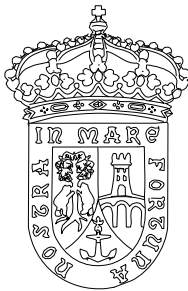


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARÍN



Documentación de Texto Refundido – Fase X –

De conformidade co sinalado na Orde de 27 de xuño de 2012 sobre a
Aprobación Definitiva do P.X.O.M. do Concello de Marín

- **II – Memoria**
 - MEMORIA do PXOM.
 - MEMORIA dos S.U.N.C e S.U.D. con determinacións dende o PXOM.
 - MEMORIAS XUSTIFICATIVAS das Nornas de Habitabilidade, do P.O.L., dos Riscos Naturais, Contaminación Acústica e Sostibilidade Económica.

MEMORIA

MEMORIA

CONTIDO	Pág.
PREÁMBULO	
Capítulos I - VI	a-z
1. MEMORIA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	
Obxecto	5
Fases	6
Planificación vixente	7
Contido do documento.....	8
Conveniencia e oportunidade	9
Diagnose, necesidades e propostas.....	14
– Aspectos Xerais	14
– Solo Urbano	15
– Solo Rústico	18
– Solo Urbanizábel	19
Criterios e Obxectivos da planificación	
1.1. Criterios e Obxectivos Xerais.....	22
1.2. Criterios e Obxectivos en relación co medio natural. Metodoloxía.....	23
Mapa de usos do solo	27
Mapa de usos agrícolas.....	28
Mapa de distribución das masas de arborado	29
Mapa de unidades de paisaxe	30
Mapa de clasificación proposta.....	31
1.3. Memoria xustificativa da Planificación.....	32
S.U.D. R-2	33
1.4. Rede Viaria	35
– Estradas estatais	36
– Estradas autonómicas	36
– Estradas provinciais.....	37
– Estradas municipais.....	38
1.5. Sistema Xeral Portuario – Escola Naval de Marín – Costas	38
1.6. Abastecemento de Auga Potábel.....	40
1.7. Saneamento	44
Caudais – Contaminación	44-45
1.8. Enerxía eléctrica e Iluminación	46
1.9. Tráfico e aparcadoiros	47
1.10. Transporte	49
1.11. Residuos	49

CONTIDO	Pág.
Da clasificación de Solo	50
■ S. Urbano (SU)	50
Cadros I.1-2-3-4 (SUNC) – Distritos 2 a 5.....	53-55
Cadro I.5 (SUNC) – Distritos.....	55
■ S. Rústico (SR)	56
• S. R. Especialmente Protexido (SREP).....	56
o S.R.E.P., de Protección do Ecosistema Natural	57
1. Espazos naturais (con ou sen limitacións aeronáuticas)	58
2. Costas	58
3. Ribeiras, canles e augas	60
4. Interese paisaxística.....	62
5. Masas arbóreas.....	63
6. Infraestruturas	64
o S. R. E.P., de Protección ao Patrimonio Etnográfico	65
o S. R.E.P., de Protección do Ecosistema Agropecuario.....	65
• S. R. de Protección Ordinaria.....	67
Cadro II: Solo rústico	68
■ S. de Núcleo Rural (NR)	69
• Núcleos Rurais Delimitados	69-70
– Cadro III: Núcleos Rurais	71
■ S. Urbanizábel (SUD e SUND)	72
– Cadros IV.1-2-3-4 (SUDD).....	72-75
Dos espazos públicos.....	75
– Cadros V.1-2 (Espazos libres de uso e dominio público).....	77-78
Das cesións. Patrimonio público.....	79
Das dotacións	79
– Cadros VI.1-2 (Equipamento)	80-81
Sistemas xerais	82
Das edificacións protexidas	85
Do sistema normativo	85
Da xestión	86
Xustificación das decisións tomadas no PXOM.	87
Xustificación do Solo Urbano	90
– S.U.Consolidado	91
– S.U. Non Consolidado	93
– Cadro VII: Estándares de dotacións dos SUNC por distritos.....	95
Xustificación Núcleos Rurais.....	97
Xustificación Servizos en Solo Urbano e Núcleos Rurais	100
Xustificación do Solo Rústico	102
Xustificación Solo Urbanizábel.....	104
– Solo Urbanizábel Delimitado	104
– Solo Urbanizábel Non Delimitado.....	106

CONTIDO	Pág.
Xustificación das Áreas de Expansión de Núcleos Rurais	108
Xustificación dos servizos en S.Urbanizábel e das Areas de Exp. dos Núcleos Rurais.....	109
Cálculo de capacidade residencial do Concello de Marín.....	110
Xustificación dos equipamentos e espazos libres	113
Xustificación da rede viaria e trama ou malla urbana.....	114
Xustificación da protección ao Patrimonio Histórico e Cultural	116
Xustificación dos espazos públicos e a súa accesibilidade.....	122
– Cadro VIII: Máximas pendentes en a) S.U.N.C. e b) S.U.D. desenvolvidos	123-124
Resumo	125
– Cadro IX: Superficies en Solo Urbano	129
– Cadro X.1: Resume de datos	130
– Cadros X.2 e X.3: Espazos libres de uso e dominio públicos S.X. e S.L.....	131-132
– Cadros X.4.: Equipamentos comunitarios S.X.	133
– Cadro X.5: Equipamentos S.L e Cadro X.6: Sistema Xeral Viario	134
ANEXOS:	
– Planos de xustificación de servizos, consolidación e malla ou trama urbana	135
– Xustificación do cumprimento do sinalado na Lei de costas e Regulamento que a desenvolve para a zona de influencia, así como xustificación da redución da zona de protección nos núcleos rurais de Agüete e Loira.....	137-138
2. MEMORIA DOS S.U.N.C. CON DETERMINACIÓNS DESDE O PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	
Limiar	141
Situación	141
Características naturais dos terreos.....	141
Estrutura da propiedade do solo	142
Condicións urbanísticas	142
Memoria xustificativa da ordenación	142
Xustificación do cumprimento das determinacións legais	142
Servizos Urbanos	143
Xustificación da coherencia interna da Planificación.....	145
División en Polígonos.....	146
Elección do Sistema de Actuación	146
Fichas S.U.N.C. P-1 a P-43 e P.E.R.I.-1	147-234
ANEXOS:	
– Xustificación do cumprimento dos estándares da L.O.U.G.A. nos S.U.N.C.	237
– Cadro XI.1: Vivendas de protección pública en S.U.N.C.	237
– Cadro XI.2: Edificabilidades e aproveitamentos en S.U.N.C.	238
– Cadro XII: Cálculo do aproveitamento dos S.U.N.C.	240
– Avaliación económica estimativa	241

CONTIDO	Pág.
3. MEMORIA DOS S.U.D. CON DETERMINACIÓNS DESDE O PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	
Introdución	245
Situación	245
Características naturais dos terreos.....	245
Estrutura da propiedade.....	245
Condicións urbanísticas	246
Memoria xustificativa da ordenación	246
Xustificación do cumprimento das determinacións legais	246
Servizos Urbanos.....	247
Xustificación da coherencia interna da Planificación.....	249
División en Polígonos.....	250
Elección do Sistema de Actuación	250
Desenvolvemento.....	250
Sector R-2 – Raposeiras – Memoria	251
1. Información urbanística.....	251
1. Situación	251
2. Características naturais dos terreos.....	251
3. Edificacións existentes	252
4. Estrutura da propiedade do solo	252
– Cadro XIII: Polígonos e parcelas do sector R-2.....	252
5. Infraestruturas existentes, abastecemento de auga e enerxía eléctrica e capacidade de evacuación.....	253
6. Condicións urbanísticas	253
2. Memoria xustificativa da ordenación	254
1. Adecuación da ordenación do Sector R-2. S.U.D. á L.O.U.G.A.....	254
1. Redacción nos prazos previstos no P.X.O.M.	254
2. Aproveitamento tipo e densidade	254
3. Usos globais e pormenorizados e determinación de zonas	254
4. Edificabilidade	255
5. Reservas de solo para espazos libres e equipamentos	255
6. Rede de comunicación viaria e peatonal.....	255
7. Servizos urbanos	255
3. Obxectivos e criterios da ordenación	258
4. Xustificación da coherencia interna do planeamento	259
1. Situación dos equipamentos	259
2. Coherencia do sistema de espazos libres.....	259
3. Consideración das modificacións paisaxísticas e ambientais do plan parcial.....	260

CONTIDO	Pág.
5. Estándares	260
1. Reservas de solo para equipamentos e espazos libres	260
– Cadro XIV.1: Reservas de dotacións no sector R-2	260
2. Aproveitamento medio e niveis de intensidade dos diferentes usos	260
3. Edificabilidade	261
– Cadro XIV.2: Superficies e aproveitamentos de parcelas	261
6. División en unidades de execución	262
1. División proposta	262
– Cadro XIV.3: Polígonos do sector R-2	262
2. Elección do sistema de actuación	262
7. Plan de etapas	263
8. Capítulos da avaliación económica estimativa	
R-2.1.	264 a 267
R-2.2.	268 a 271
Ficha S.U.D. R-2.	272
Sector RHT-1 – A Brea – Memoria	274
1. Información urbanística	274
1. Situación	274
2. Características naturais dos terreos	274
3. Edificacións existentes	275
4. Estrutura da propiedade do solo	275
– Cadro XV: Polígonos e parcelas do sector RHT-1	275
5. Infraestruturas existentes, abastecemento de auga e enerxía eléctrica e capacidade de evacuación	276
6. Condicións urbanísticas	276
2. Memoria xustificativa da ordenación	277
Adecuación da ordenación do Sector RHT-1. S.U.D. á L.O.U.G.A.	277
1. Redacción nos prazos previstos no P.X.O.M.	277
2. Aproveitamento tipo e densidade	277
3. Usos globais e pormenorizados e determinación de zonas	277
4. Edificabilidade	278
5. Reservas de solo para espazos libres e equipamentos	278
6. Rede de comunicacións viaria e peatonal	278
7. Servizos urbanos	278
3. Obxectivos e criterios da ordenación	281
4. Xustificación da coherencia interna d planeamento	282
1. Situación dos equipamentos	282
2. Coherencia do sistema de espazos libres	282
3. Consideración das modificacións paisaxísticas e ambientais do plan parcial	282

CONTIDO	Pág.
---------	------

5. Estándares	283
1. Reservas de solo para equipamentos e espazos libres	283
2. Aproveitamento medio e niveis de intensidade dos diferentes usos	283
– Cadro XVI.1: Reservas de dotacións no sector RHT-1	283
3. Edificabilidade	283
– Cadro XVI.2: Superficies e aproveitamentos de parcelas sector RHT-1	284
6. División en unidades de execución	285
1. División proposta.....	285
– Cadro XVI.3: Polígonos do sector RHT-1.....	285
2. Elección do sistema de actuación	285
7. Plan de etapas	286
8. Capítulos da avaliación económica estimativa	
RHT-1.1.	287 a 290
RHT-1.2.	291 a 294
Ficha S.U.D. RHT-1.	295

ANEXOS:

– Xustificación dos coeficientes de homoxeneización.....	299
– Xustificación do cumprimento das previsións de vivendas de protección pública.....	301
– Xustificación das Normas de Aplicación Directa (Título III da L.O.U.G.A.....	302
– Xustificación do cumprimento do artigo 112 da L.O.U.G.A.	303
– Cadros XVII.1-2-3: aproveitamentos homoxeneizados e cargas	304 a 305
4. Memoria xustificativa de adecuación ás Normas de Habitabilidade	307
5. Memoria xustificativa de adecuación ao Plan de Ordenación do Litoral	313
6. Memoria xustificativa dos riscos naturais	321
7. Memoria xustificativa da contaminación acústica	329
8. Memoria xustificativa da sostibilidade económica	343
9. Memoria xustificativa da viabilidade ambiental do S.U.D. P.I.-1	347

PREÁMBULO

– Capítulo I –

Con data de outubro de 2004 presentouse a primeira fase da redacción do Plan xeral de ordenación municipal de Marín. No tempo transcorrido e, máis concretamente, durante os primeiros meses do ano 2005, procedeuse á súa análise por parte dos distintos grupos municipais que compoñen a Comisión de Seguimento do PXOM, así como por parte dos Servizos Técnicos e Xurídicos do Concello.

Os distintos grupos municipais fixeron as súas propostas, que foron estudadas polo Equipo Redactor, quen, tras analízalas tecnicamente, mais, sobre todo, xuridicamente, pola súa adaptación á Lei de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA) e a súa modificación, aceptou, en liñas xerais, a maioría das propostas, se ben algunhas delas foron rexeitadas por entender que existían outras, ou ben porque a súa aceptación dificultaba a xestión do Plan ou non era posíbel legalmente. En liñas xerais, as propostas afectábanlle puntualmente ao solo urbano, mentres que o solo urbanizábel non era cuestionado dende un punto de vista residencial, mais si propuñan diversas delimitacións de carácter industrial.

Durante a fase de análise e debido a actuacións alleas á proposta do PXOM, xorden reclamacións sobre os núcleos costeiros, o que leva a encargar a elaboración de dúas propostas de modificación das NN.SS. vixentes, co fin de efectuar unhas propostas que permitan:

- a) Reconducir a situación dos núcleos rurais costeiros: Aguite, Casás, Loira, Mogor e A Teoira.
- b) Concretar o ámbito dos núcleos rurais do interior e cara ao sur da vía rápida en execución.

Se ben o equipo de redacción foi restritivo na fase primeira, no que se refire a non sinalar zonas de expansión dos núcleos rurais, criterio que foi modificado tras as oportunas instrucións ditadas pola Comisión de Seguimento do PXOM, así como tras as conversas mantidas cos Servizos Técnicos da Consellería competente en materia de urbanismo da Xunta de Galicia, non é menos certo que o criterio aplicado para a delimitación dos núcleos rurais foi partir das edificacións anteriores a 1957 (voo americano) e das de antes da revisión catastral de 1974. Para o Equipo Redactor, conseguir delimitar os núcleos rurais axustados ao indicado no artigo 13 da LOUGA era primordial, por canto supuña resolver en gran parte a problemática do PXOM. Tras longas deliberacións e propostas dentro do seo do Equipo Redactor, a Comisión de Seguimento concretou a actuación do Equipo Redactor; a saber:

- I. Recoller a delimitación dos núcleos rurais costeiros, de conformidade coa facilitada pola Dirección Xeral de Urbanismo, sen incluír zona de expansión algunha, e levando a liña de servidume de protección aos 20 metros.
- II. Recoller os núcleos rurais do interior delimitando para iso amplas zonas de expansión.

Neste punto, o grupo de redacción expuxo o seu punto de vista no sentido de que entendían que:

1. Non todo conxunto de edificacións constituía un núcleo rural.
2. As zonas de expansión non tiñan por que recoller a amplitude máxima permitida pola LOUGA.
3. A delimitación dos núcleos rurais debería facerse sobre a base do sinalado no artigo 13 da LOUGA, mais non só tendo en conta o que dende a Dirección Xeral de Urbanismo se nos indicara sobre o voo de 1956, senón que deberían terse en conta a maioría das edificacións aparecidas entre 1956 e 1974.

Aínda que é certo que a maioría das edificacións que aparecen no voo de 1956 se situaban en zonas que configuraban uns núcleos poboacionais característicos e cunha tipoloxía propia, non é menos certo que as construcións que van xurdindo até 1974 ao redor destes núcleos poboacionais non se crean como segunda residencia ou cun marcado carácter estacional, senón que se constrúen como resultado de que parte das novas xeneracións acompañan o pai aos labores da pesca, quedando vinculadas á unidade familiar. Tamén é certo que outra parte desas xeneracións nos anos 60 e 70 emigrou a outros países ou aos núcleos industriais próximos, o que freou a construción de edificacións en torno ás xa existentes antes de 1956. Por outra banda, este tipo de construcións non alcadou a súa conclusión (típico da zona é a existencia de edificacións sen rematar construtivamente) até ben pasados os anos 70 e 80, polo que a imaxe que aparece na reportaxe fotográfica non é a típica dos desenvolvementos turísticos ou de segunda residencia, malia nela recollérense a maioría das vivendas existentes.

É fundamental comprender que, nos núcleos rurais delimitados, aínda máis importante que a existencia de edificacións de antes de 1956, é que a ampliación da edificación deses núcleos créase sobre a base dunha unidade familiar onde a nai e as fillas se dedicaban aos labores agrarios e ao coidado dalgúns animais para uso propio (aves de curral, porcos, vacas, etc.), cando tiñan medios para iso, ou ben, se estaban situadas na costa, aos labores de marisqueo, mentres que os pais e os fillos faenaban na pesca. Só coa industrialización se perdeu o marcado carácter familiar, desaparecendo do territorio parte da nova xeración, o que fai que, anos máis tarde, aparezan edificacións arredor das construcións dos anos anteriores a 1956 e 1974, algunhas con carácter de segunda residencia ou estival, aínda que noutros casos se volve, coa facilidade dos medios de comunicación, a agrupar en torno ao núcleo familiar; no entanto, estas edificacións non foron tidas en conta.

A delimitación dos núcleos rurais, costeiros ou do interior, non pretende ampliar unha oferta construtiva que, a longo prazo, deteriore o primitivo núcleo poboacional, senón que persegue revitalizalo, tentando recuperar –agora que tanto a tecnoloxía como a situación económica o permiten– a maneira de construción tradicional dos ditos núcleos. Por outra banda, as limitacións que se fixan no PXOM son as dispostas na LOUGA e na súa modificación, co fin de non hipotecar no núcleo rural e na súa zona de expansión o desenvolvemento dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, pezas chave do desenvolvemento e sustentabilidade do “rural” e, por desgraza, moi pouco implantados e, o que é peor, pouco coñecidos.

Aínda que, como se indicou anteriormente, o solo urbanizábel residencial non foi cuestionado, os distintos grupos fixeron fincapé en aumentar a proposta do solo urbanizábel industrial que o Equipo Redactor propuxera sobre a base da construción das vías rápidas CRG–4.1 e VRG–4.4 e os seus nós de conexión. É por iso que se crearon novos solos urbanizábeis na zona de Seixo e no límite con Moaña. Por outra banda, na

estrada PO-551 e preto da estrada PO-1204, na zona de Loira, propónse un sector de carácter industrial (pequena industria) e comercial, co fin de darlles cabida ás instalacións próximas á zona e volver situar os usos existentes.

Durante a elaboración da segunda fase, dende distintas organizacións veciñais, fóronselle remitindo ao Concello diversas propostas para que fosen tidas en conta polo equipo de redacción. Tras da súa análise, e sen pór en dúbida a vontade de participación, o Equipo Redactor houbo de rexeitar tales propostas por canto non se axustaban ás exigencias ou requisitos que a LOUGA demanda. Non obstante e co fin de regularizar certas situacións edificatorias existentes entre Mogor e Seixo, ao longo da estrada PO-551, delimitáronse solos urbanizábeis de carácter residencial, mais de baixa densidade (vivenda unifamiliar illada).

Convén facer fincapé nun aspecto que pode levar a confusión no caso de que se enfoque erroneamente. Na análise poboacional que recolle un dos documentos, obtéñense resultados negativos posto que existe un retroceso demográfico; o que levaría a inferir que non sería necesaria a creación dun novo solo. Para o Equipo Redactor, tras moitas deliberacións, as propostas suscitadas dende a Comisión de Seguimento neste intervalo entre a primeira e a segunda fase, non vulneran as premisas iniciais previstas para o Solo Rústico, sobre a base da clasificación inicial proposta, ao tempo que se tenta paliar o despoboamento, nun esforzo por evitar a migración aos municipios limítrofes provocada por dúas carencias fundamentais:

- 1ª Falta de creación de postos de traballo (Zona Industrial);
- 2ª Falta de solo regrao para a construción de vivendas.

Tralo exposto, o Equipo Redactor entende que se atopa xustificado o PXOM que agora se presenta bastante concreto canto á clasificación dos solos e regulamentación normativa, co fin de evitar situacións como as vividas coas NN.SS. vixentes, ao tempo que se propón a actuación da Administración diante da falta de iniciativa da propiedade privada.

– Capítulo II –

Tras a remisión ao Concello da segunda fase, procedeuse á análise polos membros da Comisión de Seguimento do PXOM e ao envío por parte do Concello aos distintos Organismos Oficiais intervinientes para que emitiran os seus preceptivos informes. O Equipo Redactor recibiu os correspondentes do:

1. Ministerio de Medio Ambiente, a través da Dirección Xeral de Costas: Informe sobre os Núcleos Rurais Costeiros;
2. Ministerio de Defensa, a través da Subdirección Xeral de Patrimonio;
3. Ministerio de Fomento, a través da demarcación de Estradas do Estado en Galicia (Unidade de Pontevedra);
4. Diputación Provincial de Pontevedra;
5. Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, a través da Dirección Xeral de Urbanismo;
6. Comisión de Seguimento do PXOM, a través dos grupos políticos;
7. Servizos Técnicos e Xurídicos do Concello de Marín.

Analizado cada informe, así como tras as pertinentes conversas mantidas, trasladáronse os seguintes acordos:

1. **Costas:**

a. Recoller nos planos de información o trazado das liñas de beiramar, deslindamento e servidume, tal e como se lle facilitou ao Equipo Redactor, se ben nos planos de clasificación e cualificación do solo, de conformidade coas instrucións ditadas pola Comisión de Seguimento do PXOM nos Núcleos Rurais costeiros (Aguete, Casás, Loira e A Teoira) a liña de servidume de protección rebaixouse a 20 metros, sobre a base das tramitacións que o Concello de Marín está realizando coa Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia e a Dirección Xeral de Costas do Ministerio de Medio Ambiente. Procedeuse a elaborar un xogo de planos a escala 1/1000 onde se recollerá a costa do termo municipal de Marín dende Bueu até Pontevedra.

2. **Escola Naval:**

a. Modificar a proposta que se efectuaba con respecto ao viario que separaba a zona das vivendas de oficiais da zona de depósitos, non trazando o vial como obrigatorio senón propoñéndoo como suxestión.

b. Manter a creación do outro viario xa que, malia o forte desnivel, non se observa que no edificio existente se ocasionen problemas canto ao novo trazado do viario, así como a catalogación dos edificios, por estar estes así recollidos na documentación consultada na Delegación da Consellería de Cultura da Xunta, en Pontevedra.

3. **Estradas:**

a. Recolleuse nesta fase o trazado definitivo do enlace da Vía Rápida con Pontevedra, logo de nola facilitaren; se ben non se ten constancia do pronunciamento da Dirección Xeral de Obras Públicas da Xunta sobre as Estradas autonómicas;

b. Previa consulta e advertidos polo Arquitecto Municipal, procedeuse a corrixir o esquema facilitado pola Dirección Xeral de Obras Públicas da Xunta, recolléndose 70 metros como ámbito exclusivo de protección na vez dos 90 m sinalados.

c. O Equipo Redactor considera favorábel o informe da Demarcación de Estradas do Estado por canto só se deben especificar na Normativa certos aspectos sinalados, co fin de obter maior claridade.

4. **Diputación Provincial:**

a. Emite informe favorábel sen condicionantes.

5. **Comisión de Seguimento do PXOM:**

a. Manter as delimitacións sinaladas para os Núcleos Rurais do interior, efectuada sobre a pauta do informe da Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia e coa aplicación só da base fotográfica do ano 1956 e suprimir un total de cinco Solos Urbanizábeis Delimitados, se ben se axustaron os límites das distintas clasificacións, incluídos os Núcleos Rurais e as súas Zonas de Expansión, á revisión catastral executada.

6. **Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia e Servizos Técnicos e Xurídicos do Concello de Marín:**

a. Modificar a representación dos planos para o fin de obter maior claridade na súa comprensión; estas modificacións afectan ao soporte base, tramas, liñas, lenda, etc.;

b. Ampliar textos nos planos de información; para obter maior claridade, eliminar os límites dos núcleos e expansión que, nun principio, se propuxeran, por entender que, como tales planos de información,

debían reflectir o que actualmente existe e non era mester incorporar datos que aínda eran propostas; actualizáronse cos novos servizos creados.

c. Unificación dos planos de usos, parámetros e xestión a escala 1/1000, sinalando os ámbitos do solo nos que se actúa;

d. Distinción dos equipamentos e zonas verdes sobre o uso público ou privado; ampliouse a cifra de planos a escala 1/1000 co obxecto de recoller todos os solos clasificados como Urbanos e Urbanizábeis Delimitados con determinacións dende o PXOM, incorporando os elementos que se inclúen no catálogo coa súa referencia concreta;

e. Eliminar tramas e datos da clasificación do solo nos planos de estrutura xeral e orgánica e sistemas xerais, en prol dunha maior claridade;

f. Modificar os límites dos Solos Rústicos nos planos de clasificación, adaptándoos aos límites parcelarios de catastro 2006 e, incluso, introducir novas clasificacións (infraestruturas).

Estas son, en liñas xerais, as modificacións de carácter representativo máis importantes introducidas na documentación gráfica que compoñen a terceira fase.

Canto ao contido cabe recalcar o seguinte:

1º. Incorpóranse como afectacións as zonas detectadas polo voo encargado polo Equipo Redactor, así como outros elementos que non se reflectían correctamente.

2º. Recóllese na Memoria a listaxe dos espazos libres e dotacións, distinguindo entre Sistemas Locais e Xerais, indicando a súa dimensión, condición coa edificación adecuada para súa identificación en planos.

3º. Procedeuse ao cálculo pormenorizado da capacidade residencial prevista polo PXOM, detallándoo na Memoria.

4º. Se ben con anterioridade xa se fixera referencia a iso e dados os criterios que se manteñen dende distintos estamentos, o Equipo Redactor quere sinalar que, neste punto, acatáronse as ordes dadas pola Comisión de Seguimento do PXOM canto aos Núcleos Rurais, se ben no mes de agosto e tras reunións celebradas cos Servizos Técnicos da Dirección Xeral de Urbanismo, se procedeu a elaborar unha delimitación dos Núcleos Rurais e das súas Zonas de Expansión considerando só as parcelas edificadas antes do voo do ano 1956 e utilizando como base a revisión catastral do presente ano 2006, co fin de que, se o consideraba oportuno, a Comisión de Seguimento dera o visto e prace. A mencionada proposta, aínda que non coincidira cos criterios expostos reiteradamente polo Equipo Redactor, recollía as indicacións e criterios que mantén a citada Dirección Xeral de Urbanismo, deixando ao criterio do Concello de Marín a delimitación das Zonas de Expansión, entendendo por iso en prol dun avance cara á Aprobación Definitiva, que, nesta fase, debían recollerse as ditas recomendacións por ser o criterio do órgano competente para tal aprobación.

5º. Seguindo instrucións da Comisión de Seguimento do PXOM procedeuse a eliminar 4 Solos Urbanizábeis Delimitados de carácter residencial e uso industrial.

6º. No informe da Dirección Xeral de Urbanismo, sobre a base da información agrolóxica de que dispón a Xunta de Galicia e que está recollida no Estudo do Medio Rural, solicítase a eliminación doutros Sectores Delimitados. O Equipo Redactor, tras estudar a citada documentación, procedeu á análise *in situ* dos

terreos, observando que algúns dos espazos cuxa eliminación se propón non reúnen as características do Solo Rústico de Protección Agropecuaria na actualidade, pese a que figuran no mapa agrolóxico que o Ministerio de Agricultura, Pesca e Alimentación confeccionou no seu día; é dicir, os Sectores R-2 e RB-G.1 e RB-G.2. Polo que respecta aos outros solos, non cabe a menor dúbida de que o indicado no informe da D.X. de Urbanismo é correcto; no entanto, e talvez porque o grupo de redacción non o explicara adecuadamente, existen causas ou motivos que levan á súa inclusión como tal Solo Urbanizábel, a saber:

a. Sectores PIM-1 e PIM-2.–

Dende a Comisión de Seguimento propóñense estes terreos como propicios a acoller, na zona de Seixo, as actividades industriais, dada a súa proximidade co nó de enlace coa Vía Rápida en construción. Posteriormente, en conversas con representantes de Xestur confírmase o interese da entidade no desenvolvemento dos ditos terreos.

b. Sectores RHT-1; RHT-3.2 e RHT-3.3.

En primeiro lugar, supomos e así o queremos entender que, cando se escribe RHT-1 se están a referir a RHT-3.1, e trátase dun erro. Aclarado isto e unha vez estudadas e analizadas as vantaxes que supuña a situación dun polígono industrial en Seixo, así como a facilidade do seu desenvolvemento, ao espazo que quedaba entre o citado polígono (PIM-1) e a estrada EP-1202 resultaba lóxico e vantaxoso darlle un tratamento máis controlado que o que lle corresponde ao Solo Rústico de Protección Agropecuaria.

c. Sectores R-A; R-B e R-C.–

Co respecto a estes terreos, cabe salientar que son –de todos os clasificados como S.U.D.– os máis propicios para optar alternativamente a unha clasificación como Rústicos de Protección Agropecuaria. Dito isto, hai que indicar que, dadas as premisas polas que optou o Equipo Redactor e que se explican na Memoria, procurouse que os Sectores R-2, R-A, R-B e R-C completen, de cara ao futuro, o peito do núcleo de Marín polo Oeste. No entanto, tras as indicacións recibidas da D.X. de Urbanismo, o Equipo Redactor non tiña inconveniente na súa conversión nun S.U.D. con marcado carácter agrario, xa que a clasificación de Solo Rústico de Protección Agropecuaria permite unha serie de actividades que poderían prexudicar o desenvolvemento harmónico do crecemento do núcleo de Marín por esa zona. Agora ben, entre as órdes ditadas pola Comisión de Seguimento do PXOM non estaba a de modificar o uso previsto na fase segunda.

d. Sectores RH-TF-3; RHT-4; RHT-5 e PIC.–

Para estes Sectores é aplicábel a mesma xustificación dada no apartado anterior, posto que, malia o seu marcado carácter agrario, atópanse dentro dunha zona de terreos rodeados por Solo Urbano ou Núcleo Rural, cuxas expansións deben ser controladas. Respecto das tres primeiras, suxírese o mantemento do uso proposto polos motivos explicitados na Memoria; o cuarto Sector recolleuse como proposta efectuada dende a Comisión de Seguimento sobre a base dunhas industrias implantadas.

7º. Recolleuse en documento á parte a xustificación de por que existen Solos Urbanizábeis e Solos Rústicos cuxa situación está dentro dos 200 m de distancia dende a liña da beiramar.

8º. Procedeuse a eliminar o escaso S.U.D. Non Delimitado proposto, clasificando parte como Solo Rústico de Protección Paisaxística e parte como Solo Urbanizábel Delimitado.

9º. Non se puideron sinalar zonas de concentración parcelaria por canto dende os Servizos da Consellería correspondente indicaron que non se fixera en Marín.

10º. Nos planos de estrutura xeral e ordenación do territorio (1/5000); de clasificación e de usos, parámetros e xestión (1/1000), indicáronse os Sistemas Xerais para equipamentos e espazos libres de uso e dominio público en Solo Rústico.

11º. Aceptouse a suxestión de considerar como Sistema Xeral novas vías propostas (Marín e Seixo), adscribindo cada parte ao S.U. Non Consolidado e S.U.D. correspondente.

12º. Na Memoria e Estudo Económico Financeiro detállase a obtención dos Sistemas Xerais.

13º. Fíxose un plano de distritos e outro de xustificación do Solo Urbano, mediante a consolidación e servizos.

14º. Procedeuse a recoller graficamente e sobre a base dos planos catastrais da revisión do presente ano, os límites dos distintos tipos de Solo, tendo en conta o voo de 2004 e o indicado na LOUGA.

15º. Xustifícanse os coeficientes de homoxeneización.

16º. Concréntase en fichas de S.U.D. as masas arbóreas que se obriga a manter.

17º. O Solo Urbanizábel Delimitado de carácter Industrial, PI-1, mantense, en cumprimento do acordo tomado no seu día pola Comisión de Seguimento.

Os Equipo Redactor considera que, coas modificacións introducidas, dáselle cumprimento a gran parte do requirido, se ben somos conscientes de que existen aspectos onde os intereses municipais e os dos organismos oficiais non coinciden, prevalecendo nesta fase as ordes dadas pola Comisión de Seguimento do PXOM, feitas as oportunas reservas e advertencias.

– Capítulo III –

Tras a exposición ao público do documento **aprobado inicialmente**, procedeuse ao estudo das alegacións presentadas, cuxa cifra foi elevada, aínda que, unha vez analizadas, varias delas eran repetitivas. Así mesmo, avalíouse o feito de que o Equipo Redactor, dada a fase en que nos encontrábamnos, fose quen propuxese o documento de Avaliación Ambiental Estratéxica (AAE) (por canto moitas propostas que se mantiveran no documento de Aprobación Inicial deberían corrixiarse e/ou someterse aos criterios que o novo documento achegase). Estes dous aspectos condicionaron de xeito notábel o novo documento que agora se

presenta, dado que se produciron modificacións substanciais que, previamente á **aprobación provisional**, deberá exporse novamente ao público. Isto levou a manter conversas con diversos organismos oficiais, co fin de expor e debater as propostas que se efectuaban.

Por outra banda, o feito dunha nova configuración da Comisión de Seguimento do PXOM de Marín tras as eleccións municipais, obrigou o Equipo Redactor a elaborar as propostas cun máis elevado grao de definición co fin de que fosen comprendidas, analizadas e avaliadas non só polos membros da Comisión, senón por todos os membros dos partidos políticos que compoñen a Corporación Municipal.

Na última hora do proceso de elaboración incorporouse –na medida do posíbel– o exposto no *Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo*, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro.

Por último, cómpre sinalar que existe un aspecto que o Equipo Redactor, axustándose ás disposicións lexislativas vixentes, acatou: o traballo desenvolvido dende a Consellería correspondente sobre os núcleos costeiros de Marín (Aguete, Casás, Loira, Mogor e A Teoira), no referente ao trazado da *liña* ou *zona de servidume* de protección. Este aspecto do PXOM queda condicionado á tramitación correspondente do citado expediente.

Efectuada a exposición xeral que levou á redacción do presente documento, cabe indicar, en liñas xerais, as modificacións máis substanciais acaecidas con respecto á primeira exposición ao público; a saber:

1º. A representación gráfica da clasificación do solo modificouse no sentido de admitir unha soa clasificación, evitando as superposicións e escollendo sempre aquela de maior incidencia e/ou protección. No entanto, para indicar a incidencia doutras proteccións, grafáronse as afectacións, o que permite unha maior claridade e comprensión da documentación gráfica.

2º. Recuperouse para os **Núcleos Rurais** e a súa área de expansión a proposta que xa lle fora formulada en agosto de 2006 á Comisión de Seguimento do PXOM, e cuxa incorporación á aprobación inicial foi rexeitada. Consideramos que esta proposta sintetiza o debatido nas reunións mantidas dentro e fóra do seo do Equipo Redactor.

3º. Mantéñense determinados **Solos Urbanizábeis**, se ben se concretaron como *Non Delimitados*, na vez de Delimitados, sobre a base do sinalado na LOUGA, malia o seu carácter agrario actual, por canto será, en caso de necesidade, o futuro desenvolvemento dos núcleos de Marín e Seixo.

4º. Procedeuse a un reaxustamento do **Solo Urbanizábel Delimitado**, tendo en conta os informes sectoriais emitidos, así como a análise das necesidades a medio prazo, e o incremento poboacional.

5º. No **Solo Urbano Non Consolidado** efectuáronse novas propostas, se ben en Marín se pode dicir que foron a nivel de deseño, mentres que en Seixo, o cambio producido é substancial, sobre a base das alegacións presentadas, que rexeitaban a proposta e/ou creación de polígonos neste tipo de solo.

6º. No **Solo Urbano Non Consolidado** mantívose, en liñas xerais, a mesma proposta, malia a nivel de deseño térense introducido algunhas modificacións.

7º. Levouse a cabo unha análise máis pormenorizada dos **Cursos de Auga**, o que supuxo a inclusión de novas canles hídricas, ademais das que no seu día facilitaron a Confederación Hidrográfica do Norte e a Consellería correspondente. Así mesmo, incorporáronse como Sistemas Xerais as marxes dos ríos Loira e Lameiriña nas súas proximidades ao Solo Urbano.

8º. A proposta de **Solo Industrial** (uso global) foi reconfigurada, matizando as actividades a desenvolver dentro del. Para isto, delimitáronse novos Solos Urbanizábeis ou foron reaxustados os propostos, desaparecendo algúns deles por distintas causas.

9º. Procedeuse a avaliar máis detalladamente a edificación existente, soares baleiros e o crecemento poboacional proposto, o que nos conduciu a uns resultados próximos aos requirimentos que se veñen solicitando dende os distintos órganos competentes.

10º. Por último, cómpre sinalar que, se ben a cartografía empregada é a facilitada polo Concello de Marín, ante unha alegación presentada polo Concello de Bueu e sobre a base da Sentenza ditada, procedeuse a corrixir o límite cartográfico entre ambos os municipios, isto é, aplicando o indicado na decisión xudicial adoptada e non segundo a solicitude do Concello de Bueu.

– Capítulo IV –

Con motivo da segunda exposición ao público e das alegacións presentadas, informes sectoriais emitidos e indicacións dadas desde a Comisión de Seguimento, elabórase o documento que agora se presenta, co fin de proceder á Aprobación Provisional do citado documento, tras os oportunos trámites fixados pola lexislación vixente en materia de urbanismo.

Presentáronse **4.684** alegacións, das que **136** se consideraron procedentes e correspondían **39** a solo urbano e as restantes **97** a núcleos rurais e/ou zonas de expansión; **415** estimáronse parcialmente procedentes, correspondendo **188** a solo urbano e **227** aos núcleos rurais e/ou zonas de expansión; **4.133** alegacións resultaron improcedentes, das que **170** se referían a solo urbano (incluso fóra de ordenación); **2.500** relativas ao solo urbano ou núcleos rurais e/ou zonas de expansión (das que soamente tres tiñan unha redacción igual); **356** sobre núcleos rurais e/ou zonas de expansión (65 coincidían na súa redacción-tipo); **14** sobre solo urbanizábel, maioritariamente residencial; **27** sobre solo industrial-comercial; **901** referidas a solo urbanizábel empresarial – terciario e/ou industrial, das que 501 eran “tipo” Vista Alegre e 281 A Brea; **2** correspondían a solo urbanizábel de disposición transitoria; **66** sobre ámbitos de protección e/ou catálogo; **9** referíanse a todos os ámbitos (a maioría de AA.VV.); **36** aludían a solo rústico; e, finalmente, **52** non se puideron identificar nin localizar.

Dos 20 informes requiridos aos distintos organismos, recibíronse 15. O equipo redactor non ten os informes dos concellos de Vilaboa, Moaña, Bueu, nin tampouco de Augas de Galicia, nin da D.X. de Montes e Industrias Forestais da Xunta de Galicia. No entanto, convén indicar que o equipo redactor si recibiu dous informes de Augas de Galicia con data anterior á segunda exposición, co fin de ter en conta a súa lexislación, así como mantivo reunións coa dita entidade. Coa maioría de organismos que emitiron informes (mesmo con Augas de Galicia), mantivéronse xuntanzas cos seus servizos técnicos, co fin de esclarecer algúns aspectos contidos nos seus informes. É por isto que a maioría dos informes emitidos recolleuse considerando o alí exposto, agás

aqueles aspectos que, tras as reunións celebradas, resultasen improcedentes ou se deixasen para posteriores desenvolvementos.

Sen embargo, é preciso constatar que, de todos, hai tres aspectos que non dependen do equipo redactor, e así se manifestou nas respostas; a saber:

Concello de Pontevedra: A delimitación dos termos municipais de Marín e Pontevedra é cuestión que non compete ao equipo redactor, que indicou qué opción adoptar. A cartografía achegada foi facilitada polo Concello de Marín co motivo do concurso celebrado e exposta ao público.

Costas: Tras as conversas mantidas, no seu día, cos servizos técnicos e xurídicos da Xefatura de Costas en Pontevedra, o sinalamento das liñas de ribeira de mar, dominio público-marítimo terrestre e servidume de protección, efectuouse sobre a base dos datos e instrucións dadas pola citada Xefatura, así como pola Autoridade Portuaria do Porto de Marín e Ría de Pontevedra, excepto no que respecta á servidume de protección nos núcleos de Casás, A Teoira, Loira e Aguite, e o solo urbano consolidado de Mogor, onde a distancia se rebaixou aos 20 metros, seguindo os acordos da Comisión de Seguimento, tras o estudo realizado desde a D.X. de Urbanismo da Xunta de Galicia.

Escola Naval Militar: Mantéñense as propostas efectuadas no seu día, tras as indicacións da Comisión de Seguimento, se ben será un Plan Especial onde se recolla pormenorizadamente o exposto no PXOM. O paseo que se propón dentro do ámbito da Escola Naval Militar é unha suxestión baseada nas D.O.T. aprobadas inicialmente.

Sobre a base de todo isto, o presente documento presenta variacións, tanto escritas como gráficas, que, na opinión do equipo redactor, non supoñen modificacións substanciais, xa que as tales variacións se fundamentan en alegacións aceptadas, informes sectoriais (agás os tres detallados anteriormente e polos motivos expresados), e acordos da Comisión de Seguimento, ademais do informe emitido polo Xefe do Servizo de Planificación Urbanística I, con data de 26-06-2009.

Por outra banda, a promulgación e entrada en vigor dalgún texto lexislativo obrigou á realización de actualizacións dalgúns aspectos sobre a última proposta efectuada, así como á readecuación no tempo da programación, o que repercutiu no estudo económico.

– Capítulo V –

Tras a elaboración da fase VII e antes da aprobación provisional, emitíuse unha serie de informes sectoriais, así como os correspondentes e preceptivos informes dos Servizos Técnicos e Xurídicos do Concello de Marín, que son, por orde cronolóxica, os seguintes:

1. Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo;
2. Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, D.G. de Carreteras; Demarcación de carreteras del Estado en Galicia, Unidad de carreteras de Pontevedra.
3. Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental.
4. Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, D.G. de Aviación Civil.

5. Ministerio de Fomento, Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra.
6. Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, Augas de Galicia, Servizo Territorial zona Galicia Sur.
7. Ministerio de Defensa, Secretaría de Estado de Defensa, D.G. de Infraestructuras, SD.G. de Patrimonio.
8. Xunta de Galicia, Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental.
9. Concello de Marín, Servicio de urbanismo, Informe Xurídico.
10. Concello de Marín, Servicio de Urbanismo, Informe Técnico.
11. Concello de Marín, Informe de Intervención.
12. Concello de Marín, Informe de Secretaría.

Alguns destes informes foron contestados de xeito individual, e, posteriormente, trasladados ao Concello de Marín; no entanto, con data do 19 de abril redactouse un Anexo á documentación da Fase VII do Plan xeral de ordenación municipal de Marín, no que se recollían as contestacións dadas aos informes relacionados anteriormente. Posto que o dito informe se considera incorporado ao expediente, procédese á recollida esquemática das respostas dadas, co fin de que figuren na documentación adaptada na fase presente, facilitando a localización e a comprensión das modificacións introducidas. As variacións efectuadas a partir dos ditos informes, non supoñen modificacións substanciais

Mº de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras. D.G. De Carreteras. Demarcación de Estradas del Estado en Galicia. Unidade de Pontevedra, solicitude de planos a escala 1:2.000 nos que se grafie a liña de edificación, para poder emitir o informe. Data de entrada 08/03/2010.

Remítense dous xogos de planos nos que se recollen as liñas de edificación, tendo en conta, nun, o informe da citada Unidade e, no outro, o informe da Autoridade Portuaria. Cabe indicar que o equipo redactor mantivo conversacións cos responsábeis da citada Unidade, e que reflectiu nos planos de Aprobación Inicial as liñas de edificación que lle foran sinaladas.

Porén, con data do 19 de abril de 2007, a Autoridade Portuaria de Marín e da Ría de Pontevedra emitiu un informe solicitando a supresión das liñas de edificación e/ou de afección da estrada dentro da zona de servizo portuario, baseado en dous aspectos:

a) Art. 18 da LPEMM, no que se indica: «...e non poderán incluír determinacións que supoñan unha interferencia ou perturbación no exercicio da explotación portuaria...»

b) O vixente Plan Especial de Marín, que non recolle a liña de edificación que se sinalaba no informe do 5 de abril de 2006 e que foi emitido pola Unidade de Estradas do Estado en Pontevedra. O devandito Plan Especial aprobouse sen que, na documentación gráfica, se recollesen as aliñacións e os usos a dita distancia, e sen que se teña constancia de ningún informe ou alegación nese sentido da citada Unidade de Estradas do Estado.

Por outra parte, obsérvase que a liña de edificación na beira esquerda se axusta ás aliñacións sinaladas, na súa maioría superior aos 8'00 m do eixo do vial.

Non se teñen noticias do resultado da documentación achegada e que se emitise un informe posterior.

Subdirección de Calidade Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Data de entrada 12/02/2010.

No mencionado informe non se indica que sexa desfavorábel. Tras consultas realizadas na propia Subdirección Xeral, indicóuselle ao equipo redactor que eran unhas pautas para ter en conta polo Concello. Malia non existir, despois do falado, a obriga da súa incorporación ao documento do Plan Xeral, os seus autores decidiron comunicar que se recollerían en normativa as indicacións efectuadas.

Mº de Fomento. Secretaría de Estado de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Data de entrada 22/03/2010.

No informe indícase que existe unha indeterminación e unha proposta de disposicións para incluír, dándolle contestación a este e indicando:

«Procederase a recoller en planos, na zona do Monte Formoso, as limitacións aeronáuticas, así como na Normativa as referencias indicadas no informe emitido.»

Autoridade Portuaria de Marín e Ría de Pontevedra. Data de entrada 31/03/2010.

Dáse contestación, rebatendo todos os puntos que figuran no informe da Autoridade Portuaria, agás un que fai referencia á consolidación. No entanto, tras as conversas mantidas, decídese recoller o ámbito do Plan Especial, sen cartografía e sen instalacións, ao estaren incluídas neste.

Na Praza de Marqués de Valterra recolleuse a desafectación, mais indicando os usos do Plan Especial.

No tocante á súa titularidade, é da Demarcación de Carreteras del Estado (dependente, ademais, do mesmo Ministerio que a Autoridade Portuaria emisora do informe), polo que o convenio, aínda que é respectábel e aplaudido polo equipo redactor, non está suscrito pola dita demarcación e, por tanto, non se pode recoller.

Por último, no que respecta á consolidación, é erróneo deixar fóra unha zona próxima á Escola Naval e á zona da entrada polo leste, polo que se procederá á súa corrección.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Augas de Galicia. Data de saída 10/04/2010.

O informe é favorábel, mais condiciona a recoller na Normativa unha serie de cuestións. Dado que a referencia se fai para todo tipo de solos, procederase a recoller os ditos aspectos nun Anexo ou Normativa.

Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. D.G. de Infraestructuras. SD.G. de Patrimonio. Data de saída 14/04/2010.

O documento remitido é semellante ao presentado con data do 23 de outubro de 2008 (data de saída 30 de decembro de 2008) remitido o 2 de febreiro de 2009.

Con respecto ás actuacións nos viais, foi un acordo da Comisión de Seguimento o seu mantemento, tras a contestación efectuada polo equipo redactor ao informe do ano 2008 (vid. páxinas 16, 24, 39, 60, 61, 62 e 89 da Memoria e Ficha da Área de Ordenación 7 da Normativa). Neste caso, o equipo redactor non pode suprimir o reflectido na documentación gráfica e escrita (vid. páxina 40 da Memoria, os dous últimos parágrafos do punto 1.5) sen a orde expresa da Comisión de Seguimento.

Canto á planimetría, xa se indicara no seu día que a base coa súa denominación fora facilitada polo Concello, polo que debería corrixirse no momento da exposición ao público e da súa supervisión. No entanto, o equipo redactor rectificouna e, dito con todo o respecto, non ofrece dúbida o que son as dársenas do Porto de Marín e as da Escola Naval. Dito isto, non existe inconveniente en recoller no plano DTM-1 o mesmo texto que aparece no DTM-4.

Apróbase a Memoria Ambiental do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Marín, que no seu punto “3. Valoración e Síntese Final do proceso AAE”, recolle o deber de integrar no documento do Plan unha serie de aspectos aos que se lles dan cumprimento.

1º. As referencias e a xustificación da estimación do crecemento.

2º. Actualmente non se ten constancia da emisión do informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. No entanto, cabe indicar que se lle deu cumprimento a todo o solicitado polo seu informe, excepto:

Determinacións de carácter Xeral:

Punto 1.6., no que, logo da reunión mantida cos representantes do Equipo Redactor e Servizos Técnicos da Consellería, excepcionalmente non se recolleron os contornos de protección dos bens catalogados na Zonas Ambientais, que, por estaren regulados por unha normativa específica, non precisan de delimitación do contorno de protección.

Punto 1.8., canto ao Catálogo de Hórreos, explícase na Memoria do Catálogo as conversas mantidas e as actuacións para efectuar.

Punto 2.2.1., no referido a espazos comunais, tras unha análise dos elementos, decidiuse non os incluír no Catálogo, agás os xa recollidos dentro dos contornos.

Determinacións de ordenación:

Puntos 3.1. e 3.4., en concordancia co 1.8., sobre os núcleos rurais resultado de o documento do Estudo de Medio Rural, no que se desenvolve cada un, non se remitir.

Todos os demais puntos do informe foron recollidos na Normativa e Catálogo, con referencia pormenorizada nas pp. 112 a 117, ambas as dúas incluídas, de contestación ás incidencias do informe emitido no seu día.

3º. Respecto ao informe de Augas de Galicia sometémonos ao exposto no apartado precedente correspondente.

4º. Na ficha da Normativa, correspondente do SUD-PI-1, indicárase que é preceptiva a Avaliación de Impacto Ambiental específica.

5º. O feito de non aparecer o resto de montes comunais débese ao seu ámbito, consonte co exposto en pp. 99 e 100 da Memoria, apartado “Xustificación do Solo Rústico”, queda dentro dunha clasificación de maior grao de protección, todo isto en concordancia cos usos previstos na Normativa Urbanística.

6º. Redactarase de novo o Art. 35 da Normativa, concretando as áreas de espazos de ocio nos planos.

7º. O espazo dotacional referido deberá axustarse ao indicado no Art. 305 da Normativa e ao disposto na documentación gráfica.

8º. Na Normativa (Título III, Cap. III e Cap. VI; Tít. IV, Cap. I e Cap. IV; Tít. VI, Cap. I) recolleranse os aspectos referidos, así como se procederá co contido no Art. 18.

9º. Consonte o dito para o informe da “Subdirección de Calidade Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Data de entrada 12/02/2010”, recollerase o alí sinalado, completando co estudo que na actualidade realiza o Concello de Marín para a localización e construción do punto limpo, situado en Solo Rústico Ordinario, na estrada a Moaña.

10º. No Cap. V do Tít. II e nos polígonos lindeiros coas Zonas Ambientais do Núcleo Antigo do Art. 257, recolleranse as indicacións normativas, nas fichas correspondentes.

11º. Igual ca no punto anterior, recolleranse normativamente os aspectos de adecuación e harmonización paisaxística.

12º. Efectúase unha análise da viabilidade do transporte público para os equipamentos previstos no Coto de Penizas e Sete Espadas, en base aos datos do estudo realizado para o Concello por *Consultora Galega, S.L.*

13º. Queda garantido o acceso aos espazos públicos, mais, co fin de que sexa factíbel para todas as persoas, o percorrido non é o máis curto. O desnivel nalgúns viarios provoca que o seu acceso se faga por traxectos alternativos, cuestión recollida nas pp. 118 a 121, incluídas.

Informe Xurídico do PXOM. Fase VII

Con respecto ao entendido por malla ou trama urbana, aclárase escrita e graficamente.

Corrixíranse os erros tipográficos.

En relación ao indicado sobre o artigo 166.3 da LOUGA, concretarase a súa redacción.

Respecto ao primeiro parágrafo da páxina 70 da Memoria, estudarase se é precisa unha maior aclaración.

O sinalado sobre o núcleo rural de Lameiro está recollido nas observacións da páxina 225 do Estudo do Medio Rural.

Na Memoria incorporáranse os cálculos que demostran a consolidación existente.

O parágrafo referido no Art. 296 é un erro, pois en fases anteriores existían ámbitos para desenvolver dentro deste tipo de solo que desapareceron posteriormente.

Canto ás referencias ao informe da Dirección de Aviación Civil, remitímonos á constestación dada.

Sobre o indicado no último parágrafo do punto 4.2.5. do informe remitido, cabe sinalar que non existe unha referencia expresa, mais si que se recollen todos os viais dos planos IRV, así como os previstos (ordenación e desenvolvemento e os de estrutura orgánica e sistemas xerais) na documentación gráfica do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Por outra banda, faise referencia no punto 1.4. da Memoria; no entanto, concretarase na Normativa.

Con respecto ao sinalado na páxina 24 do Informe e que corresponde ao punto 4.2.6., todo o equipo redactor concorda con isto; mais como ben sabe a relatora, houbo organismos (Mº Fomento, Mº de Industria, Aviación Civil, Portos, D.X. de Vivenda etc.) que exixiron a súa colocación, pese a consultalo cos Servizos da D.X. de Urbanismo da Xunta de Galicia e compartir o noso criterio. Por este motivo, e para evitar informes desfavorábeis, citáronse os artigos, aínda que se omitiron nos casos en que foi posíbel. Revisárase a normativa para engadir a frase “e as que legalmente as substitúan”, así como para sinalar a previsión da aplicación conxunta co Plan da Normativa Sectorial.

Informe sobre a conformidade do Plan Xeral coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada

Explicítarase máis profundamente a descrición dos Sistemas Xerais, así como se indicarán os seus criterios de deseño.

Con respecto ao informe previo de Patrimonio, manifestámonos no mesmo sentido que na contestación dada en apartados precedentes e en concreto á AAE.

Canto ás áreas de repartición, quizais porque o equipo, dos números reflectidos nos cadros correspondentes, deduce que cada ámbito de S.U.N.C. e S.U.D. é unha área de repartición, non precisou ese aspecto na Memoria e Normativa, polo que o equipo de cargas e beneficios se fai en cada ámbito. Procédese á súa xustificación.

No que atañe ao Cadro XII, déronse as explicacións aos Servizos Técnicos e Xurídicos cando as solicitaron, explicando como se relacionan os coeficientes de homoxeneización, calculados e xustificados (pp. 251 e 252 da Memoria), e a relación entre eles en base ao uso predominante. Non existe ningún inconveniente, pese a estar na LOUGA, a facer un apartado explicativo dese Cadro, así como a recoller nos Cadros dos Sistemas Xerais como se obteñen, malia estar no Estudo Económico Financeiro, ao igual que aparece no Cadro X.6. Recóllese na Memoria o mesmo que figura na Normativa, para os S.U.N.C. e S.U.D.

No tocante á frase dos Núcleos Rurais que aparece mencionada no último parágrafo da páxina 19 e que xa foi citada no Informe Xurídico, o equipo redactor ratifícase na resposta dada.

Non existe inconveniente, aínda que no informe non se entende como incidencia, facer mención expresa ao contido do artigo da LOUGA co fin de non ter que recorrer a outro texto normativo.

En canto ao sinalado, referente á Disposición Transitoria Décimo Terceira, o equipo redactor remítese ao respondido ao Informe Xurídico.

Respecto á redución de dotacións públicas, canto aos Cadros I.2 e I.4, na páxina 55 faise referencia ao indicado no art. 48.4. da LOUGA. No referente ás vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, non se fai ningunha redución. Respecto aos ámbitos delimitados ao amparo da Disposición Transitoria Décimo Terceira, cabe indicar que, dado que a súa edificabilidade non sobrepasa os 0,20 m²/m²s (art. 47.11.c da LOUGA) e se compensa cos outros Sectores (cadro da páxina 253 da Memoria), cumprese coa xustificación que se require. Canto á diminución de equipamentos concretarase e xustificarse, recolléndose no art. 279 o aproveitamento que sinala a LOUGA co fin de evitar problemas de interpretación.

Non se adscribiron Sistema Xerais, agás na ampliación ao parque da Brea, por entender que os aproveitamentos, en base á súa tipoloxía predominante e constituír cada ámbito unha área de repartición, eran equilibrados.

Recollerase nas fichas de cada S.U.D. o indicado no apartado d) do artigo 57 da LOUGA, máxime cando na páxina 103 da Memoria se fai referencia a el, se ben se entende que os desenvolvidos xa se atopan definidos na Memoria e Planos correspondentes.

Nas fichas dos S.U.N.D. actuarase igual ca no parágrafo precedente.

Con respecto ao sinalado para o art. 112 da LOUGA, remitímonos a contestacións dos parágrafos anteriores.

Con respecto ao último parágrafo do punto 16 cabe indicar, como xa sse fixo anteriormente, que a explicación se atopa na páxina 194 da Memoria; no entanto, dado que parece non quedar claro, procurárase matizar máis os aspectos sinalados.

Efectuarase unha aclaración en cada ficha de S.U.D. que corresponda, para o cálculo do aproveitamento tipo, en base ao aproveitamento de uso dominante sinalado e calculado.

Considéranse os ámbitos dos portos como Solo Urbano.

Informe Estudo Económico. Aprobación Provisional. Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Marín.

O que se empregou foi o 100% do 10% de uso residencial, o cal se dedica para tal fin. O 10% de uso industrial non pode dedicarse a vivenda, por ser incompatíbel. En todo caso, o solo industrial valórase referido á vivenda de protección, ao non existir un mercado propio.

Canto aos aproveitamentos sinalados na Memoria e Normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal, xa se indicou na resposta ao “Informe sobre a Conformidade do Plan Xeral coa lexislación vixente e calidade técnica de ordenación proxectada”, que se procederá á súa aclaración, sen que isto supoña que os cálculos efectuados non sexan correctos.

Aclarárase e concretárase a frase do primeiro parágrafo da páxina 25 para evitar confusiónismo, no sentido de que, por un erro na transcripción, se omitiu a partícula negativa “non”, xa que, senón, a segunda parte da frase non tería sentido. A frase correcta sería: *“Dado que todos os espazos destinados aos Equipamentos Comunitarios e unha parte dos Espazos libres non foron adscritos a Sectores ou Polígonos, deberá procederse á súa expropiación”*.

Canto ás axudas ou subvencións previstas, ante a ausencia de compromisos adquiridos, fixéronse as previsións en base ás porcentaxes de axudas facilitadas en anos anteriores, sendo os asignados á Xunta os correspondentes a dotacións escolares e dotacións culturais, cuxas competencias lle corresponden e xa existiron axudas asignadas, malia estas últimas seren desbotadas polo transcurso do tempo. No informe fálase dunhas cantidades das que parece podería dispor o Concello, e que, de estaren confirmadas, deberán ser tidas en conta.

No tocante ao sinalado con respecto á valoración, cabe indicar dous aspectos:

- a) Os terreos que recibe o Concello están completamente urbanizados e, por tanto, a súa valoración deberá ser como Solo Urbanizado.
- b) De conformidade co disposto na lexislación estatal, procederase á revisión dos recursos pola cesión obrigatoria do 10% do aproveitamento residencial e industrial.

Así mesmo, e con motivo da entrada en vigor do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, antes da aprobación provisional, achégase a nova lexislación como Anexo e adáptanse as referencias que existen na *Normativa Urbanística*.

– Capítulo VI –

Tras a Aprobación Provisional recibíronse informes dalgún organismo que se lle requirira con motivo da elaboración da fase VIII (Dirección Xeral de Aviación Civil do Mº de Fomento e Dirección Xeral de Sostibilidade da Costa e do Mar do Mº de Medio e Medio Rural e Mariñas), así como outro correspondente á fase VII, cuxa remisión foi posterior á Aprobación Provisional (Dirección Xeral de Infraestructuras de la Xunta de Galicia). Así mesmo, mantivéronse conversacións cos Servizos Técnicos da citada Dirección Xeral, co fin de aclarar algúns dos aspectos indicados no seu informe, o cal correspondía, como xa se sinalou, á fase VII e non a VIII. Tamén se falou co autor do informe do Ministerio de Defensa, Secretaría de Estado de Defensa, D.G. de Infraestructuras, SD.G. de Patrimonio.

Recentemente, representantes de todos os partidos políticos do Concello de Marín, Servizos Técnicos e Xurídicos deste e Equipo Redactor, mantiveron unha reunión coa Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia, onde se expuxeron as condicións que se debían de dar para a continuación da tramitación. É por iso que se procede a elaborar a fase IX, introducindo as correccións esixidas nos informes, co fin de que a Comisión de Seguimento se pronuncie sobre o contido e se procede continuar coa tramitación.

Para iso procedeuse a dar contestación aos seguintes informes:

Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Defensa. D.G. de Infraestructuras. SD.G. de Patrimonio. Data de saída 14/04/2010.

Procedeuse a suprimir parágrafos das páxinas 39, 40 e 60 da Memoria e páxina 338 das Normas Urbanísticas. Así mesmo suprímese na páxina 122 da Memoria, no Cadro VIII a), a referencia ao S.U.N.C. P-3, ao ter desaparecido a proposta de vial. Modificáronse as páxinas 151 e 152 da Memoria e as 183 e 184 das Normas Urbanísticas con motivo de reformular o límite do S.U.N.C. Páx.-3, ao suprimirse o acceso previsto.

Modificouse a documentación gráfica correspondente (APXOU-3; EA-3; EEA-3; EG-3; EP-3; ER-3; ES-3; SER-3; TVP-3; CSU-1; C-2; CTM-1; DMT-3; UGEOS-1)

Mº de Fomento. Secretaría de Estado de Transportes. Dirección Xeral de Aviación Civil. Subdirección Xeral de Aeroportos e Navegación Aérea. Data de saída 01/10/2010.

Procedeuse a substituír os planos de servidumes aeronáuticas das Normas Urbanísticas, sobre a base da aprobación do Plan Director do Aeroporto de Vigo (B.O.E. n.º 223, do 14 de setembro de 2010) e que foi remitido ao Concello de Marín con data 1 de outubro de 2010, así modificar a páxina 321 das Normas Urbanísticas.

Consellería de Medio, Territorio e Infraestructuras. Dirección Xeral de Infraestructuras. Data de saída 07/07/2010.

Procedeuse a modificar as páxinas 134, 278 e 296 da Memoria e as páxinas 274, 278, 312, 313 e 315 das Normas Urbanísticas.

Tamén se procedeu a modificar os planos a escala 1/5.000, os planos dos Núcleos Rurais e a súa zona de expansión e os planos 1/2.000 e 1/1.000, onde se recolle a modificación do enlace do SG-V4 coa estrada autonómica PO-551, de conformidade coa figura do anexo da Orde Circular de accesos nas estradas convencionais de titularidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

Dito isto, convén indicar que se ben se procedeu ás correccións solicitadas, hai aspectos do informe que xa estaban resolto (artigos 23.4 e 42 das Normas Urbanísticas). Respecto o indicado nos planos de usos globais e estrutura orgánica, en ningún momento se fala de rede viaria existente ou proposta, senón de Sistema Xeral existente ou proposto, sendo o plan quen sinala eses aspectos con respecto ao plan anterior. En canto ás zonas de expansión, tras as conversacións mantidas cos Servizos Técnicos, procedéronse á corrección dos planos dos Núcleos Rurais de Bagüin, Bexa, Casás, A Esperela, Maceiriña, Macenlle, Miñán, Moledo-Vilaseca, Pardavila-Fixón, O Pozo, Rosablanca-A Roza, Silvestre, Sobreiras-Ruanova-Ruanova e a Troncosa, sendo superior aos salientados no informe emitido. No referente aos Núcleos Rurais, procedeuse á corrección do seu límite en Currás. En Xermade, procedeuse a eliminar unha zona que na actualidade é vial de acceso. No resto de núcleos as parcelas que invaden a liña de edificación, é porque xa se encontran edificadas na súa maioría (Currás, Macenlle-Pardacuiña e Moledo -Vilaseca), por que o terreo é único, con elementos catalogados ou de interese histórico-artístico (A Torre) ou porque aínda que catastralmente figuran como independentes é dun mesmo propietario con edificación (Xermade). Iso levou a introducir as modificacións oportunas na documentación gráfica a escalas 1/1.000, 1/2.000 e 1/5.000 (APXOU-19; EA-19; EEA-19; EP-19; ER-19; ES-19; SER-19; TVP-19; CSU-1; C-4; C-7; C-8; C-9; C-11; C-12; C-13; C-15; C-17; C-19; C-20; C-22; C-26; CTM-1; DMT-7; DMT-8; DMT-9; DMT-14; DMT-15; DMT-16; UGEOS-2 A UGEOS-3; UGEOS-4; UGEOS-5; UGEOS-7).

Con respecto ao deslinde, os redactores non acaban de entender porque se emite dende o Servizo Provincial de Costas en Pontevedra un informe onde se sinala que hai unha serie de deficiencias, cando o que se reflicte no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Marín é a documentación facilitada por ese Servizo Provincial, tras as oportunas comprobacións e correccións das coordenadas UTM por parte do Servizo Topográfico do citado Servizo Provincial de Costas. Ata a data non se ten constancia de que os datos facilitados no seu día fosen modificados, por canto non se recibiu ningunha comunicación oficial ao requirimento mediante correo certificado, que o Equipo Redactor efectuou, así como previamente por fax, polo que non procede a súa modificación. Non obstante, na documentación do "Deslinde Marítimo-Terrestre. Solo Rústico de Especial Protección a Costas" modifícanse as páxinas 3 e 4 en concordancia co sinalado na Memoria, Normas Urbanísticas e documentación gráfica.

En canto ás servidumes, procedeuse á corrección da liña de protección, sen que se variasen as delimitacións dos Núcleos Rurais de Casás, Teoira, Loira e Aguite, por canto áquellas se realizan de conformidade ao sinalado na L.O.U.G.A.

Respecto á Normativa Urbanística, procedeuse a recoller o que se solicitou, se ben algúns dos aspectos solicitados, xa se encontraban reflectidos.

Na Memoria figura unha documentación gráfica, onde se xustificaba o requirido para a zona de influencia. Non obstante, as páxinas 98,135 a 138, ambas as dúas inclusive, da Memoria modifícanse co fin de recoller a explicación do cumprimento do disposto no artigo 30 da Lei de Costas en concordancia co 58 do seu Regulamento, así como a xustificación da redución da zona de protección nos núcleos rurais de Aguite norte e na zona nordés de do núcleo de Loira. Tamén se modificaron as páxinas 289 e 306 a 308, ambas as dúas inclusive, 315 y 316 da Normativa Urbanística, suprimíndose parágrafos das páxinas 39, 40 97 e 98 da Memoria.

Modificouse a documentación gráfica correspondente (APXOU-21; APXOU-24; APXOU-26; EA-18; EA-21; EA-24; EA-26; EEA-21; EEA-26; EP-18; EP-21; EP-24; EP-26;ER-21; ER-26; ES-18; ES-21; ES-24; ES-26; SER-18; SER-21; SER-24; SER-26; TVP-18; TVP-21; TVP-24; TVP-26; CSU-1; C-7; C-11; C-15; C-19; CTM-1; DMT-3; DMT-7 A DMT-16, ambos os dous inclusive e os correspondentes aos núcleos.

Xeral:

Con motivo das variacións ou modificacións introducidas co fin de emendar as incidencias recollidas nos informes remitidos ata a data (non se recibiu aínda o informe da D.X. de Patrimonio Cultural), tívose que proceder a modificar unha serie de páxinas da Memoria, que na súa maioría corresponden aos Cadros (I, 43, 68, 71, 77, 81, 112, 129, 130, 131, 133 e 134) e mapa da páxina 31. Tamén se introduciu na páxina 303 da Normativa Urbanística un parágrafo correspondente ao sinalado no punto 11 da contestación á "Consellería de Medio, Territorio e Infraestruturas. Secretaria Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental. Data de saída 16/04/2010", que figura no Capítulo precedente destes Prólogos, así como un reaxuste nas páxinas 317,318 e 351.

No Estudo do Medio Rural introducíronse modificacións nas fichas e planos dos núcleos de Bagüín, Bexa, Casás, Currás, a Esperela, Maceiriña, Macenlle, Miñan, Moledo, Vilaseca, Pardavila, Fixón, ou Pozo, Rosablanca, Silvestre, Sobreiras, A Troncosa e Xermade.

Modificáronse as páxinas 21, 22, 24, 26, 30 e 31 do Estudo Económico Financeiro sobre a base das modificacións formuladas polo Mº de Defensa, D. X. de Infraestruturas da Xunta de Galicia así como correccións numéricas en canto ás subvencións.

Así mesmo, procedeuse á corrección da documentación gráfica correspondente e incorpórase o informe de integración na fase VIII do P.X.O.M. de Marín das apreciacións e consideracións incluídas na Memoria Ambiental aprobada.

– Capítulo VII –

Se no capítulo precedente xa se indicaba que tras a Aprobación Provisional se recibiran informes dalgún organismo que se lle requirira con motivo da elaboración da fase VIII, o que levou á elaboración dun Anexo á citada fase, con data de febreiro de 2.011 recibíuse informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, o cal fora requirido polo Concello de Marín con data de xaneiro de 2010, e con data de setembro de 2.011 un escrito de anotacións ao borrador de documentación elaborado con motivo do citado informe do mes de febreiro do mesmo ano. Sen entrar a valorar neste apartado polos Redactores do P.X.O.M. de Marín a tardanza da devandita emisión e a responsabilidade que diso se derivaría, así como o porqué introdúcense novos aspectos ou incidencias, que non estaban nos informes dos anos 2.007 e 2.008, por canto xa o fixeron nos escritos remitidos ao Concello de Marín nos meses de marzo e setembro do presente ano e ao cal se remiten, procedeuse en todo este tempo a elaborar un Anexo que permita obter un informe favorable, tras diversas reunións mantidas cos Servizos da citada Dirección Xeral con representantes políticos e técnicos do Concello de Marín, así como membros do Equipo Redactor. Por outra parte sería inxusto non recoñecer que aínda existindo discrepancias de criterio cos Servizos Técnicos da D. G. de Patrimonio Cultural, iso serviu para que se concretasen por parte dos redactores certos aspectos, co fin, sen modificar a súa postura, obter un texto máis claro e concreto, o cal se xustifica na documentación do Anexo.

As modificacións que se introducen no presente documento, afectan á Memoria, Normativa Urbanística, Planos e sobre todo o Catálogo, o cal se refixo completamente sobre a base do solicitado polos Servizos da Dirección Xeral, o que obrigou a duplicar a súa capacidade, ao introducir un plano de clasificación en cada ficha, sinalándose a parcela do elemento catalogado e o ámbito, así como modificar a estruturación desta. Cabe indicar que non en todas as fichas, ao igual que nos planos, se sinala a parcela, dado que poida que o ben catalogado se encontre en espazo público ou por decisión dos redactores, coincida co contorno.

MEMORIA:

Modifícanse as páxinas 43, 68, 74,75 e 130, sobre a base de que no informe de febreiro de 2.011 se solicita que o depósito arqueolóxico existente no S.U.D P.I.-1, se clasifique como solo rústico de especial protección e non como solo urbanizable. Así mesmo modifícase a páxina 296 sobre a base do citado informe.

Así mesmo, procédese á modificación das páxinas 42, 52, 54, 55, 75, 76, 79, 92, 94, 95, 105, 123, 126, 147, 148, 238, 240, 241, 301, 303, 304 e 309 sobre a base do novo tratamento dado nas Z.A.C.A. con motivo do último informe da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural e polo que se suprime o S.U.N.C. P-1.

Con motivo da revisión dos ámbitos dos depósitos, observouse un erro e contradición entre o Núcleo Rural de Aguite e o S.G. de espazos libres de uso e dominio públicos, que leva á modificación das páxinas 77, 130 e 131.

Dadas as modificacións introducidas nos distintos documentos modifícanse as páxinas 117 a 121.

NORMATIVA:

Introdúcense modificacións nas páxinas 125 a 132, 168 a 176, 179, 180, 274, 278, 311 a 315, co fin de emendar o requirido nalgún dos informes ou ben proceder por parte dos redactores a clarificar certos aspectos ou criterios, nos que existen ou existían discrepancias.. Así mesmo, introducíronse modificacións 125, 130, 131, 168 a 174 por supresión de palabras ou frases, ao entrar en contradición co que agora se propón ou esixe. Así mesmo, procedeuse a corrixir o nome do Organismo competente no control do patrimonio histórico-artístico.

CATÁLOGO:

Ademais do que se indicou anteriormente, na Memoria deste procedeuse a modificar as páxinas 3 a 7, e en especial o referente aos lavadoiros.

En fichas procedeuse a deixar constancia de cando existen relación entre distintos bens catalogados, así como referenciar o articulado da normativa aplicar ou o tipo de obras que deben de terse en conta de xeito prioritario. Cada elemento a quedado referenciado ou localizado sobre a base da inclusión das coordenadas UTM.

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO:

Con motivo das conversacións mantidas, tras o último informe da D.X. do Patrimonio Cultural, modifícanse as páxinas a, 16, 18, 19, 31 e 32. Así mesmo, corrixíronse uns erros de transcripción na páxina 26.

PLANOS:

A documentación gráfica que principalmente se viu afectada son os planos de clasificación (1/2.000), cualificación (1/1.000) e elementos a protexer, mesmo hórreos (1/5.000), sobre a base da incorporación dalgún destes últimos ou concreción das coordenadas UTM.

Se ben o novo tratamento outorgado ás Zonas Ambiental de Zona Antiga (Z.A.C.A.), sobre a base do solicitado dende a D. G. de Patrimonio Cultural fai que desapareza algún dos ámbitos de equidistribución, mantívose a numeración existente na fase VIII, co fin de que exista concordancia coa citada fase, entendendo que as modificacións que se introducen nos planos de servizos, non son relevantes para a obtención do informe favorable da mencionada Dirección Xeral. Non obstante modifícanse os planos IPSE-1, DT-DT-1DMT-2-2, EA-2, EEA-2, EG-2, EP-2, ER-2, É-2, SER-2 a SER-5 ambos os dous, CSU-1 e CTM-1.

- Capítulo VIII -

A presente documentación corresponde á Fase IX, Documentación para a Aprobación Definitiva, na cal se refunden as documentacións correspondentes á Fase VIII e Anexos á devandita fase (Capítulos V a VII, ambos os dous inclusive, deste Preámbulo) co requirido dende a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio, Territorio e Infraestruturas pola que se modifica a Memoria Ambiental, de data 31 de agosto de 2.011, así como o remitido dende a Dirección Xeral da Natureza da Consellería del Medio

Rural, de data 9 de novembro do presente ano. Con motivo destes informes, aínda que o segundo deles, a entender dos Redactores, extemporáneo, se procedeu a introducir unhas modificacións que afectan á seguinte documentación:

MEMORIA:

Modifícanse as páxinas 11, 12, 21, 32, 51, 58, 60, 62, 63, 72, 75, 90, 96, 98, 103, 105, 107, 174, 176, 224, 226, 228 e 234.

NORMATIVA:

Introdúcense modificacións nas páxinas 206, 208, 256, 258, 260, 265, 276, 287 a 292, 294 a 302, 306 a 308, todas elas, inclusive 312, 313, 319 e Anexo 1 (páxinas 365 en diante),

ISA:

Modifícase o documento de integración no plan xeral das apreciacións e consideracións incluídas na Memoria Ambiental. Os devanditos cambios afectan á portada e páxinas 3 e 4, que son novas.

PLANOS:

Modifícanse os correspondentes á Clasificación (1 a 9, 11, 12,15, 16, 19 a 21, 24, 25, 28, 31 y 32) e Costas nos ámbitos do POL.

Estes cambios non introducen modificacións que afecten aos distintos informes emitidos e emendados na Fase VIII, que recolle o sinalado na Aprobación Provisional, así como nos Anexos á mencionada fase, con motivo de informes emitidos con posterioridade á Aprobación Provisional (Costas do Estado, Estradas de Galicia e Patrimonio Cultural de Galicia) ou acordo de modificación de criterio da Comisión de Seguimento (Ministerio de Defensa).

– Capítulo IX –

Con posterioridade ao inicio da elaboración da Fase IX e antes da súa conclusión recibíuse un informe do Mº de Defensa ao Anexo á Fase VIII, onde sorprendentemente se introduciron catro incidencias novas. Tras analizar o documento enviado, os antecedentes existentes e as conversacións mantidas con respecto ao devandito informe e ao emitido anteriormente, procedeuse a recoller na páxina 39 da Memoria o sinalado no punto cuarto (o cal xa figuraba dende a Fase V do P.X.O.M., sen que ata a data nada se tivese salientado), así como nos planos 1/1000 o indicado no punto segundo con respecto ás liñas de afección e edificación, sobre a base do actuado con respecto ao Porto de Marín, se ben debe indicarse que este se alegou no seu momento, mentres que o Mº de Defensa o fixo. Procédese por extensión. En canto aos puntos un e tres do informe, xa se deran as oportunas explicacións con respecto aos elementos catalogados, así como corrixido, de conformidade co indicado no informe do ano 2008, o referente á base cartográfica e a nomenclatura no sentido sinalado polo propio Ministerio no informe anterior (ver capítulos II, V e VI deste prólogo). Non obstante, con respecto ao punto primeiro procedeuse á incorporación de novas frases ou parágrafos nas páxinas 3, 4 e 270 do Catálogo, sobre a base do sinalado na Sentenza do Tribunal Constitucional 17/1991, en concordancia co artigo 6 b) da Lei de Patrimonio Histórico Artístico.

Así mesmo recibíronse tres informes favorables recentemente, dos que un deles, o da Dirección Xeral de Infraestruturas da *Xunta, vén ratificar o informe emitido no seu día. Os outros dous corresponden á Autoridade Portuaria de Marín e Ría de Pontevedra e ao Subdirección Xeral de Dominio Público Marítimo-Terrestre do Ministerio correspondente. Estes últimos, veñen a ratificar a documentación remitida, en base ás conversacións e indicacións dadas por devanditos Organismos. Tamén se recibiu o informe favorable da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, o cal é favorable pero condicionado á liquidación dalgúns aspectos.

Para entender o que a continuación se expón, hai que sinalar que deste Organismo existen cinco informes nun prazo de cinco anos e tres deles desde febreiro de 2011 e que hai que analizar as contestacións dadas polo equipo redactor, as cales deben figurar no expediente, para entender o que a continuación se sinala, *máxime se se ten en conta que se levan sete anos redactando a achaiadura xeral:

1- Pretendeuse que nestas últimas datas o documento do Catálogo recollese unha serie de aspectos, que con anterioridade non se reflectiron. Aínda que se accedeu a introducir novos aspectos na fichas, que obrigaron a volver refacer (plano posterior, simboloxía, etc.), cabe indicar que non existe sustento para a súa imposición, por canto nin os técnicos elaboraron unha ficha tipo)como recentemente se fixo para os núcleos nas novas achaiaduras, recolléndose nos pregos de condicións), nin existen directrices sobre a simboloxía e a súa representación como ocorre noutras comunidades autónomas.

2- Pretendeuse, que o Catálogo, fose o libro de despacho do funcionario de quenda, onde se recolla aspectos normativos. Hai que sinalar que estamos ante a elaboración dunha achaiadura xeral e xa que logo con distintos documentos , que se complementan e que están perfectamente regulados na lexislación.

3- Non só non se han respectados os informes primitivos (a medida que se elaboraban outros novos introducíanse aspectos que non se reflectiron anteriormente), senón que non se respectaron os acordos verbais tomados nas reunións últimas celebradas e en presenza dos máximos responsables e equipo redactor.

Dito o cal procédese a indicar que:

CATÁLOGO:

Revisáronse o lavadoiros, achegándose novas fotografías, así como revisando o grao de protección en base ás obras feitas. Recórdase que nestes casos sinálase na memoria, cal é o obxecto a protexer (punto último do informe). Os redactores lamentan que durante todo este tempo non se lles informou de cales eran os elementos que se estaban modificando. Cabe resaltar que este é un aspecto novo que se introduce, xa que parece ser que algúns xa se modificaron antes do ano 2011, non figurando en ningún dos anteriores informes.

Revisáronse as contornas modificándose algúns (fontes 29, 40, 61, 71, 80, 81, 85, 87 e 88; lavadoiros 7, 17,50, 54, 58 e 59 e muíño 44. Cabe recordar o que se dicía no informe de febreiro de 2011, punto c da páxina 4. Non é problema dos redactores que as parcelas sexan grandes.

Con respecto aos edificios recolléronse en fichas e/ou normativa os aspectos requiridos, aínda que non se entende a referencia que se fai no E19 á realidade física da parcela, cando foron os propios técnicos, do mesmo xeito que o E11 (ver anotacións de setembro 2011), os que propuxeron a súa modificación.

En canto ao sinalado para os xacementos, indicar que nos exemplares en galego, existiría o erro que se sinala, pero nos de castelán non. En canto a que seguen existindo ámbitos sen a correspondente

clasificación, nas contestacións xa se indicou o porqué, pero é que ademais na Memoria do Plan Xeral xustifícase, todo iso de acordo coa LOUGA.

En canto ao edificio da rúa Méndez Núñez 32, cabe sinalar que é un edificio novo de 5 plantas e o antigo número 32, está en ruínas. Non existe inconveniente en achegalo ao Catálogo, sempre que se nos diga cal é ou eliminar a incidencia se non é ningún.

NORMATIVA:

Recolléronse os aspectos sinalados a nivel normativo, aínda que non se comparte algunhas das incidencias sinaladas. Dito o cal, procede sinalar que:

O edificio E42 non figura.

Non se atopou xustificación legal pola que se sinala que a parcela do elemento catalogado deba ter o mesmo grao de protección (¿os viarios tamén?). Solicitouse por escrito aclaración respecto diso á Subdirección Xeral e non se recibiu contestación. Mantense o criterio que figura na normativa.

O artigo 232 déixase como está, posto que, tanto técnica como xuridicamente, cumpre o solicitado ao haberse cambiado a redacción no seu momento.

Non se respectaron os acordos verbais da última reunión en Santiago entre os máximos responsable da Dirección Xeral e membros do equipo redactor, polo que se fixaba que se mantiña o tratamento dado ás ZACA, o que motivou que se corrixisen os planos APXOU indicándose que parcelas non quedaban afectadas pola aplicación do artigo 230 (non se entende porque se pide que se permitan a consolidación e a conservación), podéndose permitir as ampliacións, pois sempre ían estar supervisadas pola Consellería correspondente, en canto á xustificación dos edificios catalogados, vén en función de que cando se indicou que debían de figurar no Catálogo (aceptáronse as alegacións para a súa exclusión), na reunión celebrada en Santiago cos Servizos Técnicos, quedou en que se sinalaría en ficha, o que se fai remitíndose á normativa do Plan.

– Capítulo X –

A documentación, que se recolle no Anexo á documentación para a Aprobación Definitiva da Fase IX, redáctase en base o sinalado no escrito remitido pola Subdirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia, de data 3 de abril, ao Concello de Marín.

No que corresponde ao Equipo Redactor, dáse cumprimento ao indicado nos apartados 1, 3 e 4 do punto 2 do mencionado escrito, por canto o apartado 2 xa se encontra recollido na páxina 307 e seguintes da Memoria. En canto ao sinalado no apartado 5 sobre os planos de información, cabe sinalar que nos devanditos planos non existe documentación sobre a materia de que se trata, polo que se obviou a súa reprodución.

– Capítulo XI –

Con motivo da remisión ao Concello de Marín do acordo adoptado pola Comisión Superior de Urbanismo de data 22 de marzo de 2012, relativo á redución da franxa de protección de costas, previsto no artigo, 32.2 da L.O.U.G.A. e co fin de adaptar o plan xeral ao devandito acordo, procédese á corrección da documentación gráfica do tomo XII, así como os correspondentes planos da clasificación proposta. Á vista de detectar uns erros nalguna documentación gráfica e tras as oportunas conversacións aclaratorias, mantidas cos

Servizos Técnicos de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia, procedeuse á corrección dos documentos gráficos correspondentes e por extensión os escritos.

Así mesmo, procedeuse a incorporar as suxestións propostas pola Dirección Xeral de Aviación Civil, no seu informe favorable de data 23 de febreiro de 2012, informe que se remite con posterioridade á elaboración da fase IX. De aí a súa incorporación ao documento de "Anexo de correccións sobre a base do informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e erros detectados na documentación gráfica e escrita". As Correccións son as seguintes:

Documentación escrita:

No tomo I introdúcense modificacións nas páxinas 108 a 110, inclusive e 380. Así mesmo, no Estudo de Inundabilidade observouse que 25 e 31 non existían as seccións correspondentes, así como nas páxinas 25 e 27 algunhas cantidades se encontraban desprazadas da súa casa ou non eran correctas. Procédese a aclarar a proposta sobre a base das contestacións dadas á segunda exposición ao público e que foron aceptadas, así como as decisións tomadas a nivel gráfico, sobre a base do disposto na L.O.U.G.A. en materia de augas.

No tomo II, correspondente á Memoria, é onde máis variacións se producen, sobre a base das xustificacións e cadros existentes. Procedeuse a corrixir algunha paxinación do índice (follas I, III, IV, e VI). Na páxina 6, actualízase a situación das fases. Con motivo do acordo do 22-03-2012, corríxense as páxinas 11 e 58. Tamén se modifican as páxinas 62, 64, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 81, 86, 102, 103, 105, 108, 129, 130, 133, 137, 259, 273, 301 e 305, sobre a base de erros encontrados na documentación gráfica, ao citado acordo da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o reflectido no estudo de Inundabilidade ou o sinalado na modificación da L.O.U.G.A. en canto á desaparición da referencia á clasificación dos montes de mancomún.. Incorpórase a Memoria xustificativa da viabilidade ambiental do S.U.D. P.I.-1, co fin de completar o indicado na Avaliación Ambiental Estratéxica en concordancia coa Memoria Ambiental.

No tomo III, procédese a repaxinar (páxinas IV, VI, VII e X). Aclárase o artigo 217 na páxina 163. Nas páxinas 275 a 278, ambas as dúas inclusive, e 311 corríxense as superficies dos ámbitos sobre a base do sinalado no acordo e informe xa citado do 22-03-2012 e L.O.U.G.A. ou ben acláranse algúns aspectos de infraestruturas ao terse detectado a súa omisión nalgúns planos da documentación gráfica. Introdúcense modificacións nas páxinas 287, 289 e 300 (mancomún e costas). Nas páxinas 319, 321, 322, 325 e 326 acláranse conceptos de aplicación, sobre a base do xa indicado en parágrafos anteriores. Procédese á modificación das páxinas 331 e 332 sobre a base do mencionado informe favorable da Dirección Xeral de Aviación Civil.

No tomo XII, con motivo do acordo da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e conversacións mantidas co Servizo Provincial de Costas do Estado, introdúcese o apartado de Proposta Definitiva na páxina 4.

Documentación gráfica:

Corrixíronse os planos (1 a 7) de Usos globais e Estrutura Orgánica do Solo, ben por non incorporar algunha rede eléctrica (1), ben por modificación do ámbito do S.U.D. DT-1 ou S.G. 59 (2), ben por igualar criterios das estradas da Xunta coas de Deputación (2, 3, 4 e 5) ou ben por lenda (todos).

Nos planos de aliñacións, parámetros, etc..., a escala 1/1.000, corrixíronse os seguintes: o 5 por omisión de rede eléctrica e referencia ao soterramento no S.U.D. R-1; o 10 e 14 pola modificación dos ámbitos S.U.D. DT-1 e S.G.-59; os 11, 15, 16 e 17 por igualar criterios entre as estradas da Xunta e as de Deputación, en

concordancia coa L.O.U.G.A.; o 25 para axustar límite co núcleo de A Torre. Todos os citados máis o 9, 13, 20, 23, 24 e 27 modifican a lenda.

Os planos de Costas a escala 1/1.000, modifícanse sobre a base do recollido no Tomo XII (Proposta Definitiva), o que fai que os planos 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14 e 15 se modifiquen.

En canto aos planos de clasificación, modifícanse dende o 2 ao 17, do 19 ao 22, todos eles, inclusive 24, 25, 27, 29 e 30. Razóalas son as expostas en apartados anteriores, máis o ter detectado que nalgúns zonas, o grafismo das afeccións por infraestruturas non aparecían reflectidas en planos, de conformidade co sinalado na L.O.U.G.A., así como, en concordancia con esta última lei citada e o sinalado no estudo de Inundabilidade, non aparecían algúns solos rústicos de augas na zona de servidume.

Por último, e como reflexo do corrixido nos planos de clasificación, se teñen visto afectados os núcleos de Oubiña, A Bouza, Os Bravos, Cabodevila, Cadrelo, Carballal - San Xulián, ou Carregal - Casal - Souto do Carregal, Cidrás, A Esperela, ou Igrexario (Ardán) - Os Picotes, ou Igrexario (Piñeiro), Lameiro, Maceiriña, Macenlle - Pardacuiña, Malvido, Moreira, Outeiro, Pardavila - Fixón, Pastoriza, ou Pereiro, a Porteliña, O Pozo, Rosabranca, Sobreiras – Rúa Nova, A Torre e Xuncal.

Como resumo, pode indicarse que as correccións que afectan a costas e a algúns dos solos rústicos de especial protección de carácter agropecuario, forestal, paisaxístico ou de interese natural, se efectúan sobre a base do acordo tomado pola Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, en concordancia coa L.O.U.G.A.. Con motivos destas, detectáronse erros na documentación gráfica en canto ás infraestruturas, ao observar que nalgúns planos non se reflectiran as capas correspondentes, polo que se procedeu á súa emenda afectando a distintos tipos de solos rústicos. Sobre a base do disposto na L.O.U.G.A. (artigo 32.2), suprimiuse o S.R.E.P. mancomún, pasando a forestal, por non se recoller no texto actual, ao terse modificado con respecto á redacción existente cando se iniciou a redacción do plan xeral. Sobre a base do sinalado no apartado d) do devandito artigo, así como o disposto no estudo de Inundabilidade, se procedeu a especificar a redución á zona de servidume máis canle. En concordancia con este apartado, Disposición Transitoria da L.O.U.G.A. 13ª e acordo da C.S.U. de Galicia, procedeuse ás correccións nos ámbitos dos S.U.D. DT-1 e DT-3.

Os Redactores entenden que as modificacións introducidas non supoñen modificacións substanciais por canto son motivo da emenda das incidencias dos informes sectoriais.

– Capítulo XII –

A presente documentación (fase X), correspondente ao Texto Refundido recolle o sinalado na Orde do 27 de xuño de 2012 da Consellaría de Medio, Territorio e infraestruturas (D.O.G. n.º 130, do 9 de xullo de 2012), refundíndose os textos e correccións da fase IX e anexos. Así mesmo, procedeuse a actualizar na documentación escrita algúns de planos que figuran nesta e tras ter coñecemento os redactores, durante a elaboración desta fase, de que se aprobara por unanimidade (inicial e provisionalmente) a modificación puntual n.º 12, a cal obtivo a aprobación definitiva no mes de marzo do presente ano, procédese a recoller a altura da devandita modificación como corrección de erros, sen que iso supoña vulneración da Orde de aprobación definitiva (ao tratarse dun expediente aprobado por unanimidade no Concello de Marín). Cabe sinalar que dende o 22 de xuño de 2010, data na que os redactores remiten un informe sobre as previsións do P.X.O.M. para a parcela en cuestión, ata o 22 de marzo de 2012, data de publicación no D.O.G., ninguén dende o Concello de Marín lles indicou que se iniciara (dende xaneiro 2011) e se estaba a tramitar (dende xullo 2011) a citada modificación puntual e que polo tanto debería introducirse a modificación da altura.

En xullo de 2012 para os efectos do Texto Refundido correspondente á FASE X.

Polo Equipo Redactor,

J. Ignacio de Cabo Pascual
Director e Coordinador

1. MEMORIA do P.X.O.M.

MEMORIA DO

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

OBXECTO

É obxecto do presente proxecto a redacción do instrumento de planificación municipal que, con carácter integral, constitúe a base da ordenación territorial do Municipio de Marín, concretado nun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) de conformidade co disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en diante LOUGA), no seu Título II, Capítulo I Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002, Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a mencionada Lei 9/2002, e a Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Ley 9/2002 (Disposición Transitoria Primeira).

O marco normativo que, mediante os planos e normas adxuntos, propón este proxecto de Plan xeral de ordenación municipal, adecúase ás citadas leis. Así mesmo, será de aplicación, en tanto non se opoñan á LOUGA, os Regulamentos de Planificación urbanística e Xestión urbanística, así como o Regulamento de Disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da LOUGA, Edificación Forzosa de Reparcelacións e Rexistro Municipal de Soares, mentres non se desenvolva esta regulamentariamente. Tamén se tiveron en conta aquelas indicacións dadas polos Servizos Técnicos das distintas Consellerías, e Demarcacións Estatais e Provinciais, en relación con estudos previos ou previsións manifestadas, así como instrucións ditadas relativas coa redacción dos Plans xerais de ordenación municipal.

Se ben o motivo principal do PXOM é a ordenación urbanística do municipio, tal como os elementos principais da estrutura do territorio, a clasificación do solo e as medidas ou determinacións encamiñadas a promover o seu desenvolvemento e xestión, non é menos certo que existen outros obxectivos dentro da política municipal, encamiñados á consecución do benestar social do conxunto da cidadanía, como consecuencia do desenvolvemento das condicións fixadas para o uso e aproveitamento do solo. Por tanto, a ordenación urbanística proposta trata de permitir plasmar sobre o territorio os obxectivos prioritarios para o desenvolvemento e xestión das distintas zonas e usos previstos.

FASES

Até a redacción do presente documento, contempláronse as fases seguintes:

- Proposta de polígonos e sectores a desenvolver dentro do PXOM, coa ordenación detallada, co fin de que a Comisión Municipal de Urbanismo, a través da Comisión de Seguimento, sinalase cales deles se desenvolverían. No entanto, o Equipo Redactor, dende o principio, manifestou a intención de desenvolver o maior número dos propostos.
- Elaboración do documento do PXOM (Aprobación Inicial), co fin de que a Comisión Municipal de Urbanismo procedese ao seu estudo e análise. (Outubro 2004)
- Adaptación do documento do PXOM ás correccións xurdidas do seu estudo pola Comisión Municipal de Urbanismo, para a súa remisión aos entes públicos que, por imperativo legal, teñen que informar antes da Aprobación Inicial. (Decembro 2005)
- Adaptación do documento do PXOM ao informe que emitan as administracións públicas ás que lle foi remitido, para o seu traslado ao señor conselleiro de Política Territorial. (Outubro 2004)
- Adaptación do documento do PXOM ao informe emitido polo señor conselleiro de Política Territorial, así como ás indicacións da Comisión de Seguimento, para a súa *Aprobación Inicial* (Novembro 2006)
- Información Pública e informes sectoriais das Administracións Públicas ás que se lles ten que remitir o documento. (Abril-Maio 2007)
- Estudo das alegacións por parte do Equipo Redactor, con proposta, a través da Comisión de Seguimento do PXOM, á Comisión Municipal de Urbanismo. (Decembro 2007)
- Adaptación do documento do PXOM aos informes sectoriais e ás indicacións da Comisión de Seguimento, con motivo das alegacións. (Maio 2008)
- Segunda Información Pública e informes sectoriais das administracións públicas ás que se lles ten que remitir o documento. (Novembro-Decembro 2008)
- Estudo das alegacións por parte do Equipo Redactor, con proposta a través da Comisión de Seguimento, á Comisión Municipal de Urbanismo. (Marzo 2009)
- Documento de Aprobación Provisional, coas modificacións pertinentes que non supoñen un cambio substancial con respecto ao Documento aprobado inicialmente. (Outubro 2009-Abril 2010-Novembro 2011)
- Adaptación do documento de Aprobación Provisional para a súa *Aprobación Definitiva* e remisión ás Administracións Públicas que teñan a obriga de informar antes da Aprobación Definitiva. (Decembro 2011)
- Adaptación do documento do PXOM (Aprobación Provisional) aos informes que se emitan, redactándose o documento de Aprobación Definitiva que se lle remitirá á Consellería de Política Territorial para a súa *Aprobación Definitiva* polo señor conselleiro de Política Territorial, de procedera. (Abril e Maio 2012)

As seguintes fases que se contemplan son:

- Redacción do *Texto Refundido*, para a súa publicación.

PLANIFICACIÓN VIXENTE

O municipio de Marín réxese na actualidade polas Normas Subsidiarias (NN.SS.) de 1978. Superáronse con creces as previsións de vixencia previstas nun principio, e que, até a data, teñen transcorrido trinta anos.

Ese documento é hoxe en día insuficiente para regular a actividade urbanística do municipio, ben porque parte das súas previsións se teñen levado á práctica, ou ben porque o transcurso do tempo teña demostrado a imposibilidade de executalas. A todo iso hai que engadir que existen conceptos existentes na planificación vixente que foron abandonados polo lexislador, introducíndose novos conceptos urbanísticos.

Non obstante, as NN.SS. tiveron o mérito –aínda que con limitacións– de ter desenvolvida a actividade urbanística de Marín, conseguindo un crecemento “razoabelmente” axustado ás necesidades, preservando dun crecemento anárquico solos cunha grande atracción para a súa construción, como é a franxa costeira do termo municipal.

Aínda que durante este tempo se tramitaron modificacións puntuais e delimitacións de Núcleos Rurais, ao amparo da lexislación vixente no seu momento (principalmente as Normas Subsidiarias de carácter provincial), o certo é que nese período a planificación vixente non se foi adaptando ás sucesivas lexislacións estatais e, posteriormente, autonómicas, que se foron promulgando, malia que nos últimos anos xurdisen tentativas de redactar diversos plans xerais que foron quedando no camiño da tramitación, sen acadar a meta da aprobación definitiva.

Como se dixo anteriormente, as NN.SS. vixentes non se desenvolveron na súa totalidade, o que impediu dar satisfacción a unha demanda de uso residencial e industrial. O exposto non entra en contradición – como veremos máis adiante, ao analizar as previsións de crecemento– co feito de que, na actualidade, exista unha cantidade de parcelas baleiras que poderían darlle acollida a unha cifra suficiente de vivendas, tanto en Marín como en Seixo, que cubrirían a demanda existente. O probelma radica en que as ditas parcelas non saen ao mercado debido á ausencia de prazos para a súa edificación, ou porque algunhas precisarían de figuras de desenvolvemento e, máis concretamente, de xestión, que por falta de iniciativas ou cultura urbanística, fixo inviábel a súa posta no mercado inmobiliario.

CONTIDO DO DOCUMENTO

Ten o contido documental que sinala o artigo 61 da LOUGA e o artigo 37 do Regulamento de Planificación. Componse de:

- I) Estudo do Medio Rural, Análise do Modelo de Asentamento Poboacional e Estudo de Inundabilidade;
- II) Memoria Xustificativa;
- III) Normas Urbanísticas e Fichas de determinacións específicas para cada tipo de Solo;
- IV) Catálogo de elementos a protexer ou recuperar;
- V) Estratexia de Actuación e Estudo Económico;
- VI) Avaliación Ambiental Estratéxica;
- VII) Planos de:
 - a. Información;
 - b. Clasificación de Solo;
 - c. Cualificación de Solo (aliñacións, ordenación, edificios protexidos, xestión, usos, intensidade), edificios fóra de ordenación, redes ou servizos;
 - d. Determinacións dos Polígonos sinalados no Solo Urbano Non Consolidado e nos Sectores do Solo Urbanizábel Delimitado, en cumprimento dos artigos 55 e 57 da LOUGA.

Bosquécxase este documento cunha certa intención finalista, como corresponde a todo instrumento de planificación, concretada nos seguintes aspectos:

- 1º. Procedeuse dende o principio a elaborar un documento o suficientemente avanzado e concreto que permita discernir, claramente e dende o primeiro momento, os criterios de ordenación integral que se pretende rexan no municipio de Marín, así como as particularidades propostas para cada unha das súas zonas de ordenación, co fin de lograr que, durante as correspondentes análises polos distintos Organismos, así como durante a participación pública, poida saberse, dende o principio, cales son as propostas que se efectúan, ao tempo que se concreta o desenvolvemento do PXOM, o que supón unha axilización da súa xestión.
- 2º. Procurar redactar un documento cuxa documentación non faga difícil a súa comprensión e aplicación. Aspecto este que se explicará con maior rigor cando se determine a estrutura normativa.

É por isto que o Equipo Redactor, malia que, segundo as exixencias do contrato, só estaba obrigado ao desenvolvemento de dous polígonos, se propuxo desenvolver no Solo Urbano Non Consolidado todos os polígonos co fin de paliar na medida do posíbel a falta de iniciativa, tanto privada como municipal, destes últimos anos. É evidente que, aínda que no PXOM no se inclúe a figura de xestión correspondente, será o último paso que terá que dar a cidadanía e/ou a Administración Local, si se establecen as pautas para que ese solo se desenvolva o antes posíbel, dentro dun escalonamento temporal que permita o desenvolvemento dos núcleos de Marín e Seixo de xeito coherente.

CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE

A promulgación da LOUGA obriga os Concellos con planificación vixente (neste caso, NN.SS.) á súa adaptación a ela no prazo de tres anos (Disposición Transitoria Segunda, punto 1), polo que a redacción do presente documento se efectúa adaptándose aos criterios sinalados pola mencionada Lei 9/2002, do 30 de decembro e as súas modificacións.

A experiencia práctica veu demostrando as consecuencias pouco aconsellábeis que se derivan da excesiva restrición ou constrinximento de usos e tipoloxías da edificación, en municipios onde a análise da situación actual e da planificación vixente aconsellan un tratamento máis amplo e flexible da ordenación do territorio, malia os resultados sinalados no epígrafe de «Planificación Vixente», así como a falta dunha xestión áxil e concreta, o que fixo que o desenvolvemento fora lento e, nalgúns casos, nulo, amais da falta de iniciativa por adaptar a planificación á evolución lexislativa (estatal, primeiro, e autonómica, despois), e cando se tomou non se foi capaz de concluír o proceso para a obtención dunha planificación adecuada ás necesidades de Marín.

Iso supón que, a pesar de que o Municipio se ten que rexer necesariamente por un instrumento de planificación integral que contemple todo o termo municipal como unha unidade, e enfoque o seu desenvolvemento futuro, este debe contemplar solucións economicamente posíbeis, ou a planificación xamais se executará. A viabilidade queda supeditada, por tanto, a atender o rendemento económico que esa execución lle suporá ao propietario ou propietaria, máis considerando que a propia Facenda Municipal puidera non estar o suficientemente dotada para impulsar esa xestión polo sistema de expropiación.

Noutra orde de cousas, o Excmo. Concello de Marín, dende a Aprobación Definitiva da vixente planificación no ano 1978, efectuou unha serie de propostas que, na actualidade, serían aínda maiores de non proceder á redacción da Revisión do PXOM e á súa adaptación á LOUGA. Non obstante, a planificación de desenvolvemento non chegou á súa conclusión canto á tramitación e/ou xestión, por falta de iniciativa ou porque o modelo proposto non se axusta ás demandas e necesidades de vivenda actuais.

Á excesiva simplicidade e determinismo do documento vixente hai que anotar a imprecisión, inexactitude e deficiencias da base cartográfica sobre a que está redactado (isto último non imputábel ao grupo de redacción), por canto naquela época a cartografía era, en xeral, e non só en Galicia, moi deficiente; non se teñen cumprido algunhas das determinacións sinaladas, xa que non se desenvolveu o Solo Urbanizábel, non se abriron as rúas previstas, etc. O que leva a contemplar solucións máis acordes coa demanda da poboación e economicamente posíbeis.

Hai que ter en conta, así mesmo, que a inadaptación á lexislación vixente aprobada, obriga a que se faga unha nova exposición normativa con visión de futuro cara á lexislación urbanística autonómica.

Nesta Orde de cousas e considerando a necesidade de proporcionar unha ordenación e regulación de carácter integral, clasificouse o Solo en “Solo Urbano Consolidado”, “Solo Urbano Non Consolidado”, “Solo de Núcleo Rural”, “Solo de Expansión de Núcleo Rural” “Solo Rústico Especialmente Protexido”, “Solo Rústico de Protección Ordinaria”, “Solo Urbanizábel Delimitado” e “Solo Urbanizábel Non Delimitado”, sendo a figura de ordenación do territorio o Plan xeral de ordenación municipal, regulado no artigo 52 e ss. da LOUGA.

Considerouse como **Solo Urbano** aquel ao que se refire o artigo 11 da LOUGA, distinguindo, ao abeiro do artigo 12 da citada Lei, o **Solo Urbano Consolidado** e **Solo Urbano Non Consolidado**. Para iso, procedeuse a unha análise das edificacións, usos e servizos públicos existentes, que se reflicten nos planos de información, co fin de delimitar, dende un principio, cal era o territorio que reunía as condicións para ser clasificado como *Solo Urbano Consolidado*. O Equipo Redactor, despois dunha análise técnica e xurídica, e tras ter escoitado a opinión técnica, xurídica e política do Concello, decidiu non considerar como Solo Urbano Consolidado aqueles terreos que dispuxesen de “servizos comunais”, por canto, de conformidade co apartado a) do citado artigo 11, non teñen, nin o Concello estaba disposto a asumilo, un marcado carácter de “redes públicas”. É por iso que o resto do Solo Urbano foi clasificado como *Solo Urbano Non Consolidado*, situándose en áreas de reparto compostas, cada unha delas, por un só polígono, de conformidade co indicado no artigo 55 da LOUGA, en concordancia co artigo 111 e seguintes.

Para aclarar o porqué da modificación da clasificación de algún espazo (S.U.N.C. a S.U.C.) hai que indicar que nestes últimos meses procedeuse a cotexar o trazado e dimensionado dos servizos municipais, a fin de reflectir nos planos de información do presente documento ás actualizacións dos mesmos.

Co fin de xustificar a clasificación do Solo Urbano fíxose un plano de consolidación e servizos baseado nos planos de información, no que se recolle o cumprimento do disposto no artigo 12 da LOUGA.

Polo exposto canto aos “servizos comunais”, e tras analizar o territorio, en virtude do indicado no artigo 13 da citada Lei, en concordancia co artigo 24 e ss., procedeuse a clasificar como **Solo de Núcleo Rural** aqueles terreos que, amais de cumprir coa normativa citada, tiñan e mantiñan unhas características poboacionais e de edificación que se remontaban a tempos anteriores á redacción das vixentes NN.SS.

Con respecto a este tipo de Solo, cabe manifestar que, durante a redacción das fases anteriores e fronte á problemática suscitada por algúns núcleos poboacionais existentes e afectados pola Lei de costas, estívoase tramitando un documento, redactado pola arquitecta D^a Cristina Cameselle, co fin de xustificar a súa existencia e consolidación como tal, para poder aplicar o recollido na Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas. Así mesmo, tal e como se indicou no preámbulo deste documento, durante a elaboración da fase segunda, procedeuse á redacción de dúas Modificacións Puntuais tanto dos Núcleos Costeiros como dos Núcleos Rurais do Interior e situados entre a estrada de Marín a Bueu e a Vía Rápida en construción. Con motivo das conversas mantidas cos Servizos Técnicos da Dirección Xeral e de Urbanismo, os Núcleos Rurais que se propuxeron, así como a súa zona de expansión, axustábanse aos ámbitos que, por escrito, se remitiron, no que respecta aos Núcleos Costeiros, e se reduciran no que respecta aos Núcleos Rurais do Interior. Con posterioridade, e recentemente, a Consellería, a través da Dirección Xeral de Urbanismo, redactou un expediente de Revisión de Oficio das NN.SS. de Planificación do Concello para a delimitación dos núcleos costeiros, co fin de recoñecer a existencia de cinco núcleos costeiros cando se redactaron as vixentes NN.SS. e que, por erro, non se recolleron na documentación das ditas NN.SS.

Aínda que máis adiante se explicitarán as causas e motivos das delimitacións propostas, convén aclarar –diante das dúbidas que foron xurdindo durante as explicacións que lle deron á Comisión de Seguimento do PXOM e partidos políticos que compoñen a Corporación Municipal de Marín– que os criterios mantidos para a delimitación dos Núcleos Rurais foron os mesmos, tanto para os núcleos costeiros como para os núcleos do interior, até o punto de que o grupo de redacción propuxo a delimitación dos núcleos de Aguite, Casás, Loira e A

Teoira, antes de que lles facilitasen o expediente redactado pola D.G. de Urbanismo da Xunta de Galicia. Ademais, pódese observar que a dita delimitación era moi semellante.

No entanto, no informe previo á Aprobación Inicial do PXOM remitido pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, a través do Director Xeral de Urbanismo, recóllese a non aceptación das premisas defendidas polo Equipo Redactor en concordancia co sinalado no artigo 13 da LOUGA, por entender que non se acepta a base catastral de 1974 senón que debía recollerse a base fotográfica de 1956. Sobre esa base, previamente á redacción do presente documento, elaborouse unha nova configuración dos Núcleos Rurais do interior e dos costeiros, respectando ao máximo as indicacións da Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia canto á delimitación, proposta que non foi aceptada pola Comisión de Seguimento do PXOM do Concello de Marín, ditando que se respectasen os Núcleos Rurais do Interior propostos na fase segunda. Porén, no presente documento volvéronse recuperar as propostas realizadas ante a Comisión de Seguimento do PXOM no mes de agosto de 2006, revisándose as ditas delimitacións.

Tras a segunda exposición ao público e baseado nas alegacións presentadas, así como no informe sectorial da Subdirección Xeral de Planificación e Proxectos da D.X. de Obras Públicas, procedeuse ao reaxuste de algúns Núcleos Rurais e da súa Zona de Expansión, así como á delimitación de algúns novos, segundo os antecedentes e a documentación aportada, nalgún caso do arquivo histórico, onde se recolle a antigüidade das edificacións e a toponimia correspondente. Así mesmo, con motivo da adaptación do documento ao informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, detectáronse unha serie de erros na documentación gráfica, que fixo que, en cumprimento do disposto no artigo 32 da L.O.U.G.A.; procedésese á corrección da clasificación no ámbito das infraestruturas (redes eléctricas, de saneamento e abastecemento ou zona de servidume de augas), manténdose o perímetro de delimitación e afección nas Zonas de Expansión dos núcleos Rurais.

Como consecuencia do Estudo do Medio Rural e Análise do Modelo de Asentamento Poboacional, así como da clasificación do *Solo Urbano* e *Solo de Núcleo Rural*, procedeuse á clasificación pormenorizada do **Solo Rústico Especialmente Protexido**, consonte co que no dito Estudo se reflicte, así como o que máis adiante se exporá, todo iso en virtude do indicado no artigo 15 da LOUGA e en concordancia co artigo 31 e ss. O Equipo Redactor optou, ao entender que recollía mellor o sentir das proteccións que correspondían, por utilizar a segunda opción que brinda o apartado 3 do artigo 32 da LOUGA. Non obstante, durante a elaboración da segunda fase e seguindo as instrucións dadas pola Comisión de Seguimento e Servizos Técnicos do Concello, optouse por sinalar unicamente aquela protección que era a máis restritiva das dúas, agás no referente ás infraestruturas, canles e ámbitos de protección, onde ambas as protección se sinalan para unha maior comprensión á hora de requirir os preceptivos informes para calquera tipo de actuación. Porén, durante o proceso da primeira exposición ao público, puido observarse que, a pesar do recollido na documentación gráfica, non se lograra un documento claro e comprensíbel. É por isto que, sobre a base de algúns dos informes sectoriais, así como tras a experiencia da primeira exposición ao público, se optou por clasificar o *Solo Rústico Especialmente Protexido* nalgunha das categorías recollidas na LOUGA, todo isto independentemente dos usos permitidos, dándolle preferencia, polo que se refire ao grafismo, ao Solo Rústico de máis protección. Aínda así, existe unha serie de superposicións que debían reflectirse, optándose para isto pola incorporación do ámbito das afectacións de espazos de solos rústicos especialmente protexidos, mais de menor categoría ou protección que o terreo no que se atopan e que, máis adiante, se xustificará. Tamén cabe salienta que, sobre a base do informe emitido pola Secretaría Xeral de Avaliación Ambiental da Xunta de Galicia con data 31 de agosto de 2.011, polo que se modifica a Memoria Ambiental aprobada o 15 de abril de 2010 en

virtude do disposto na D.T. Primeira do Plan de Ordenación do Litoral (P.O.L.), procedeuse a completar a clasificación do solo rústico con subcategorías segundo se se ve ou non afectado este tipo de solo polas distintas áreas do P.O.L..

O resto do Solo clasificouse como **Solo Urbanizábel**, tanto Delimitado como Non Delimitado. Nas primeiras fases, non se clasificara e cualificara Solo Urbanizábel Non Delimitado, ademais de sinalar unha serie de Sectores que, sobre a base da exposición ao público, porén moito máis en virtude do informe emitido dende a D.G. de Urbanismo, reducíronse. Tras a segunda exposición ao público e baseado nas instrucións dadas desde a Comisión de Seguimento relativas aos S.U. Delimitados de carácter terciario e/ou industrial, no presente documento só se recollen dez (10) ámbitos de S.U. Delimitado e cinco (5) espazos de S.U. Non Delimitado. Dos ámbitos do S.U. Delimitado, hai algúns que se manteñen malia que no mencionado informe da D.X. de Urbanismo se sinalaba o carácter agrario deles. Sería inxusto indicar que a dita apreciación é incorrecta se temos en conta que no propio documento do PXOM (plano de unidades da paisaxe), se recolle que as zonas da Brea (Seixo) e Raposeiras (Marín), se atopan dentro dunha zona de “urbanización difusa en matriz agraria”. Se ben isto é certo, non o é menos, como se xustificará máis adiante, que a dita matriz agrícola se atopa nestes momentos en fase de abandono e retroceso, quedando moi poucas explotacións agrícolas; e as que perviven fano máis como hortas familiares que como explotación tradicional agrícola.

Con respecto ás fases anteriores, aparecen espazos clasificados e cualificados como Solos Urbanizábeis Non Delimitados que antes non figuraban; son cinco (5) en concreto, dos cales algúns proveñen de ser cualificados como S.U. Delimitado, mais que, por razóns que se exporán, se considerou máis oportuno e aconsellábel, dentro das previsións do PXOM, consideralos como Non Delimitados no canto de Delimitados.

Dentro dos dez (10) S.U. Delimitados, a maioría xa foran propostos en anteriores fases, manténdose a clasificación, se ben se procedeu nalgúns casos ao reaxustamento dos ámbitos. Non obstante, cabe indicar que algún ámbito de S.U.D. é novo, sobre a base do exposto na D.T. décimo terceira da Lei 15/2004, do 29 de decembro. Por outra parte e tal como se apuntou no apartado anterior, procedeuse á realización dunha pormenorizada relación de actividades a desenvolver e permitir nos ámbitos industriais (uso global), clasificando o tipo de industria ou actividade permitida. Ademais, e de conformidade co sinalado no apartado 2 do artigo 57, procedeuse a desenvolver dende o PXOM dous Sectores: un en Seixo e un en Marín; descompostos, á súa vez e pola solicitude dos Servizos Técnicos e Xurídicos do Concello, en dous ámbitos, respectivamente, que permitan un desenvolvemento racional dun ámbito extenso, cunhas dotacións amplas, cuxos equipamentos complementen os existentes. De conformidade co sinalado no artigo 111 e seguintes da LOUGA, procedeuse á delimitación das *Áreas de Reparto* e á adscripción dos *Sistemas Xerais*. Debe entenderse, ao igual que se indicou para o Solo Urbano Non Consolidado, que cada ámbito de Solo Urbanizábel Non Delimitado constitúe unha área de repartición.

Así mesmo, e co fin de continuar coa protección sinalada no Solo Rústico para as ribeiras, canles e augas, deséñanse uns espazos dedicados a zonas libres, ou ben quedou sinalado que masas arbóreas ou espazos de ribeira deben respectarse, propóndose a súa clasificación como espazos dedicados a zonas libres de uso e dominio públicos. Estes espazos, nalgúns casos, deberán ser complementados con outros, co fin de cumprir o preceptuado no artigo 47 da LOUGA no tocante ás reservas de Solo. No entanto, naqueles Sectores onde tales zonas se atopan reflectidas e debuxadas, será preceptivo o seu mantemento cando se leve a cabo a planificación de desenvolvemento. Por outra parte, nalgúns Sectores recolleuse o trazado de vías cuxo

mantemento será obrigatorio canto ás súas unións co Solo Urbano ou outros ámbitos do Solo Urbanizábel, podéndose, na planificación de desenvolvemento, modificar, xustificadamente, o seu trazado e ampliar a súa anchura, mais nunca diminuíla.

A maioría dos Sectores Delimitados teñen carácter predominantemente residencial, se ben cara a zona de Seixo e Loira se preveu que o uso predominante, amais do *Residencial*, sexa o *Turístico e Hoteleiro*, co obxecto de revitalizar a zona mediante equipamento e servizos en previsión de que os habitantes desas parroquias e proximidades tivesen que desprazarse cara a Bueu, Cangas ou Moaña na procura de servizos comerciais e lúdico-recreativos.

Por unha parte, unha desvantaxe do termo municipal de Marín foi non contar con algún polígono industrial, tendo que asumir esa función a zona de servizo do porto, o que ten provocado que a fronte marítima da zona urbana de Marín (dende a Escola Naval até o barrio de Cantodarea) se degradase coa situación de naves industriais carentes non só de criterios estéticos, senón dos materiais empregados e de parámetros volumétricos (ocupación e altura). É por iso que o Equipo Redactor asumiu, dende o principio, a proposta exposta pola Autoridade Portuaria de Marín e Ría de Pontevedra, de crear un “*Porto Seco*” cara ao Nordés de Casal, cruzando a Vía Rápida e moi próximo ao núcleo de conexións situado no termo municipal de Marín. Este “*Porto Seco*” abrangue dous Sectores, un dos cales, segundo o Estudo de Viabilidade presentado pola dita Autoridade Portuaria, se preveu ampliar no termo municipal de Pontevedra. Porén, diante da paralización das xestións que permiten o desenvolvemento durante máis de tres anos, o Equipo Redactor propuxo sinalar o dito solo cunha extensión maior, e cuns límites que se adaptaran aos informes sectoriais emitidos e ás indicacións da Comisión de Seguimento, sobre a base da proximidade co nó de enlace da Vía Rápida, así como das previsións de situar no ámbito dúas infraestruturas claves para cubrir a demanda que Marín precisa para o desenvolvemento do PXOM:

- Dentro do proxecto de Abastecemento de Auga da Ría de Pontevedra, está previsto situar o depósito “Outeiro da Barcia”, cunha capacidade de 3.500 m³, nos ditos terreos;
- Por outra parte, o PXOM contemplou a localización dunha subestación eléctrica dentro do dito ámbito, pola súa proximidade ás redes de alta e media tensión. Porén, a compañía subministradora, mediante alegación presentada, propón a zona de Seixo para a súa ubicación. No entanto, a Comisión de Seguimento indicou aos Redactores o mantemento da proposta efectuada na anterior fase, dada a desaparición do S.U.D. terciario previsto en Seixo.

Por outra banda, as previsións que na primeira exposición se facían en Pastoriza para a situación dun Solo Urbanizábel Non Delimitado de carácter industrial, abandonáronse porque se fose necesaria ante demandas, podería ser xestionada mediante figuras de carácter supramunicipal ou de interese rexional. No entanto, a Comisión de Seguimento do P.X.O.M. mantén a súa proposta como lugar de futura situación a dita zona de Pastoriza.

DIAGNOSE, NECESIDADES E PROPOSTAS

Malia sermos reiterativos ao referirnos a datos que se atopan noutros documentos (Estudo do Medio Rural e Análise do Modelo de Asentamento Poboacional e Avaliación Ambiental Estratéxica), procederase a efectuar unha serie de concrecións que si se consideran importantes e que deben figurar neste documento.

ASPECTOS XERAIS

Primeiro.– O comportamento demográfico de Marín amosa unha tendencia ao estancamento ou crecemento negativo da poboación de dereito, se ben a poboación chega de feito a aumentar considerabelmente en períodos estivais, vacacionais, o que fai que a demanda de servizos sexa importante.

Segundo.– O retroceso na construción na creación de edificios de carácter residencial cun marcado perfil de permanencia ou primeira residencia.

Terceiro.– Carencia de solo para desenvolvemento industrial, con completa dependencia da actividade portuaria.

Cuarto.– Carencia de espazos adecuados (hospedaxe e actividade comercial) que faga do núcleo de Seixo un lugar con actividade permanente e non estacional.

Quinto.– Un gran número de lugares ou núcleos que serviron nestas últimas décadas para lle dar cabida ás construcións que non se podían executar nos núcleos de Marín e Seixo, creando problemas non á ordenación do núcleo, senón nas correspondentes infraestruturas.

Sexto.– Un desenvolvemento do termo municipal ramificado ao longo das vías de comunicación principais, o que orixina un desenvolvemento lineal non controlado e o encarecemento non só na implantación de servizos, senón no seu mantemento.

Isto propiciou que, fronte á saturación dos espazos a desenvolver nas vixentes NN.SS. non se fixeran propostas, mediante as oportunas Modificacións Puntuais ou revisión da planificación vixente, para desenvolver os espazos próximos aos núcleos de Marín e Seixo como pode comprobarse facilmente tanto nos planos de información como de clasificación.

Sétimo.– Mantemento de espazos con marcado carácter agrícola mais como destino principal o autoconsumo ou cooperativos de municipios limítrofes.

Oitavo.– Contar cun legado histórico importante aínda que abandonado, se ben ultimamente se estean a realizar intervencións para a restauración ou recuperación.

Noveno.– Incumprimento dos estándares dos Sistemas Xerais de Espazos libres de uso e dominio público e Equipamento Comunitario, así como escasos Sistemas Locais, agás dos Dotacionais.

Ista é, en liñas xerais, a diagnose que se pode efectuar sobre a problemática que ten o municipio de Marín. É por iso que, tratándose dun Concello duns 24.825 habitantes, no que se observa unha crecente demanda de espazos onde acoller non só a segunda residencia polas súas características turísticas, senón de primeira residencia, e que obrigou, sobre todo a xente moza, a desprazarse a municipios limítrofes. Convén prever esta posíbel demanda de solo para que, cando menos nun principio, a absorción destas necesidades non poña en perigo o equilibrio estrutural da poboación, nin se produzan situacións anómalas, como as existentes actualmente. É por isto que, a continuación, se procederá a analizar cada tipo de solo, sobre a base da súa clasificación urbanística (Solo Urbano, Solo Rústico e Solo Urbanizábel):

– **Solo Urbano.–**

Primeiro

No Solo Urbano actualmente clasificado obsérvase a falta do desenvolvemento do solo así clasificado, sobre todo no núcleo de Seixo.–

Isto propiciou que as zonas comprendidas entre Cantodarea e Arealonga até a zona de Raña se constrúsen de forma indiscriminada e anárquica, carentes dalgúns dos servizos que impediron a súa clasificación doutro xeito que non fose Solo Urbano Non Consolidado. Este feito, que podería ser típico das zonas perimetrais ou de bordo, obsérvase tamén en zonas interiores do ámbito urbano actual, por non térense desenvolvido e/ou xestionado a apertura dos viarios previstos. outro tanto ocorre nas zonas de Seixo que se encontran próximas ao Colexio e ao Centro de Saúde.

Segundo

A actual normativa vixente, permitindo un fondo de edificación máxima de 20'00 metros, así como a asignación de alturas en función da anchura dos viarios, provocou a aparición de cuarteiróns/bloques cunha tipoloxía da edificación non desexábel.–

Nun principio, o Equipo Redactor propuxo diminuír o fondo a 12, 14 e 16 metros, mais isto conducía a deixar fóra de ordenación a maioría das edificacións, agás as zonas antigas de Cantodarea e de Marín núcleo, dada a súa configuración de cuarteiróns/bloques pequenos e densos. Así pois, propúxose recuperar os ditos patios de cuarteirón/bloque como zonas de uso e dominio público, empregando os ditos espazos como Sistemas Locais, diante da carencia de dotacións deste tipo dentro do actual núcleo; o que permite, por outra banda, obter unhas tipoloxías de vivendas con fronte a viarios e/ou espazos públicos, dándolle cumprimento á recente normativa de habitabilidade (Decreto 262/2007, do 20 de decembro).

Porén, esta proposta, efectuada nas fases anteriores, tras as conversas mantidas cos Servizos da D.X. de Fomento e Calidade da Vivenda, así como as alegacións presentadas e a proposta da Comisión de Seguimento, modificouse en prol da conservación das edificacións, actividades, etc., xa existentes, se ben el tratamento das cubertas de ese patio de cuarteirón/bloque permitirá obter un resultado similar, malia que o seu uso se verase condicionado, o que fai que ditos espazos non poidan ser considerados como Sistemas Locais.

Terceiro

A existencia de barriadas antigas, como a de Suboficiais, Virxe do Porto ou San Pedro, cuxa rehabilitación e mantemento é aconsellábel.–

Proponse a posibilidade, de xeito integral, de actuar sobre as mencionadas barriadas co fin de obter espazos libres que permitan a recuperación da zona.

Cuarto

O abandono e deterioramento dalgunha canle fluvial (Río Lameira, etc.) existente dentro do ámbito do Solo Urbano, levou á construción de edificacións próximas ao mesmo coa canalización no tramo final.–

Propónse a recuperación das ditas marxes nas zonas que discorren a ceo aberto, mediante a creación de Sistemas Xerais ou Sistemas Locais de parques (zonas libres de uso e dominio público), a través das correspondentes figuras de xestión que permitan a súa obtención sen que supoña unha carga para as arcas municipais na maioría dos casos.

Quinto

Carencia de espazos libres e equipamentos de carácter xeral e local.–

Propor a cualificación como tales de aqueles espazos xa existentes e tentar obter novos espazos mediante a recuperación de espazos ben situados, en zonas próximas ás márxes fluviais, todo isto con independencia dos estándares fixados no artigo 47 da LOUGA.

En canto ao equipamento, chama a atención a carencia dunhas dotacións sanitarias acordes coa poboación existente. É por elo que, malia a existencia de centros de saúde e a proximidade con Pontevedra, procurárase dotar a Marín dun equipamento acorde coa poboación existente.

Sexto

En concordancia co apartado segundo do presente epígrafe do Solo Urbano, observouse –sobre a base da cartografía facilitada– un gran número de edificacións, sobre todo na zona das rúas Jaime Janer e Alcalde Ezequiel Massoni, fóra de ordenación por non respectar as alineacións previstas.–

Proponse para isto, e dadas as pequenas dimensións do desfasamento, unha normativa concreta co fin de recoller unha tolerancia dentro deste tipo de “fóra de ordenación”, por canto podería derivarse, nalgúns casos, de erros na restitución cartográfica.

Sétimo

A ausencia de regulación detallada na planificación vixente sobre os distintos elementos que constitúen o patrimonio histórico e arqueolóxico, tanto a nivel gráfico como normativo.–

É por isto que se propuxo a ampliación do catálogo existente, así como recoller na documentación gráfica, independentemente da Normativa, aqueles ámbitos que deban ser protexidos, ben porque a planificación proposta así o dispoña, ben porque as lexislacións sectoriais o obriguén.

Oitavo

Un dos actuais problemas que teñen as zonas urbanas de Marín e Seixo é que os accesos dende os concellos limítrofes se realizan a través da estrada PO-11 até a Escola Naval, pola PO-551, pola PO-313 e PO-546, se ben esta última quedou obsoleta (antiga estrada a Pontevedra), debido á estreiteza da súa calzada, sendo en realidade unha rúa máis do núcleo de Marín (r/ Calvo Sotelo). Por este motivo, catro dos accesos aos núcleos de Seixo e Marín se colapsan ou resultan perigosos.–

O PXOM formula alternativas que permitan novos accesos aos distintos puntos dos núcleos, enlazando as estradas indicadas coa Vía Rápida de recente construción. Así se propón que en Seixo, dende o nó ou acceso do Campo se enlace coa estrada PO-551 a través da PE-1201 e o Sistema Xeral previsto mediante o S.U.D. RHT 1.1. e o S.X. V-4. Esta conexión permite acceder á zona Sur do núcleo de Seixo sen ter que atravesalo dende a estrada PO-551. Canto ao núcleo de Marín, propúxose que a Vía Rápida teña a súa conexión con Marín non só a través da estrada de Figueirido (EP-0019), senón tamén a través de Arealonga, distribuíndose tanto cara ao norte do núcleo como cara ao sur mediante o vial previsto como Sistema Xeral que une a antiga estrada de Pontevedra (PO-546) coa mencionada estrada de Figueirido. Consideramos que a solución proposta permitiría a medio prazo desconxestionar o tráfico que na actualidade ofrece problemas nos ditos núcleos urbanos de Marín e Seixo.

Na fase da primeira exposición formulouse unha proposta para Seixo que enlazaba a estrada a Bueu (PO-551) co Paseo Marítimo de Aguite, o que supuña tratar o Solo Urbano Non Consolidado de Seixo con actuacións ou propostas urbanísticas distintas ás que agora se achegan, ao preverse diversos polígonos totalmente desenvolvidos. Isto permitiría desconxestionar os accesos á zona de Aguite e Mogor a través das estradas EP-1205 e EP-1206. Porén, esta proposta rexeitouse debido á oposición manifestada mediante as alegacións presentadas.

Noveno

O actual Porto de Marín réxese por un Plan especial tramitado e aprobado definitivamente durante o desenvolvemento das fases anteriores, polo que o actual documento recolle os seus límites, clasificando o dito ámbito como Solo Urbano e cualificándoo como Sistema Xeral Portuario, todo isto en virtude do sinalado no artigo 18 da Lei 27/1992 e Sentenza do Tribunal Constitucional.–

Unha vez aprobado o Plan especial, o PXOM deberá recoller, neste caso facer referencia na súa normativa a todo o estipulado naquel, sen que exista posibilidade de introducir novas propostas que permitan axustar a liña de edificación, o que no seu día emitiu a Demarcación de Estradas do Estado, por canto non alegou o citado Plan especial.

Décimo

A actual Escola Naval de Marín ten unha lexislación específica pola que calquera actuación dentro do ámbito previsto queda condicionada á dita lexislación (Lei 8/1975, do 12 de marzo e as súas modificacións mediante a Lei 37/1988, do 28 de decembro, e Lei 31/1990, do 27 de decembro, así como o Regulamento aprobado polo R.D. 689/1978, do 10 de febreiro e as súas modificacións polos RR.DD. 2036 e 2636/1982, 121/1985, 2098/1985 e 374/1989, e a Orde do 21 outubro 1983).

No entanto, o PXOM propón a creación dun vial que una a PO-551 co Calellón da Ditosa dentro do ámbito, así como a posibilidade de enlazar, nun futuro, a Praza de España co Paseo Marítimo de Aguete a nivel peonil (ver Normativa Urbanística).

– Solo Rústico.–

Como se indicou no punto quinto dos Aspectos Xerais, un gran número de lugares e núcleos, ao abeiro da Normativa das NN.SS. vixentes, así como as promulgadas a nivel autonómico (Normas Complementarias e Subsidiarias de Planificación para a provincia de Pontevedra), así como a falta de disciplina urbanística, déronlle cabida as edificacións de carácter unifamiliar que, malia contar con algún que outro servizo municipal, principalmente saneamento, distorsionaron algúns dos Núcleos Rurais xa existentes á hora da redacción da vixente planificación, e non se asume que sobre a base do sinalado na Sección 3ª das Normas para o Solo Non Urbanizábel das vixentes NN.SS., non se recolleran graficamente, máxime tendo a base apropiada para telo feito, como era o voo de 1956 e os planos catastrais. Así, acumuláronse unha serie de deficiencias que se expoñen a seguir:

Primeira

Falta de concreción dos ámbitos dos núcleos rurais, cuxa delimitación se ben se tramitou nalgúns casos sobre a base da lexislación entón en vigor, non recollían nin o espírito nin as condicións que exige a LOUGA no seu artigo 13.–

En virtude do disposto na LOUGA, procedeuse a declarar 42 ubicacións con 67 Núcleos Rurais, cifra superior á que se recollía na fase de Aprobación Inicial (primeira e segunda exposición ao público).

Segunda

A escasa e obsoleta cualificación do Solo Rústico que recollen as vixentes NN.SS.–

Procédese a unha categorización do Solo baseada na realidade existente e as condicións naturais e características necesarias que fan que teñan entidade para a súa protección.

Terceira

A existencia dun patrimonio etnográfico, histórico e cultural que na actual planificación non se reflicte.–

É necesario paliar a situación de desamparo que se produce, mediante os oportunos documentos que permitan a localización do patrimonio, a súa identificación, así como o grao de protección que corresponda, ben por atoparse recollido xa na lexislación sectorial pertinente, ben por ficar fixado no propio PXOM.

– Solo Urbanizábel.–

As vixentes Normas Subsidiarias aprobadas antes da entrada en vigor do Regulamento de Planificación, clasifican o Solo, segundo o sinalado no apartado de Disposicións Xerais e Clasificación do Solo, en Urbano e Rústico; permitíndose para o Solo Urbano a redacción de Plans Parciais nas zonas cualificadas como de “Desenvolvemento Previsíbel”. Ao non lograr o desenvolvemento que pretendían tales Normas Subsidiarias e dado que empregamos conceptos e técnicas totalmente distintas das que sinalaban as NN.SS., non se pode establecer unha diagnose sobre a base da planificación vixente, senón da realidade física e usos implantados no termo municipal de Marín, onde se observa:

Primeiro

Falta de espazos que se desenvolvan para a situación do uso residencial e que permitan xerar cidade, completando aqueles espazos próximos ao Solo Urbano e/ou núcleo actual.–

Delimítanse catro zonas dos Solos Urbanizábeis Delimitados, Arealonga, Raposeiras, Chan do Monte e A Brea, co fin de completar os núcleos actuais de Marín e Seixo. É certo que existen outras zonas delimitadas para o desenvolvemento de uso residencial, se ben só unha delas se prevé co fin de completar a zona posterior do Solo Urbano en Seixo, na estrada cara ao Campo. Esa zona atópase en Seixo, no lugar de Prados. Delimitáronse outras tres zonas, ao abeiro do establecido na Disposición Décimo Terceira da Lei 15/2004, co fin de poder ordenar uns ámbitos consolidados pola edificación, situándose nos lugares da Senras (próxima a Cabodevila), Camarada (próxima a Lameiro) e Regueiro (próxima a Mogor).

Segundo

Existencia de zonas cun marcado carácter agrícola na actualidade, mais cuxa proximidade aos núcleos de Marín e Seixo, fan que, a medio ou longo prazo, sexan vulnerábeis á accións edificadoras.–

Co fin de preservar actualmente os ditos espazos e o seu uso actual, clasificáronse dúas zonas ao abeiro do disposto no artigo 32.a) da LOUGA no seu parágrafo segundo, situándose no lugar de Viñas Brancas, en Marín, e Lagoa en Seixo, entre Aguete e Loira, como Solo Urbanizábel Non Delimitado.

Proba do exposto é que o Plan Sectorial de Vivenda previsto para Marín se situaba en parte da zona de Viñas Brancas. No entanto, con posterioridade á elaboración da fase VII e con anterioridade á Aprobación Provisional, comunicouse a primeiros do ano 2010 que a Dirección Xeral do Instituto Galego de Vivenda e Solo deixaba sen efecto a citada previsión.

Terceiro

Existencia de espazos que, malia ter neste momento a configuración das parcelas un uso agrario, a súa incidencia é menor que as indicadas no punto segundo deste epígrafe, reunindo tamén as características de bolsas de terreo que poidan completar a malla urbana existente.–

Co fin de protexer o uso actual, mais previndo a súa integración nos núcleos de Marín e Seixo, tales zonas sitúanse nos lugares da Bouza (As Sete Espadas) e Aguete.

Cuarto

Ausencia de espazos para o desenvolvemento de actividades industriais e comerciais, existindo neste momento problemas para actividades que se encontran situadas dentro do Solo Urbano, ou lindeiras cos núcleos de Marín e Seixo.–

Tras moitas reunións e explicacións, o Equipo Redactor propón varias zonas clasificadas como Solo Urbanizábel (Delimitado e Non Delimitado), co fin de que nelas poidan dársele cabida ás actividades establecidas e ás que desexen implantarse no ámbito do municipio de Marín. Para a súa situación búscanse aqueles terreos que se encontran próximos o lindeiros con vías de comunicación xa existentes e que permitan un acceso doado á Vía Rápida executada. Proponse:

- a) Como *Solo Urbanizábel Delimitado* as zonas de:
 - 1. *Landeira-Bugariña e Revolta*, lindeiras coa estrada a Moaña (PO-313), onde se pretenden situar actividades de marcado carácter comercial e empresarial, no primeiro, e de actividade máis industrial, no segundo. A situación destes espazos vén reforzada pola proximidade ao nó de enlace coa Vía Rápida de Pardavila.
 - 2. *Freixo*, de marcado carácter empresarial e terciario, co fin de vitalizar a zona de Seixo e que, apoiándose na estrada a Ameal (EP-1202), enlaza coa Vía Rápida; FENOSA propón a ubicación de unha nova subestación.
 - 3. *Searas*, na estrada a Bueu (PO-551), cuxa situación se basea na existencia, por unha parte, de uso industrial, e por outra, de mananciais, prevéndose o seu carácter industrial e comercial. A súa conexión coa Vía Rápida é a máis afastada de todos os sectores propostos (aproximadamente, 1.150 metros), que se realiza no nó de Moledo-Vilaseca.
- b) Como *Solo Urbanizábel Non Delimitado* a zona de *Pornedo*. Esta zona áchase moi próxima ao nó de enlace coa Vía Rápida, na zona de Pena e Cueiro. Este espazo ten un marcado carácter industrial, e preveuse para darlle cabida a aquelas actividades empresariais e industriais que, polas súas características, se fosen situar afastadas das zonas urbanas. Ideouse como S.U. Non Delimitado, co fin de que o seu desenvolvemento se efectúe a curto-medio prazo, posto que nel está prevista, como se sinalou anteriormente, a instalación dun depósito de auga de 3.500 m³, e o espazo necesario para a construción dunha subestación eléctrica para abastecer o crecemento advertido polo PXOM de Marín; se ben, segundo as consultas trasladadas a FENOSA, non parece que nestes momentos se vaia executar.

Porén, tras a segunda exposición ao público, sobre a base das alegacións presentadas (ver Preámbulo), así como as indicacións dadas pola Comisión de Seguimento, procédese á supresión de algunhas zonas, polo que no presente documento propóñense:

- A) Como *Solo Urbanizábel Delimitado* as zonas de:
1. *Pornedo*.- Que se transforma en S.U. Delimitado ante a eliminación da zona da Revolta, e con obxecto de retomar a proposta efectuada no seu día pola Autoridade Portuaria de Marín e a Ría de Pontevedra (ver apartado de Conveniencia e Oportunidade).
 2. *Seara*.- Dadas as características dos mananciais existentes, consérvase o seu carácter industrial-comercial, se been, no caso de esgotamento ou desaparición de tales mananciais e, por tanto, da actividade, o dito solo tería un uso comercial e non industrial.
- B) Como *Solo Urbanizábel Non Delimitado de carácter industrial* non se efectúa ningunha proposta.-

Quinto

Tal e como se indicou anteriormente, a entrada en vigor do P.O.L. e tendo non só en conta as áreas e asentamentos previsto por este, senón as unidades de paisaxe delimitadas dentro do termo municipal de Marín, fixo que algúns dos ámbitos propostos dentro deste tipo de solo, e que se mencionaron nos apartados Segundo e Terceiro, vexan reforzada a análise, física e temporal, tanto a curto como longo prazo.

Por último, sinalar que, máis adiante, se darán as xustificacións máis pormenorizadas das zonas expostas.

CRITERIOS E OBXECTIVOS DA PLANIFICACIÓN

1.1. Criterios e obxectivos xerais.–

Sobre a base da diagnose previa que antecede estas liñas, poden establecerse unhas determinadas pautas de actuación para a planificación urbanística.

Esta planificación ofrécese como un proceso activo de xestión, dende e para a participación pública da cidadanía; debe ser, pois, plenamente asumida polo Concello como principal axente de intervención, con dous obxectivos básicos:

- A recuperación física e social do territorio e núcleos de poboación;
- O control dos procesos aos que se ven sometidos.

De forma máis explícita, a intervención municipal que o PXOM articula, debe centrarse nos seguintes aspectos:

- Control dos mecanismos de creación de rendas do solo, socialmente xeradas, co obxectivo de recuperalas e redistribuílas para a colectividade.
- Intervención no mercado do solo mediante unha adecuada política fiscal, tendente á súa dinamización e ao descenso de prezos.
- Unha política proclive ao equipamento da poboación, completando déficits de servizos.
- Protección, mantemento e fomento do emprego agropecuario, industrial, turístico e da construción mediante o establecemento dun marco lexislativo preciso que elimine trabas e estimule a iniciativa privada.
- Protección do patrimonio cultural, social e económico, formado historicamente.
- Protección e mellora do medio ambiente urbano, rural, e das paisaxes.

Dende estas premisas, fórmulanse os obxectivos de planificación, que se resumen no establecemento dun modelo territorial que optime a utilización dos recursos existentes. Concrétase en:

- Protección e mellora daquelas áreas que polo seu valor cultural, ecolóxico, paisaxístico, ou produtivo así o requiran (canles, ribeiras, masas arbóreas, liña costeira, etc.).
- Control estrito dos procesos de crecemento urbano, dirixíndoos cara á consolidación e recuperación dos núcleos históricos e rurais, segundo unha lóxica de óptima utilización das infraestruturas existentes. Neste sentido, cualifícanse espazos inmediatos ao núcleo, ou de bordo, con intención de completalos; trátase, en fin, darlle plenitude ao núcleo de poboación herdado, así como de aproveitar a proximidade de infraestruturas, singularmente as estradas ou camiños, e colectores.
- Protección, conservación e mellora dos cascos existentes e núcleos rurais consolidados, nos seus aspectos sociais, ambientais, culturais e económicos.
- Equipamento das localidades.
- Regulación das extensións do núcleo urbano, implementando mecanismos de xestión áxiles e eficientes.

A inversión en Sistemas Xerais e Infraestruturas, resulta prioritaria, destacando as necesidades na rede de comunicacións por estrada ou vías públicas, así como a renovación das redes xerais de abastecemento; aínda que, máis que as canalizacións, a reposición dalgún dos depósitos existentes, a creación de redes de sumidoiros separativas e, en menor escala, a iluminación. Non obstante, no Estudo Económico e Estratexia de Actuación, detállanse as actuacións que se consideran prioritarias, en virtude da información recollida ante os distintos Organismos Oficiais aos que se lles requiriu.

Por outra parte, o PXOM contempla a ordenación do Solo Rústico, non só dende a limitada perspectiva da "protección" de determinados solos (masas forestais, ribeiras, canles, sectores costeiros, etc.), senón chegando a medidas "positivas" de mellora de determinados contornos; é, así mesmo, necesario extremar a protección e restitución da legalidade en relación coas edificacións ilegais, particularmente con elevado impacto paisaxístico ou con características naturais mellor conservadas, e conveniente o control da normativa vixente para establecementos gandeiros; todo iso en prol dun desenvolvemento sostíbel e perdurábel.

1.2. Criterios e obxectivos en relación co medio natural. Metodoloxía.–

O ámbito clasificado polo PXOM de Marín como Solo Rústico (SR) desenvólvese sobre un medio natural diverso, caracterizado como unha área topograficamente diversa, cruzada de suroeste a noroeste por multitude de cursos de auga que nacen en sectores boscosos, cerrando o municipio no seu sector máis occidental pola costa pertencente á Ría de Pontevedra, categoría fundamental deste sistema, xunto co ecosistema agrícola. Xeograficamente, sitúase na área de influencia de Pontevedra e Vigo, cuxas actividades socioeconómicas cada vez se distribúen en maior grao cara ao seu territorio circundante.

Un dos aspectos fundamentais a destacar como característico das transformacións híbridas no derradeiro século en Galicia, foi o paso dunha sociedade abrumadoramente agraria a unha sociedade maioritariamente urbana (Martínez Suárez *et al.*, 2003). O espazo situado no periurbano das dúas urbes principais pontevedresas, a capital e Vigo, está sendo atropelado polo crecemento continuado e disperso destas cara ao medio rural e natural, quen sofren intensamente a degradación progresiva dos seus valores naturais e culturais. O restabelecemento de relacións equilibradas entre a cidade e o seu contorno, exige restaurar o espazo rural degradado, e revitalizalo ecolóxico, cultural e economicamente, para satisfacer as novas demandas sociais de calidade de vida.

O medio natural do municipio de Marín foi profundamente transformado para proporcionarlles aos habitantes unhas condicións de vida onde tanto o bosque como os sectores agrícolas e a costa foron sempre factores esenciais da súa existencia. A diversidade ecolóxica do municipio, trezada con valores estéticos e simbólicos do substrato arcaico atlántico, constitúe unha rica herdanza cultural que debe conservar a súa esencia por riba de calquera estratexia territorial.

Os obxectivos formulados respecto ao Solo Rústico son os seguintes:

- Conservar os espazos que, polas súas privilexiadas condicións naturais, constitúen exemplos da vida natural e da súa variedade estrutural e funcional.
- Procurar a defensa dos espazos máis produtivos dende o punto de vista natural –zonas húmidas, sectores forestais naturais ou agrícolas, cultivos permanentes– fronte á invasión dos usos urbanos e das vías de comunicación.
- Estabelecer o marco de protección dos espazos físicos fráxiles, primando a estabilidade fronte á produción e explotación.
- Protexer da desaparición as paisaxes rurais tradicionais que ofrecen unha interesante fusión de natureza e cultura, pois constitúen un valioso patrimonio histórico, apenas apreciado, do que se poden obter importantes ideas para a xestión do espazo físico en termos de sustentabilidade ambiental.
- Protexer os espazos que posúen especiais valores estéticos. A pesar do seu escaso recoñecemento, merecen unha atención urxente pola súa importante función de xerar unha imaxe atractiva do medio rural e unha fonte de benestar para os seus habitantes.
- Ter en conta o espazo físico no que se desenvolven as distintas funcións urbanas, concentrando o uso residencial e industrial nas áreas cunha grande capacidade de soporte –xeotectónica, xeomorfolóxica, atmosférica, biolóxica– e deixando libres amplos espazos menos aptos para que atenúen os "impactos" dos ditos usos.
- Manter, na medida do posíbel, a diversidade espacial e temporal e a penetración na área construída das paisaxes específicas da rexión, para romper a tendencia que impón patróns uniformes que representan unha perda da identidade e da calidade de vida. Débeselle prestar especial atención ao contacto entre unidades con características físicas diferentes –interfase costa e medio construído, espazos agrícolas e urbanizacións dispersas–.

O cumprimento destes obxectivos materialízase na definición de categorías de protección urbanística dos ecosistemas naturais e produtivos, así como na protección dos bens do patrimonio cultural e da paisaxe no espazo natural e rural. Xustifícase, por outra parte, a inclusión como espazos rústicos daquelas áreas que posúen valores estéticos e paisaxísticos particulares.

Así mesmo, apúntanse a continuación os criterios básicos sobre os que se basea a delimitación e cualificación dos espazos naturais máis importantes do municipio de Marín, é dicir, canles e ribeiras dos ríos, espazos costeiros e masas forestais, reflectidos nas categorías que se establecen máis adiante:

- Os espazos naturais e zonas verdes municipais considéranse en relación con outros espazos que manteñen funcións diferentes (residencial, industrial, agrícola), dende a perspectiva na que existe unha interacción física e funcional cos sistemas urbanos e rurais.
- Dende este punto de vista, dado que as áreas das canles e ribeiras teñen unha posición central na figura do termo municipal, as funcións residenciais e industriais mantéñense, polo xeral, próximas dos espazos ribeiráns. en numerosas ocasións, sitúanse algúns dos elementos simbólicos, estéticos e afectivos máis importantes do núcleo de poboación; de aí, a necesidade de que o tramo ribeirán deixe de ser un espazo baleiro e esquecido para converterse no motor da transformación natural do Solo Rústico do municipio de Marín.

- Así mesmo, para ordenar de maneira adecuada este medio natural, débese atender ás características propias e aptitudes específicas dos tramos dos ríos que discorren por Marín. Da diversidade temporal e natural –flutuacións estacionais e interanuais das canles, distribución da carga sedimentaria, etapas de colonización vexetal–, xunto coas infraestruturas construídas ao longo da historia, derívanse un conxunto de unidades definidas polas súas fisionomías, funcións e estruturas que é preciso integrar na súa diversidade.
- Así, a ordenación territorial do espazo ribeirán marinense, concibido conforme ao carácter propio do municipio, convértese nun proxecto ligado á restitución das funcións ecolóxicas dos ríos e a propiciar o encontro das comunidades humanas en espazos abertos, multifuncionais, libres e de elevada calidade ambiental.
- Os ecosistemas naturais manteñen relacións entre si de acordo coa súa dimensión e posición no espazo, de modo que unha serie de pequenos espazos naturais non ten o mesmo valor ecolóxico que unha maior, polo que se deseñou un Sistema Xeral de Parque Urbano de grandes dimensións, especialmente no que fai referencia aos sectores boscosos, buscando unha ligazón de ámbitos biolóxicos diferentes como son o mar e a montaña, pasando polos sectores de pé de monte.
- Os espazos agrícolas son plenamente complementarios e compatíbeis coa función natural.
- Incorpóranse directamente os lugares protexidos pola Consellería de Medio Ambiente da Xunta de Galicia, no que fai referencia as Normas Subsidiarias Provinciais do espazo de Cotorredondo. Igualmente se incorporan as figuras de montes veciñais e unha área que sufriu durante a redacción un incendio forestal, cuxa delimitación debe servir para implicar ás administracións competentes na restauración ecolóxica e paisaxística do lugar.
- Canto ao sector costeiro, a ría de Pontevedra queda encadrada ao sector das Rías Baixas, abertas ao oeste, teñen as maiores proporcións de todas as rías galegas e a súa lonxitude total é de 20-29 Km. Se ben se trata dunha costa menos intervida que noutros sectores, a existencia de procesos de urbanización e de ocupación de lugares limítrofes, tenden a limitar a banda de conservación que deben manter os biotopos asociados.

A planificación do territorio leva consigo un proceso de estudo e de toma de decisións no que entran en xogo un gran número de variábeis: elementos e factores físicos do medio e condicións sociais, económicas e políticas. A ordenación do Solo Rústico é só unha parte que non debe desligarse do resto do sistema de planificación, mais que en ocasións pode converterse nun significativo limitante.

A metodoloxía deste traballo consistiu na recollida, a selección e o tratamento integrado da información dispoñíbel, complementada co traballo de campo. As fontes de información proporcionaron datos recollidos con distintas finalidades e por diferentes organismos e administracións.

Por outra parte, a diversidade de escalas, de grao de detalle e de ámbito espacial obriga a unha importante tarefa de homoxeneización. É preciso, por iso, insistir ante os organismos responsábeis sobre a necesidade de xerar información básica e facela accesíbel mediante a mellora das redes de comunicación.

Os traballos de campo e a ortofotointerpretación contribuíron de maneira esencial ao coñecemento do territorio, en especial das partes do territorio máis dinámicas. En concreto, o termo municipal foi analizado coas ortoimaxes do ano 2003 e fotogramas aéreos de 2004. O estudo diacrónico e o traballo de campo permitiu identificar:

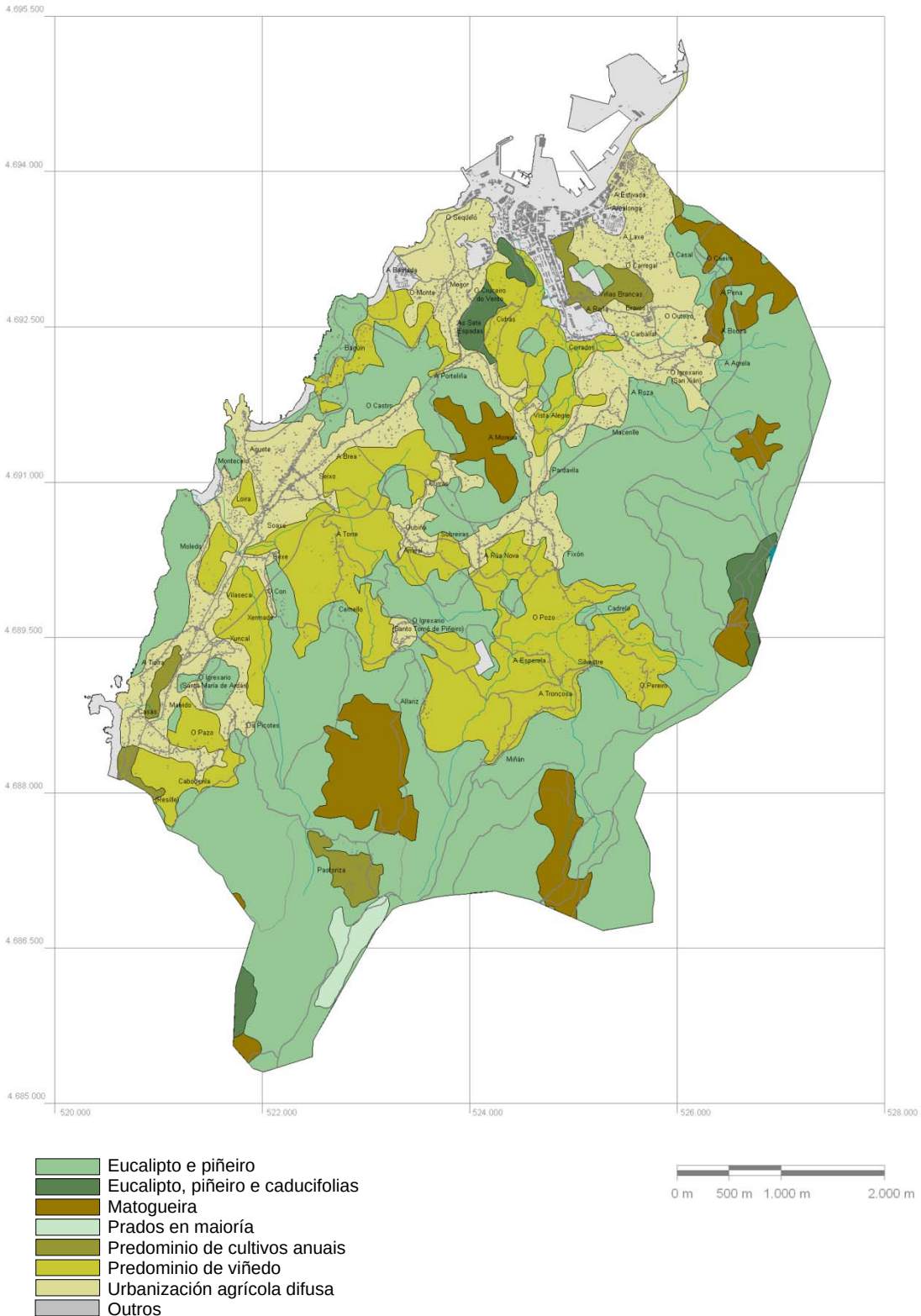
- Espazos forestais naturais;
- Espazos ribeiráns;
- Espazos costeiros;
- Espazos agrícolas;
- Núcleos rurais tradicionais.

O proceso seguido neste traballo resúmese, basicamente, nas etapas de inventario e clasificación, valoración da calidade do medio e clasificación, achegando ideas para a definición de normas e demais mecanismos de xestión, e avaliación do impacto territorial da proposta planificadora.

Os datos sometéronse a un proceso de manipulación, xeralización, interpretación e síntese, segundo os modelos e técnicas de integración máis adecuados para cada caso. A información para ser útil foi traducida a termos operativos. Unha condición para a utilización dos datos para os efectos da planificación é que sexan susceptibles de expresión cartográfica; xa que logo, foron manexados mediante un sistema de información xeográfica.

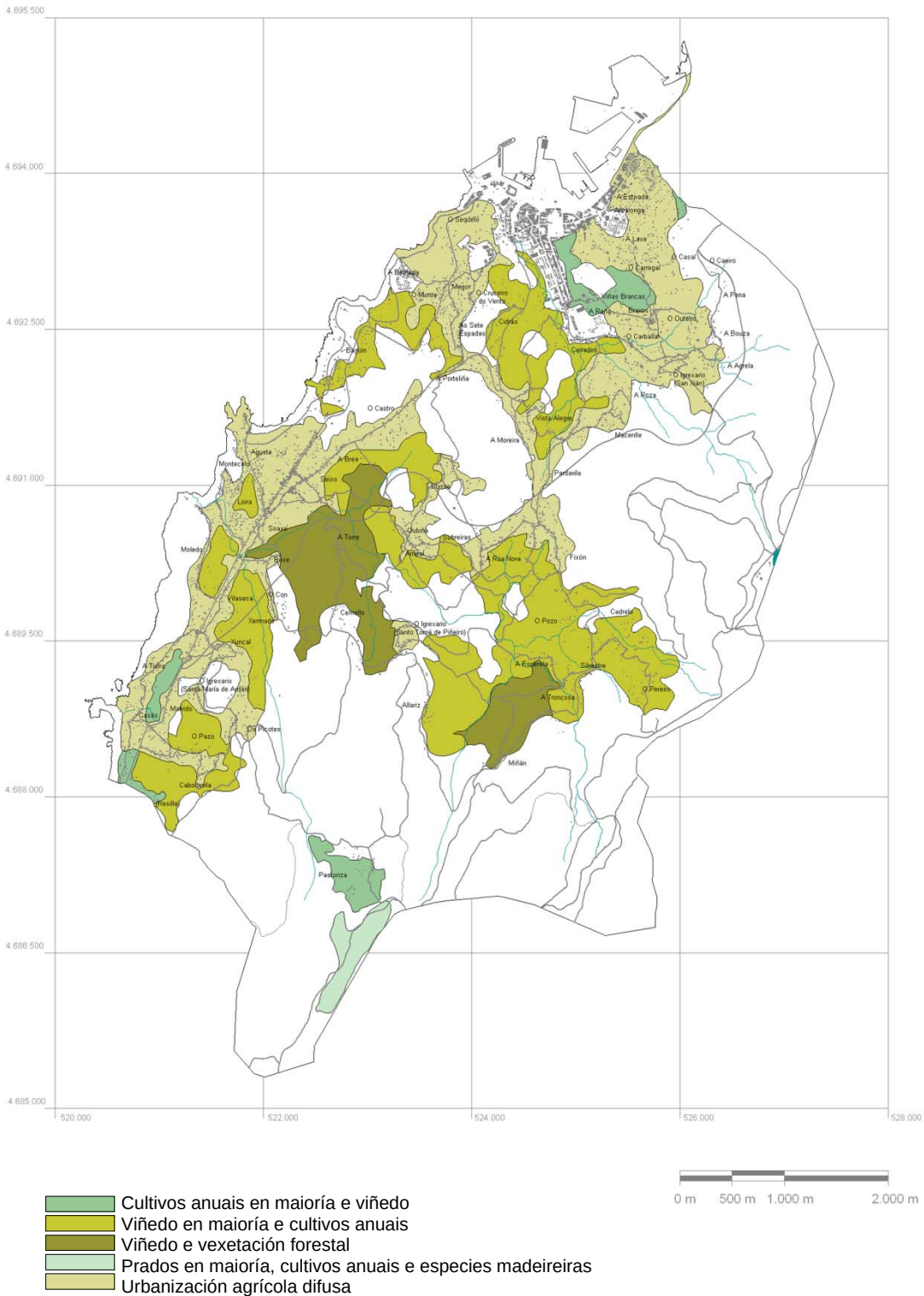
Da análise do plano de clasificación de todo o termo municipal en relación co obtido e reflectido no Estudo do Medio Rural, pode observarse a case mimetización do resultado coa realidade existente, en liñas xerais.

Usos do solo



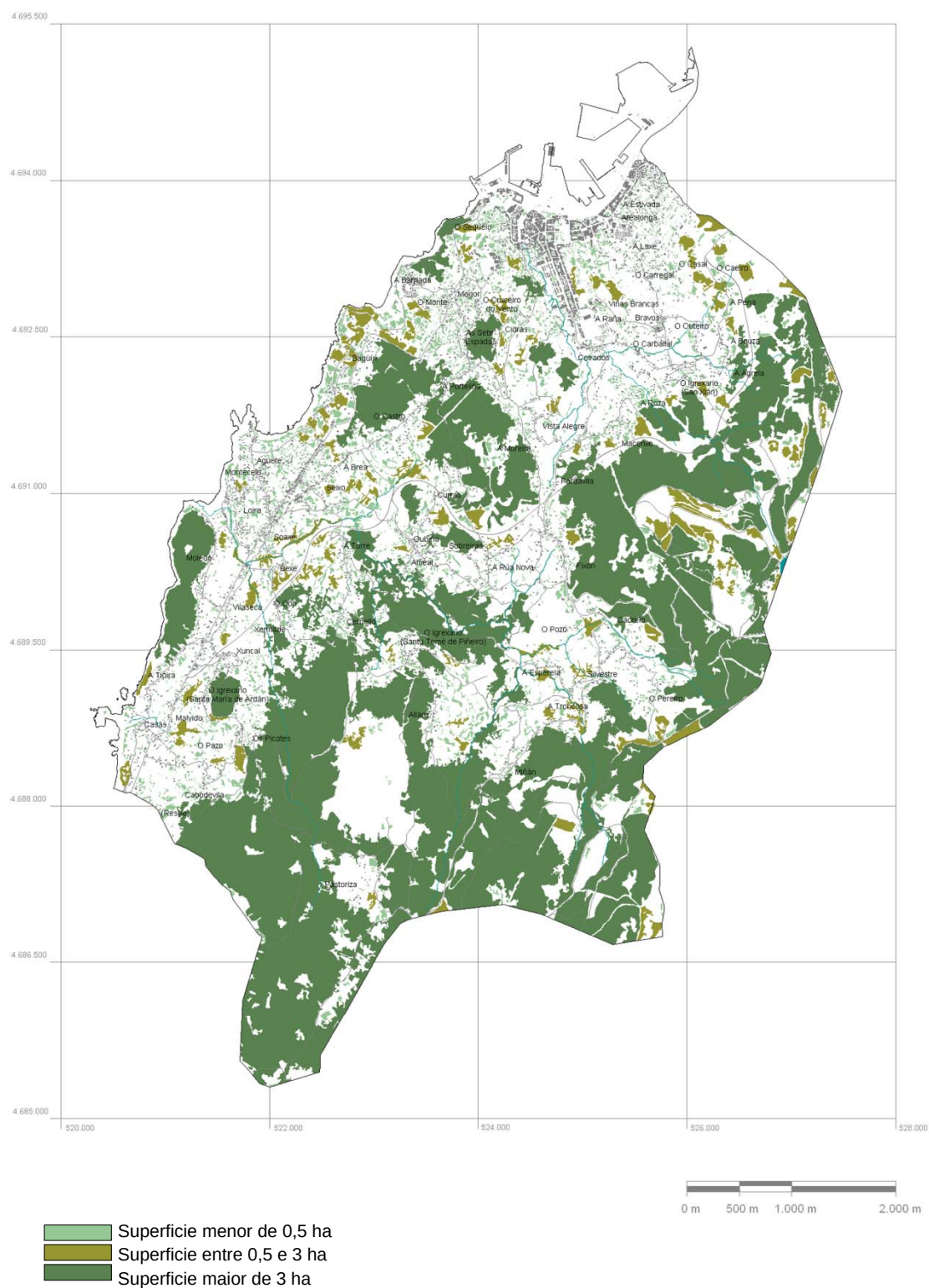
Fonte: *Mapa de coberturas e usos do solo. Xunta de Galicia, 2003.*

Usos agrícolas



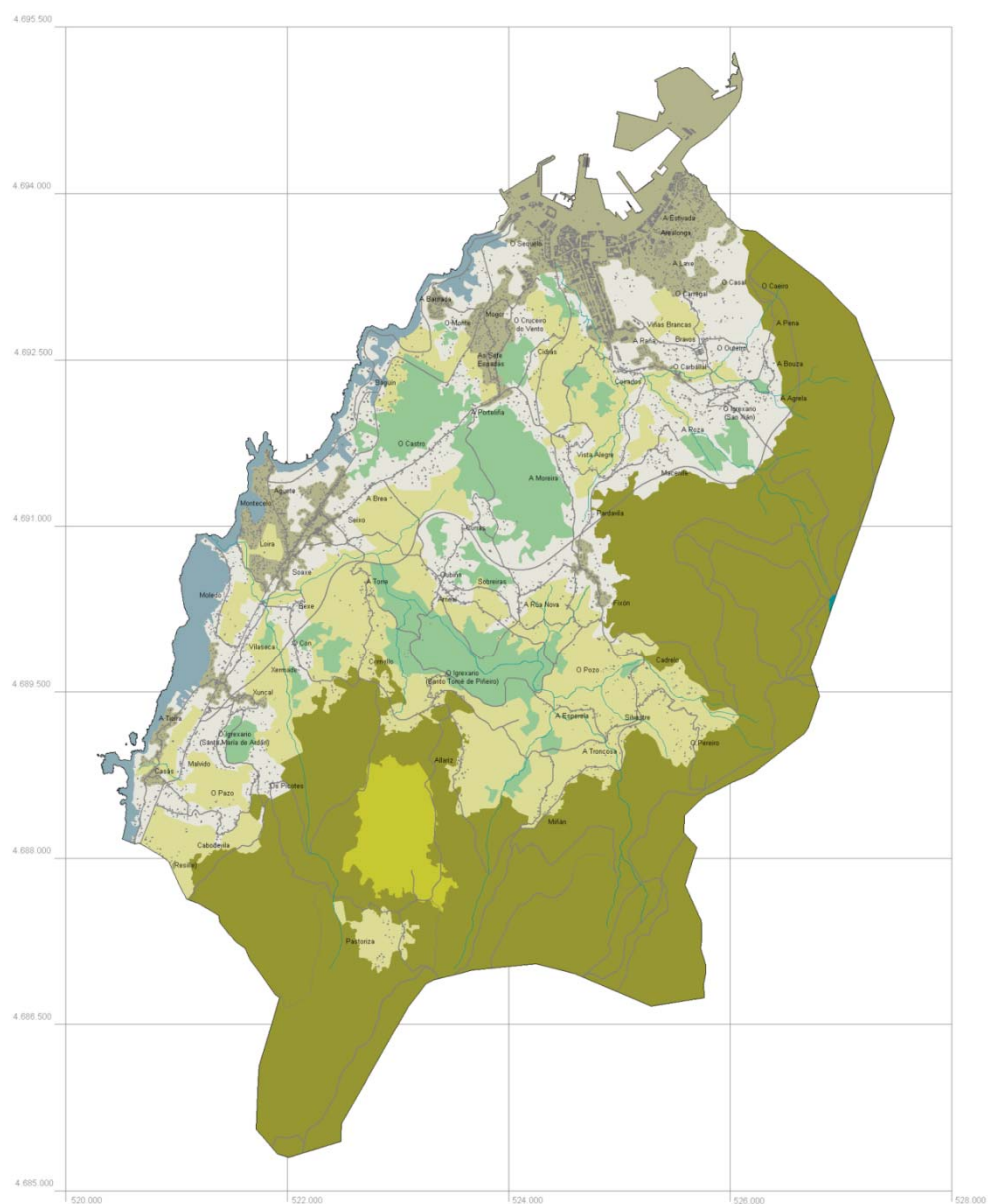
Fonte: *Mapa de coberturas e usos do solo. Xunta de Galicia, 2003.*

Distribución das masas de arborado



Fonte: Levantamento fotogramétrico 2004.

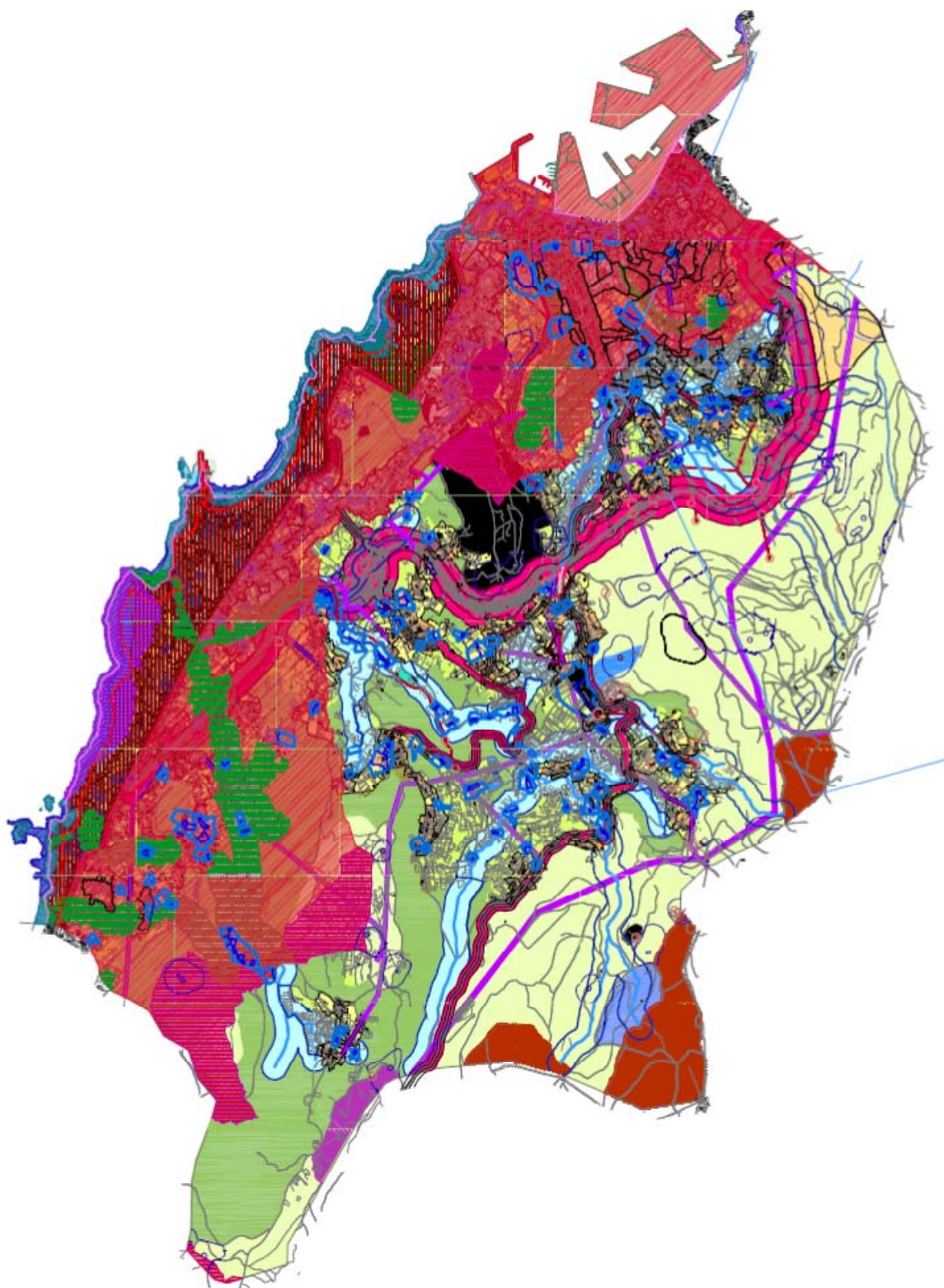
Unidades de paisaxe



- Paisaxe forestal
- Paisaxe de mato en matriz forestal
- Paisaxe agraria
- Paisaxe arborada en matriz agraria
- Paisaxe litoral
- Paisaxe de urbanización densa
- Paisaxe de urbanización difusa en matriz agraria

0 m 500 m 1.000 m 2.000 m

Mapa de Clasificación proposta



Lenda: (ver planos de clasificación)

1.3. Memoria Xustificativa da Planificación.–

A redación do presente PXOM vén determinada, nun principio, pola existencia de planificación vixente obsoleta, non adaptada durante trinta anos, non só ás necesidades xa apuntadas no apartado de “Diagnose, Necesidades e Propostas”, senon ás distintas lexislacións promulgadas durante todo ese tempo. Iso é motivo máis que suficiente para entendela xustificación da planificación que se presenta. Dito isto, o PXOM pretende darlles solucións ás necesidades expostas en apartados precedentes cunha perspectiva a longo prazo, por canto o labor Redactor ofrece con esta proposta unha ordenación que non faga precisa á revisión do PXOM a curto ou medio prazo, tendo en conta que o urbanismo pode necesitar adecuarse a certos cambios nun momento determinado que poida levarse a cabo mediante Modificacións Puntuais que non teñan que cambiar a estrutura prevista.

O Equipo Redactor é consciente de que esta resolución pode non ser aceptada, por entender que era preferíbel facer previsión a curto ou medio prazo e deixar que futuras revisións fosen condicionando o desenvolvemento urbanístico do termo municipal de Marín. Aceptando que a proposta esta tamén puidese ser válida, o Equipo Redactor tivo en conta –e na presente Memoria así se manifesta– que, dada a nova volta que adquiriron as clasificacións na lexislación autonómica, tanto do Solo Urbano (xa regulado), como dos Solos Rústicos, cuxa regulamentación exige unha xustificación clara e concreta dadas as súas características, resultará moi difícil efectuar unha revisión do solo proposto en prol da incorporación de Solos Rústicos a Solos Urbanizábeis, agás nas excepcións que se recollen no artigo 32 da LOUGA para os S.R. de Especial Protección de carácter agropecuario e forestal, de cara á ampliación, no futuro ou próximas revisións, das áreas de expansión dos Núcleos Rurais. Por iso se considerou proritario:

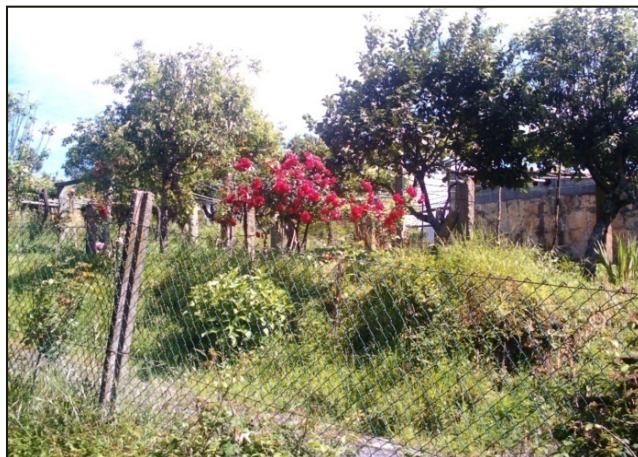
1. Clasificar dunha maneira o Solo Urbano Consolidado segundo o sinalado no artigo 12.1), en concordancia co indicado no artigo 11 da LOUGA.
2. Clasificar como Solo Urbano Non Consolidado aqueles espazos que, reunindo as condicións enumeradas no apartado b) do artigo 12 da LOUGA permitan a súa integración na malla urbana que constitúe o Solo Urbano Consolidado, recolléndose naqueles ámbitos, que sexan precisos, os condicionantes expostos no P.O.L., ao encontrarse dentro dunha unidade de paisaxe con ámbitos de recualificación.
3. Clasificar como Solo Rústico –ben cunha protección ordinaria ou especialmente protexidos–, aqueles terreos que, unha vez analizados e estudados, reúnan de maneira clara as características recollidas no artigo 15 en concordancia co artigo 32 da LOUGA.
4. Clasificar como Solo Urbanizábel Delimitado aqueles terreos que, aínda tendo algunha característica propia do Solo Rústico, tras da análise do mapa de “Unidades de paisaxe” e baseado no segundo parágrafo do apartado 2.a) do artigo 32 da LOUGA, puideran incorporarse ao desenvolvemento urbanístico con fin de completar os espazos lindeiros co Solo Urbano.
5. Clasificar como Solo Urbanizábel Non Delimitado aqueles espazos que, nun futuro, poidan completar a malla urbana, en virtude das excepcións do artigo 32 da LOUGA, respectando as características agrícolas actuais, concretando os aspectos que, en concordancia co P.O.L., deberán terse en conta para o seu desenvolvemento, tanto fisicamente coma temporalmente.

Procede aquí sinalar que o Equipo Redactor do PXOM, en coherencia co exposto anteriormente sobre o desenvolvemento a longo prazo, asumiu, malia non estar recollido nos Pregos de Condicións do concurso, desenvolver todos os Solos Urbanos clasificados como Non Consolidados e aqueles Solos Urbanizábeis Delimitados que, segundo o mapa de “Unidades de Paisaxe”, menos dúbidas ofrecían sobre a súa

non inclusión no Solo Rústico, e que a apreciación actual dos ditos terreos diminúe a categorización que se atribúe no Mapa das Unidades de Paisaxe.

S.U.D. R-2





Por último, os Redactores, dende o principio, formularon unha proposta de Núcleos Rurais baseada na análise das concentracións ou lugares existentes nas parroquias do termo municipal de Marín, todo iso tras os oportunos estudos e intercambio de opinións no que respecta ao reflectido no artigo 13 da LOUGA.

A xustificación expresada en apartados anteriores sobre a delimitación dos Núcleos Rurais non foi aceptada na base do sinalado no informe da Dirección Xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia, e pese a redactarse outra proposta seguindo os criterios indicados pola citada Dirección Xeral, a Comisión de Seguimento do PXOM ordenou o mantemento da proposta efectuada na Fase Segunda do PXOM. Porén, tras a fase de exposición ao público e informes sectoriais, así como a incorporación do documento de Avaliación Ambiental Estratéxica, retomouse a proposta efectuada en agosto de 2006 á Comisión de Seguimento, que se baseaba nos criterios expostos no informe da D.X. de Urbanismo da Xunta de Galicia, recollendo os criterios obxectivos da realidade existente en 1956, fundamentados no voo americano da dita data, diante da imposibilidade económica e de tempo para realizar un estudo pormenorizado de cada unidade de edificio existente, co fin de obter uns resultados acordes co disposto no artigo 13 da LOUGA. Así o Equipo Redactor, baseándose na realidade existente no seu momento (edificacións de 1956, toponimia, relación co medio físico próximo, comunicacións viarias internas e de conexión co contorno, infraestruturas existentes, etc.), procuraron aplicar até o grao máximo o apartado 3 do artigo 13 da LOUGA no que á delimitación dos Núcleos Rurais se refire. Con respecto ás Zonas de Expansión, tras a última exposición ao público, procedeuse a unha maior concreción, tendo en conta a realidade dos terreos na data de redacción deste documento, así como das edificacións existentes.

En apartados posteriores explicaranse máis polo miúdo as clasificacións efectuadas, así como as calificacións dentro de cada unha delas, co fin de xustificalas, ao tempo que pormenorizar as determinacións exixíbeis pola LOUGA a cada tipo de solo.

Por todo iso o Equipo Redactor considera que, e con base no exposto aquí, así como no apartado de “Diagnose, Necesidades e Propostas”, o documento do PXOM que se presenta –entendendo que pode ser discutíbel polo seu desenvolvemento no tempo– é coherente e encóntrase xustificado.

1.4. Rede Viaria.–

O Concello de Marín conta cunha rede de estradas que xa non se pode considerar suficiente para servir aos obxectivos de comunicación, tanto cos municipios adxacentes como coas principais cidades da provincia. As súas vías de distribución interiores comezan a perder a capacidade necesaria para interrelacionar todos os núcleos do municipio, xa sexan urbanos ou rurais, polo que resultaba imprescindible dispor dunha vía rápida de circunvalación, que de feito se acha en fase de uso pola Xunta, tal e como se reflicte na cartografía, se ben o seu enlace con Pontevedra e Vilaboa non tivo a continuidade desexada no tempo.

Estradas estatais

Dende a entrada no termo municipal de Marín, vindo de Pontevedra pola costa, até pasada a glorieta da Praza de España, fronte á entrada á Escola Naval Militar, discorre a estrada estatal PO-11, aínda que é máis coñecida como a Avda. de Ourense. En fases anteriores e tras as conversas mantidas co Enxeñeiro Xefe da Demarcación, así como polo exposto no informe sectorial emitido, recollíase a liña de edificación na zona do Porto a 25'00 metros. Porén, en virtude do establecido no informe achegado polo Porto de Marín e Pontevedra e considerando que xa conta cun Plan Especial aprobado recentemente, no que non se recolle o condicionante sinalado ao Equipo Redactor pola Demarcación de Estradas do Estado, nin se ten constancia da obrigatoriedade da súa inclusión no Plan Especial, obviouse nesta fase sinalar a liña de edificación dentro do ámbito do Porto.

Ademais, e sobre a base do informe emitido pola Demarcación de Estradas do Estado en Galicia (Ministerio de Fomento) e o sinalado no Capítulo IV da Lei 25/88, de Estradas, o vial PO-11 ten a consideración de tramo urbano e, máis concretamente, de travesía. Xa que logo, deberá procederse a incoar un expediente de incorporación da travesía ao Concello de Marín, máxime diante do acordo recentemente asumido polo Concello, a Xunta de Galicia e a Autoridade Portuaria, para analizar e proxectar o soterramento do dito vial, co fin de apoiar as propostas efectuadas desde o PXOM para evitar os atascos que se producen á entrada da PO-11 no termo municipal de Marín á altura de Cantodarea.

Estradas autonómicas

Constitúen este tipo de vías a estrada PO-551 de Marín-Bueu-Cangas, a PO-546 de Pontevedra-Marín, que hoxe en día polo seu transcurso por Solo Urbano, se converteron nas rúas Montero Ríos, Calvo Sotelo, Francisco Bastarache e Escola Tiro Naval Janer, e a PO-313 de Marín a Moaña. A primeira delas é a de máis importancia no termo municipal; no seu trazado e desenvolvemento cruza o municipio de Norte a Sur, paralela á costa, servindo de nexo e eixo de todos os núcleos que se asentan nesta zona, os maiores do concello, polo que resulta ser a de maior influencia nel. Da PO-551 parten múltiples estradas de distinto carácter, que se distribúen conectando os distintos lugares do interior do municipio.

A outra vía autonómica é a PO-313 que une Marín con Moaña, atravesando o municipio de Norte a Sur e sempre por zonas do interior da Península do Morrazo. Vén ser o recorrido alternativo da PO-551. Sobre ela tamén se sitúan varias poboacións, conformando os núcleos rurais característicos do interior do termo municipal. Ao igual que a anteriormente descritas, dela parten varias vías e camiños forestais que se distribúen por todo o concello. O trazado e firme desta estrada é de bastante calidade.

Xa está acabada a Vía Rápida VRG-4.4 e une, atravesando o termo municipal, a parte Noroeste do municipio coa Suroeste cara á costa e Bueu. Esta estrada cuxa integración é importante dado o seu trazado e lonxitude, non representa un impacto urbanístico canto ás propostas que se efectúan dende o PXOM.

Convén indicar que, tanto a estrada PO-551 como a PO-313 manteñen unha conexión coa mencionada Vía Rápida á altura de Moledo-Vilaseca, a primeira, e Pardavila, a segunda. O PXOM recolle as indicacións efectuadas dende o Servizo de Estradas da Xunta de Galicia, en Pontevedra, reflectíndose o trazado e os enlaces facilitados para a VRG-4.4, pois non figuraban na cartografía base.

Cabe salientar que, durante a fase final da elaboración do anterior documento, tívose coñecemento da intención de proxectar e executar a conexión da Autovía do Morrazo coa Vía Rápida de Marín. Porén, non foi posíbel situar o trazado na documentación gráfica, dado que, tras a consulta realizada ao mencionado Servizo de Estradas, até dentro de catro ou cinco anos non será posíbel facilitar a información requirida.

Do mesmo xeito, e sobre a base do informe emitido pola Subdirección Xeral de Planificación e Proxectos da Dirección Xeral de Obras Públicas (03-03-2009), procedeuse, ademais de situar as ligazóns coa VRG-4.4, a:

- Clasificar , seguindo as indicacións dadas no citado informe, o *solo rústico de protección e infraestruturas*, tomando como referencia os movementos de terras existentes. Ademais, e dada a escala dos planos de clasificación que imposibilita ás veces a división do punto exacto desde o que se debe medir a liña de edificación e/ou a de afectación, é polo que na lenda dos planos se incluíu unha aclaración referente á súa medición.
- Polo que se refire ás ligazóns en Solo Rústico, cabe indicar que o de *Chan do Monte* é orientativo e como posibilidade, se ben a conexión da zona do colexio pode facerse a través do SUD CHM-1. Canto ao SX V-4, adaptáronse os radios de xiro, así como os diámetros das rotondas.
- Con respecto aos Núcleos Rurais, nos planos de ordenación recóllense as liñas de edificación e afectación, así como as liñas de alineacións, recolléndose o dito aspecto no correspondente articulado da Normativa.
- Nas Zonas de Expansión dos Núcleos Rurais lindeiras coas estradas autonómicas, non teñen acceso á estrada, existindo unha ruta alternativa que permite delimitar as citadas zonas.
- Respecto ao Solo Urbanizábel, recóllense os aspectos sinalados, tendo en conta que algúns dos solos que se propuñan na anterior fase xa non se delimitan.
- Canto a Seixo, a presente documentación non recolle as rotondas propostas na fase anterior, e adaptáronse os radios de xiro ás indicacións dadas para as novas ligazóns propostas.

Estradas provinciais

Trátase de vías de carácter interparroquial, que distribúen o tráfico rodado por todo o termo municipal e serven para dar acceso á costa dende as vías principais. Polo xeral son de vías de reparto interior do municipio e, na súa maioría, interrelacionan a PO-551 coa PO-313, unindo os núcleos que se aglutinan ao seu paso, conformando as zonas rurais características dos vales da Península do Morrazo.

Son a EP-1204 dende a PO-551 cara á praia de Loira; a EP-1206 dende a mesma estrada autonómica até o porto de Aguete, e a EP-1205 que é un tramo pequeno que une o Paseo Marítimo de Aguete coa PO-551. Desta mesma estrada e no núcleo de Seixo, arrinca a EP-1202 que, á altura de Brea entronca coa EP-1201 que conecta Marín con Seixo, en sentido Norleste-Suroeste. A EP-1202, despois do citado empalme, transcorre en dirección Oeste-leste até unirse coa EP-1203 na zona da Rúa Nova, sendo esta última a que enlaza coa PO-313 á altura de Pardavila. Non obstante, a EP-1202 continúa despois do empalme até Piñeiro. Por último, hai que indicar que dende a PO-313 e cara ao Noroeste até o nó coa VRG-4.4 e pasado este (zona de Pena e Caeiro), transcorre a EP-0019.

As conexións desta rede de estradas coa Vía Rápida VRG realízanse a través da estrada EP-1202, na zona de Ameal, e da estrada EP-1203, conectada coa PO-313, na zona de Pardavila.

No presente documento non se introduciu ningunha variación, ao ser o informe da Deputación Provincial favorábel (10-12-2008).

Estradas municipais

Este tipo de estradas constitúe o resto dos camiños e vías forestais. Son de distribución parroquial e polo xeral unifican pequenos núcleos e vivendas diseminadas por todo o territorio. Se ben, en principio, o seu estado é aceptábel e a maioría atópanse pavimentadas, algunhas delas necesitan ser ampliadas e melloradas. Predominan nas zonas forestais, aínda que tamén se dan na costa e atópanse reflectidas nos planos de Información IRV.

Dada a importancia que algunhas destas estradas ten dentro do ámbito do termo municipal de Marín, é polo que o Equipo Redactor, ao abeiro do indicado no artigo 165 da LOUGA, decidiu recollelas como Sistemas Xerais (ver plano de usos globais e estrutura orgánica do territorio).

1.5. Sistema Xeral Portuario – Escola Naval de Marín – Costas

Marín é, sen dúbida algunha, o porto natural da Ría de Pontevedra. No ámbito galego, sitúase en terceiro lugar, detrás do de Vigo e do da Coruña.

A composición actual da súa frota reflicte as características e infraestruturas da actividade pesqueira. O número de unidades excede as 200, o que supón que neste porto se enrole unha porcentaxe importante da poboación mariñeira de Galicia.

Unha particularidade específica de Marín constitúea que, xunto co porto pesqueiro, comercial, e náutico-deportivo, conta cun porto militar. Así é dende os anos corenta, cando se procede á instalación da Escola Naval da Armada, o que tivo unha influencia capital na estrutura urbana de Marín, coa construción de vivendas para o persoal do corpo militar, e o que iso supuxo dende o punto de vista demográfico.

A situación do porto e a súa continua expansión priva o núcleo de Marín dun contacto físico coa súa ría, ao atoparse ocupado toda a fronte urbana polas instalacións portuarias, situación de difícil solución, ao aprobarse recentemente o Plan especial, tal como se indicou en apartados anteriores.

A existencia da Escola Naval de Marín co seu Porto militar fai que os terreos que ocupa, de carácter descontínuo, por ter unha separación mediante a r/ Escola Tiro Naval Janer e a súa continuación a través da estrada PO-551, sexan considerados como *Sistema Xeral de Defensa Nacional*, ao estar reguladas as súas actividades pola lexislación exposta no punto Décimo do apartado Solo Urbano do epígrafe "Diagnose, Necesidades e Propostas". É por isto que os usos, edificacións, etc. se encontran regulados pola citada lexislación; no entanto, o PXOM, dende o respecto, efectúo en fases anteriores dous propostas, como son a

apertura de dous viais que, no futuro, enlacen a c/ Escola Tiro Naval Janer coa Quella da Dichosa, así como un enlace peonil e/ou bulevar entre a Praza de España e o Paseo Marítimo de Aguete, que sobre a base do informe emitido polo Ministerio de Defensa e as conversacións mantidas, así como o acordo da Comisión de Seguimento, se procedeu a corrixir procedéndose á súa supresión.

Na Escola Naval de Marín existe un Centro Universitario da Defensa que está adscrito á Universidade de Vigo, sen que iso supoña restrición ningunha ás actividades que o Ministerio de Defensa queira implantar.

Por último, debemos engadir que, amais do porto de Marín, existe tamén un porto de carácter náutico-deportivo en Aguete.

En relación co exposto anteriormente, Marín, como xa se expresou, é uno dos poucos municipios da costa da provincia de Pontevedra, e incluso de Galicia, onde a influencia da actividade de edificación menos perturbou o litoral, o que permite poder recorrela dende Portocelo a Aguete. Así pois, considerando o explicado sobre o acceso dende a Praza de España, a proposta que se ofrece ten como finalidade a recuperación e acondicionamento, en colaboración coa Xefatura Provincial de Costas, dos espazos xa existentes así como os que o P.X.O.M. pretende incorporar, previndo uns sistemas Xerais de Espazos libres de usos e dominio público, con posibilidade de creación de dotacións ao aire libre e equipamentos, de conformidade co disposto na lexislación de Costas.

Tal como se sinalou en epígrafes anteriores, a D.X. de Urbanismo redactou unha Revisión de Oficio das Normas Subsidiarias de planificación do Concello de Marín, para a delimitación dos núcleos costeiros, co fin de que a liña ou zona de servidume poida diminuírse no intervalo de cen a vinte metros. Este aspecto, que en fases anteriores foi recollido segundo as indicacións dadas dende a Comisión de Seguimento, sobre a base das conversacións mantidas os representantes do Ministerio de Medio e Medio Rural e Mariño, así como o acordo tomado pola Comisión de Seguimento, foi corrixido de conformidade coa proposta efectuada dende a Subdirección Xeral de Dominio Público Marítimo Terrestre. Polo que se refire aos demais aspectos, recompílase o xa sinalado na fase anterior con respecto ás zonas da ribeira do mar, de dominio público-marítimo-terrestre e de protección, se ben máis recentemente se modificou no Porto de Marín a liña de Ribeira de Mar que no seu día se facilitara dende a dita Xefatura, segundo as conversas mantidas coa Dirección e Servizos do Porto de Marín e Pontevedra. Non obstante, e dado que se está a proceder a un novo deslinde, procede indicar que, se antes da aprobación definitiva estivese concluído, se incorporase á documentación gráfica e escrita.

Con datas 21-11-08 e 24-11-08, a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes remitiu senllos informes elaborados desde a Área de Explotación e Planificación de Portos de Galicia e a Autoridade Portuaria de Marín e a Ría de Pontevedra, que, tras as oportunas conversas mantidas en Santiago e Pontevedra, respectivamente, cos Servizos correspondentes, propiciou que se optase por recoller como Sistemas Xerais Portuarios os ámbitos gráficos facilitados e resolver para ambas as administracións as deficiencias de criterios mantidas cos redactores do PXOM, así como entre eles mesmos, segundo se desprende dos informes emitidos. De igual maneira, procedeuse a introducir as correspondentes modificacións solicitadas nos planos de información e de usos e xestión, se ben xa se indicou que nos primeiros o único que se recollía era a realidade analizada na toma de datos e que, como tal, se describiu, sen que isto supuxese condicionar desde o PXOM as actuacións nos ditos ámbitos, tal e como se recollía no Art. 209 das Normas Urbanísticas da

anterior fase. No entanto, para solventar as ditas discrepancias, procédese agora a unha nova redacción dentro da Normativa para os ámbitos considerados como Sistemas Xerais Portuarios, e, consonte coa contestación trasladada á Autoridade Portuaria de Marín e da Ría de Pontevedra antes da Aprobación Provisional, modificouse o grafismo do Porto de Marín, volvendo reaxustar os seus límites, segundo a documentación facilitada

Canto aos ámbitos de protección, correxíronse de conformidade co expresado nas conversas mantidas cos Servizos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural na Delegación de Pontevedra.

No ámbito do SUD PI-1 abrangue os terreos aprobados no seu día pola Comisión de Seguimento do PXOM do Concello de Marín, e cumpre coas indicacións dadas pola Subdirección Xeral de Planificacións e Proxectos da Dirección Xeral de Obras Públicas da Xunta de Galicia, e incorpora a nova delimitación de seguridade próxima, de agosto deste ano, da base "Xeneral Morillo", non axustándose aos límites do Estudo de Viabilidade do Parque Empresarial en Marín polos motivos expostos, aos que os redactores non deben supeditarse ao non ser un documento tramitado e aprobado definitivamente.

Con respecto ao informe remitido pola Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar do Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, os redactores procederon a recoller no presente documento as indicacións da Xefatura Provincial de Costas do Estado e Autoridade Portuaria de Marín e a Ría de Pontevedra, así as derivadas das conversacións mantidas entre os representantes da Xunta de Galicia, Concello de Marín e Equipo Redactor cos representantes do Ministerio de Medio e Medio Rural e Mariño, unha vez emitido aquel.

Xa se sinalou anteriormente que se está a proceder á redacción dun novo deslinde, que nestes momentos está sen rematar. É por iso, que no caso de que se procedese á aprobación definitiva do P.X.O.M. antes da aprobación do novo deslinde, deberá entenderse que, ante calquera desaxuste na representación das liñas de ribeira de mar, deslinde do dominio público marítimo terrestre e servidume de 'protección, prevalecerán os datos dos planos de deslinde sobre os reflectidos nos planos do P.X.O.M.

1.6. Abastecemento de Auga Potábel

O abastecemento de augas de Marín lógrase mediante unha serie de mananciais situados en dúas concas claramente diferenciadas: a de Castiñeiras e a de Cadrelo. Estes mananciais conectan coa rede xeral de distribución de auga potábel do municipio.

De forma complementaria, recíbese auga directamente da depuradora de auga potábel do Lérez (Pontevedra), a través dunha canalización que enlaza coa rede municipal á altura da rúa Real de Cantodarea, onde está situada a arqueta que aloxa o contador xeral deste abastecemento.

A rede de distribución está composta por unha malla que, partindo dos depósitos de Pedreiras e A Costa, dá servizo a toda a zona urbana de Marín; a capacidade destes depósitos é de 2.400 m³ e 4.000 m³ en Pedreiras e 2.400 m³ na Costa. A malla e as súas derivacións ramificadas, está composta na súa maior parte por

cano de fibrocemento e PVC, utilizando a fundición e o PE en menor medida; con diámetros que varían dende 400 mm na saída de Pedreiras II a 80 mm.

Na parroquia de Mogor existe unha rede de augas independente da anterior, que lle dá servizo á zona comprendida entre a PO-551 e o mar; esta rede parte dun depósito cunha capacidade de 1.200 m³ situado no monte Mogor, e está alimentado por un manancial situado nesta parroquia e dende o que se bombea a auga ao depósito. Conectado para a súa posíbel enchedura coa rede antes mencionada de Pontevedra, mais normalmente non se utiliza.

Na parroquia de Seixo existe un depósito de 920 m³ (capacidade teórica), aínda que dadas as malas condicións existentes (perda de auga e fugas), debe contarse cuns 600 m³, que, unido a unha rede de distribución, abastece de auga o núcleo urbano de Seixo, a zona de Loira Praia e Montecelo. Este depósito existente na Cancela, con capacidade para 920 m³ debera ser reparado para evitar a perda de almacenamento de 320 m³.

Hai un último depósito municipal situado no Pozo, que abastece Moreira, a zona alta de San Xulián e a zona alta de Mogor; a súa capacidade é de 1.500 m³.

Está prevista a construción dun depósito para abastecer Seixo, cuxo proxecto xa está redactado e estaría situado no Monte A Brea.

O caudal que proporcionan as distintas captacións elévase a:

Xaneiro 2008:

≈	Manancial de Mogor (Depósito de Mogor):	2.010 m ³ /mes.
≈	Mananciais lago de Castiñeiras (Depósito Costa):	44.220 m ³ /mes.
≈	Mananciais de Cadrelo (Depósito do Pozo):	16.224 m ³ /mes.
≈	De Pontevedra (Depósito de Pedreiras):	109.060 m ³ /mes.
≈	De Escola Naval (Depósito Costa):	31.165 m ³ /mes.

Ano 2007:

≈	Manancial de Mogor (Depósito de Mogor): 48.363 m ³ /ano. (2%).	4.030 m ³ /mes.
≈	De Pontevedra (Depósito de Mogor): 27.794 m ³ /ano. (1,15%)	2.316 m ³ /mes.
≈	Mananciais lago de Castiñeiras (Depósito Costa): 521.640 m ³ /ano. (21,65%)	43.470 m ³ /mes.
≈	Mananciais de Cadrelo (Depósito do Pozo): 219.683 m ³ /ano. (9,12%)	18.307 m ³ /mes.
≈	De Pontevedra (Depósito de Pedreiras): 1.337.840 m ³ /ano. (55,54%)	111.487 m ³ /mes.
≈	De Escola Naval (Depósito Costa): 253.351 m ³ /ano. (10,51%)	21.113 m ³ /mes.

Como podemos ver, existen lixeiras diferenzas entre os valores obtidos no mes de XANEIRO de 2008 e a media mensual obtida no ano 2007. Nós tomaremos para os nosos cálculos a media mensual do ano 2007.

Dos datos dispoñíbeis dedúcese que no ano 2007, o número de vivendas existentes en Marín é de 10.611, para unha poboación residente de 26.507 habitantes.

A dotación máxima óptima que se desprende do Plan hidrolóxico de Galicia-Costa, tomando unha actividade industrial e comercial MEDIA, é de 280 litros/habitante e día. O que nos crea unhas necesidades de: 26.507 habitantes x 280 litros/habitante e día = 7.421.960 litros e día, ou o que é o mesmo 7.421,96 m³ e día, que multiplicado por 30 días nos dá 222.658,80 m³/mes. Para facerlle fronte a estas necesidades dispomos duns recursos que se elevan a: 200.723 m³/mes, suficientes, nun principio, pois cóntase coas achegas de Pontevedra que se poden elevar en caso de necesidade.

O volume de auga para consumo dispoñíbel elévase á suma das capacidades dos distintos depósitos: 2.400 + 4.000 + 2.400 + 1.200 + 1.500 + 600 = 12.100 m³ suficiente para darlles servizo aos 7.421,96 m³ e día correspondentes aos 26.507 habitantes actuais.

Canto ao aumento da capacidade residencial unha vez aprobado o PXOM que se propón, tense que:

- En Solo Urbano Consolidado, os soares baleiros susceptíbeis de edificación tras a aprobación definitiva do PXOM dispoñen dunha capacidade residencial para 2.239 novas vivendas en Marín (2.071 en Marín máis 168 en Mogor) e 609 vivendas en Seixo, o que supón un total de 2.848 vivendas.
- En Solo Urbano Non Consolidado e Urbanizábel Delimitado, con ordenación pormenorizada dende a planificación, dado que o PXOM divide o solo urbano por distritos, establécense os seguintes datos:
 - Marín: 1.134 + 1.031 + 124 + 424 = 2.713 vivendas.
 - Seixo: 232 + 344 = 576 vivendas.

O que supón un incremento total de 3.305 vivendas nestas categorías de solo.

- En Solo Urbano Non Consolidado, sen ordenación pormenorizada dende a planificación, prevense:
 - o Seixo: 70 vivendas.
- En Solo Urbanizábel Delimitado, sen ordenación pormenorizada dende a planificación, prevense:
 - o Marín: 150 + 80 + 50 = 280 vivendas.
 - o Seixo: 290 + 42 + 50 = 382 vivendas.

Para o cálculo de caudais en solos industriais, partimos dunha dotación de 40 m³/ha e día.

≈ En **Marín** temos, por tanto, un posíbel crecemento máximo de 5.232 vivendas que, multiplicado por 2'5 habitantes por vivenda resultan en 13.080 habitantes. Este crecemento supón unhas necesidades de auga de:
13.080 habitantes x 280 litros/habitante e día = 3.662.400 litros e día,
ou o que é igual:

3.662'40 m³ e día

A estas necesidades temos que lles sumar as do solo industrial:

33'199922 ha x 40 m³/ha y día = 1.328'00 m³ e día.

O que fai un total de **4.990'40 m³ e día**

≈ En **Seixo**, temos un posíbel crecemento máximo de 1.637 vivendas, que, multiplicado por 2'5 habitantes por vivenda, resultan en 4.093 habitantes. Este crecemento supón unhas necesidades de auga de:

4.093 habitantes x 280 litros/habitante e día = 1.145.900 litros e día,

ou o que é igual:

1.145'90 m³ e día.

A estas necesidades temos que lles sumar as do solo industrial-terciario:

3'006389 ha x 40 m³/ha e día = 120'26 m³ e día.

O que fai un total de **1.266'16 m³ e día**

Tendo en conta estes crecementos máis o dos núcleos rurais (**1.939'60 m³** = 2.768 x 2'50 x 2'80 = **1.939.600 litros y día**), propónse a construción de **tres** depósitos novos, **dous** que servirían Marín e outro que serviría Seixo (incluído Mogor). Os ditos depósitos terían unha capacidade de:

≈ Depósito para Marín, en Arealonga: **2.500 m³**.

≈ Depósito para Seixo, no Monte Cabalo: **2.500 m³**.

(os ditos depósitos abasteceríanse da rede que transcorre dende Pontevedra)

≈ Depósito para Marín, en Outeiro da Barcia: **3.500 m³**

(Dentro da rede de abastecemento da Ría de Pontevedra)

Nos planos de Información IRA recóllese a existencia de redes comunais, creadas polos veciños, mais que non son de titularidade pública, con depósitos e captación de mananciais para o seu abastecemento particular. Así mesmo, nos ditos planos obsérvanse as redes existentes, así como o seu diámetro e material existente, o que nos permitirá avaliar que redes deberán ser substituídas, ben por novos materiais, ben porque necesiten diámetros maiores, co fin de poder crear mallas que permitan abastecer os Solos Urbano e Urbanizábel no caso de avaría.

No informe da Subdirección de Xestión do Dominio Público Hidráulico remitido o 18-06-08 pola Dirección Xeral de Augas de Galicia obsérvase no punto 10 que se fai a referencia ao primeiro documento de exposición ao público e non ao de maio de 2008, polo que os cálculos difiren das cifras referenciadas (poboación, consumo etc.), así como previsións de depósitos, é polo que a dita observación se considera subsanada e esclarecida.

1.7. Saneamento

A rede de saneamento de Marín abrangue practicamente todo o seu núcleo urbano; conectada ao colector xeral que discorre pola beira da ría e que conduce os vertidos á depuradora de augas fecais de Placeres mediante dúas estacións de bombeo: unha, situada na cabeceira do colector próximo á desembocadura do río Lameira, e outra no punto intermedio do colector situado no límite do termo municipal, independentemente doutras que figura en Seixo, Mogor, A Laxe, San Xulián etc., segundo aparecen nos planos de información correspondentes.

As parroquias de Mogor, Seixo e Loira están conectadas ao colector xeral mediante Estacións de Bombeo.

Un problema que se detectou é a entrada en carga do colector que recolle todas as augas residuais e, paralelo ao porto, condúceas á estación depuradora. Isto prodúcese cando chove, pois a zona rural non ten rede separativa de augas residuais e pluviais. Proponse a substitución deste colector por outro con suficiente capacidade.

Así mesmo, recoméndase a construción de redes separativas en todos os lugares nos que as redes sexan unitarias, é algo custoso, mais que proporciona mellores rendimentos, evitando sobredimensionar as estacións de depuración de augas residuais.

Igual que ocorre no abastecemento, existen grandes cantidades de fosas sépticas en vivendas para uso particular e que non son de titularidade pública.

O Concello de Marín, dende que se comezou a redacción do presente Plan, foi executando novas redes de saneamento que se reflectiron no plano correspondente. Iso indícanos que unha prioridade deste Concello é o saneamento de todo o seu solo edificado, aínda que en moitos casos este saneamento sexa unitario.

Todas as redes de saneamento cos seus bombeos e conducións aparecen reflectidas nos planos de información correspondentes.

Canto á EDAR de Placeres, que serve Pontevedra, Marín e Poio, encontrámonos con que actualmente existe un Proxecto de Construción da **Ampliación e Mellora da Estación Depuradora de Augas Residuais de PLACERES (Pontevedra)**.

Esta primeira fase, trataba un caudal de 34.560 m³/día con tratamento físico-químico, prevéndose nesta ampliación aumentar o caudal de tratamento até os 64.800 m³/día, completando cun tratamento biolóxico secundario co fin de darlle cumprimento á normativa de vertidos da CEE.

CAUDAIS

En consecuencia, os caudais a tratar pola depuradora son os seguintes:

CAUDAIS		Actual	Dimensións
POBOACIÓN (estatístico)	hab	100.000	200.000
VOLUME DIARIO VERTIDO	m ³ /día	34.560	64.800
Q medio	m ³ /h	1.440	2.700
Q máximo	m ³ /h	2.160	3.240

Canto ao uso industrial, cabe indicar que cada Sector que se desenvolva deberá contar, amais de co seu sistema separativo (ver Normativa Urbanística), cunha EDAR e un tratamento específico previo para as augas pluviais (desareador e separador de graxas), todo isto independentemente das medidas correctoras que cada empresa deberá aplicar dentro das súas parcelas e edificacións.

CONTAMINACIÓN

Coas concentracións fixadas en DBO₅ e S.S., obtemos os seguintes valores de carga contaminante:

CONTAMINACIÓN		Actual	Dimensions
VOLUME	m ³ /día	34.560	64.800
Concentración DBO ₅	mg/l	226	226
Concentración S.S.	mg/l	241	241
Concentración N-NTK estimada	mg/l	35	35
Concentración P.T. estimada	mg/l	10	10
DBO ₅ TOTAL	kg/día	7.811	14.645
S.S. TOTAL	kg/día	8.329	15.617
N-NTK TOTAL	kg/día	1.210	2.268
P TOTAL	kg/día	346	648

Como se pode ver, a ampliación chegaralles a dar servizo a 200.000 habitantes. Depende do crecemento esperado de Pontevedra e Poio, mais o crecemento esperado de Marín, froito do desenvolvemento do PXOM, estaría acorde coas previsións de ampliación da EDAR de PLACERES.

Marín, co seu desenvolvemento, chegaría a acadar un caudal máximo de vertido (coidando que todo o caudal consumido se verte á rede de saneamento ao 100%) de 15.618'95 m³ e día, fronte aos 64.000 m³/día de capacidade correspondente á ampliación e Mellora da Estación Depuradora de Augas Residuais de Placeres (Pontevedra). Ademais de estes 15.618'95 m³ e día correspóndense con 55.782 habitantes equivalente, fronte aos 200.000 habitantes equivalentes aos que pode darlles servizo a dita ampliación. Porén convén indicar que na zona de Mogor poderíase ubicar, nas instalacións existentes (S.X.-59), unha instalación de apoio ás concentracións poblacionais de Mogor, Sete Espadas e Seixo. Por outro lado, sobre a base das propostas do ISA e recollidas na Memoria Ambiental, formúlase a creación dunha EDAR propia no polígono industrial de Pornedo, con probabilidade da súa existencia no polígono de Searas (PIC).

Medidas para unha xestión sustentábel da auga nas urbanizacións e novas construcións

A incorporación de medidas de aforro de auga na fase de deseño dos proxectos construtivos é importante para garantir unha correcta xestión da auga durante a fase de explotación. Os proxectos de urbanización deberán contemplar o uso de tecnoloxías de aforro de auga.

- ≈ Uso de sistemas reguladores de caudais e volumes nas vivendas. Deberase favorecer os usos de produtos e sistemas que teñan o distintivo de Garantía de Calidade Ambiental. Entre os produtos que xa se fabrican con este distintivo, pódense citar os seguintes: billas e elementos de duchas, limitadores de caudal, cisternas de lavabos, billas electrónicas ou electrostáticas, sistemas de recirculación de augas grises para súa utilización nos sanitarios, etc.
- ≈ Sistemas de almacenaxe de auga de chuva para facerlle fronte a períodos de seca.
- ≈ A rede de sumidoiros deberá axustarse ao que determina a normativa autonómica e local ao respecto. No entanto, procede sinalar que, tanto en Marín como en Seixo, deberán situarse nas redes de pluviais os separadores de graxas e desareadores.

1.8. Enerxía Eléctrica e Iluminación

Dende as subestacións de Lourizán, Ponte Sampaio e Cangas, parten as liñas de media tensión que alimentan os centros de transformación a baixa tensión, que distribúen a enerxía ao termo municipal a través dunha rede de B.T.

Tras elevar consulta nas dependencias de FENOSA, indicóuselle ao Equipo Redactor que a compañía subministradora non tiña previsto crear subestación algunha, pois non era preciso ningún reforzo para a subministración das previsións que facía o PXOM. No entanto, e co fin de solventar calquera cambio ou continxencia que puidese xurdir no desenvolvemento no tempo (medio e longo prazo), na anterior fase se prevera o espazo destinado a unha subestación no SUD PI-1 (Pornedo), que deberá ser sufragada pola compañía subministradora e así se reflectirá no Estudo Económico-Financeiro do PXOM, todo iso, independentemente da repercusión dos seus custos, en virtude do disposto na lexislación sectorial vixente, aos seus subministrados e/ou clientes. Porén, Unión Fenosa, na alegación presentada á segunda exposición ao público, sostén que se precisa unha nova subestación situada en Seixo, coa creación de tres novas liñas para unha potencia de case 33 MVA, correspondendo case o seu 83% para as novas vivendas e, o resto, para o uso industrial.. A desaparición, como se indicou, do SUD terciario de Seixo fai que a situación prevista pola compañía subministradora non sexa factíbel como desenvolvemento dun SUD; no entanto, preveuse na zona un Sistema

Xeral (SX-62) por se for precisa a súa situación nun futuro, e como apoio e reforzo á prevista, polo que a Comisión de Seguimento do PXOM propuxo o emprazamento da requerida no SUD PI-1, e así se recolleu . Así mesmo, canto ao sinalado na alegación presentada sobre o soterramento das redes, convén sinalar que o PXOM se axustou ao indicado no artigo 48.6 da LOUGA.

A rede de iluminación pública está composta por diversos circuítos que, alimentándose da rede de distribución a través do correspondente cadro de protección, lle dan servizo a practicamente todas as vías, tanto urbanas como rurais, do termo municipal.

As luminarias que equipan a rede de iluminación no casco urbano, son en xeral de tipo pechado de vapor de sodio de alta presión, e de vapor de mercurio en menor medida, de potencias comprendidas entre 125 W e 400 W. Na zona rural, estas luminarias son de tipo aberto con lámpada de 125 W de vapor de mercurio, aínda que se está tendendo a substituílas por vapor de sodio de alta presión.

Co fin de conseguir aforro enerxético nas novas urbanizacións e nas substitucións, reparacións ou modernizacións das que existen, procurárase empregar equipos de baixo consumo e enerxías limpas, renovábeis ou alternativas.

1.9. Tráfico e Aparcadoiros

Como consecuencia da estreita relación interterritorial existente entre Marín e a cidade de Pontevedra, prodúcese un intenso tráfico en ambos os sentidos que dá lugar a grandes problemas de fluidez e a máis alta probabilidade de accidentes, xa que esta vía transcorre por unha zona densamente poboada. Isto vén agravado polo punto de paso obrigado que supón o núcleo de Marín cando un vehículo quere continuar pola estrada PO-551 ou quere tomar a estrada PO-313. Debido a esta obrigatoriedade de paso, créase, como xa se ten comentado, un intenso tráfico que inevitabelmente ha atravesar todo o núcleo de Marín. Para paliar esta situación propónse unha vía que poida desviar parte deste tráfico podendo acadar a estrada PO-313 e outros lugares do municipio sen ter, necesariamente, que atravesar todo o núcleo da vila; tal vía parte da rúa Calvo Sotelo (PO-546) e diríxese cara á EP-0019 (estrada de Figueirido), chegando a través desta á PO-313 (Avda. Jaime Janer); tamén desconxestionará a vía rápida de circunvalación que se atopa en execución, todo iso apoiado pola proposta xa sinalada no apartado 1.4. deste documento e outros epígrafes precedentes.

Por outra banda, o Concello, a Xunta de Galicia e a Autoridade Portuaria, comprometéronse a levar a cabo no futuro o estudo do soterramento da Avenida de Ourense, que non se recolle no presente PXOM, posto que é propiedade do Estado, sen que se tramitase aínda ningún expediente que conduza ao traspaso da dita propiedade, por se tratar dunha travesía.

Polo xeral, o núcleo de Marín encóntrase ben sinalizado, e os sentidos de circulación ben diferenciados; así é na zona menos abrupta do núcleo. A medida que imos subindo de cota e chegamos á zona máis abrupta (zona moi extensa), dánse problemas de acceso de vehículos, chegando incluso a non poder acadar determinados puntos nin sequera cun pequeno vehículo-turismo, debido ao angosto do camiño, ademais de non existir practicamente sinalización. Estes camiños, en xeral, están pavimentados e soportan dous sentidos de circulación, presentándose os lóxicos problemas cando dous vehículos circulan en sentido contrario pois non

hai capacidade para acollelos xuntos, debendo aproveitar entón os ensanches e entradas a leiras para poder seguir a súa ruta os dous vehículos que se cruzan. A solución a este problema require unha reordenación total da zona e a creación de novas vías ou ampliación das xa existentes, como se pode apreciar nos planos correspondentes.

Coa solución proposta inténtanse paliar os problemas de capacidade das vías deseñando gran parte delas como de sentido único, o cal mellora a circulación e, por outra banda, a colocación de aparcadoiros, ademais de ampliar a sección das vías xa existentes e a creación doutras novas.

A zona menos abrupta de Marín, que se desenvolve veciña e paralela ao porto, zona urbana, dispón de vías ben definidas e con grande cantidade de aparcadoiros, en liña ou en batería, situados nesas mesmas vías. En xeral, non se aprecian grandes problemas de aparcamento nesta zona, pois aprovéitanse os aparcadoiros situados en vías e dous aparcadoiros en superficie da zona de servizo do Porto. Todo isto vén reflectido no plano correspondente.

Na zona do núcleo de Seixo ocorre algo parecido ao do núcleo de Marín. A zona próxima á estrada PO-551 dispón de vías ben definidas e pavimentadas e os seus sentidos están ben sinalizados. Os aparcamentos resólvense aos lados das vías, incluída a estrada PO-551. Unha vez que nos afastamos desta zona, as vías estréitanse e prodúcense problemas de circulación existindo lugares puntuais aos que non se pode chegar facilmente con vehículo. A solución deste problema require unha reordenación total da zona e a creación de novas vías ou ampliación das xa existentes, como se pode apreciar nos planos correspondentes. Coa solución proposta inténtase paliar os problemas de capacidades das vías, deseñando gran parte delas de sentido único, para permitir mellorar a circulación, e por outra banda, tamén a colocación de aparcadoiros, ademais de ampliar a sección das vías xa existentes e a creación doutras novas.

No plano correspondente reflíctense as seccións das vías segundo a lonxitude delas e se son de sentido único ou de dous sentidos de circulación.

Fóra das zonas comentadas anteriormente, encontrámonos co resto dos núcleos. As estradas PO-551 e PO-313 son as vertebradoras do territorio e, como xa se comentou no punto da rede viaria, o resto de estradas son vías de reparto interior do concello. Porén, hai que indicar que dende a posta en andamento da VRG-4.4 convertiuse nunha vía de suma importancia, tal e como se expuxo anteriormente, así como un dos eixos sobre os que se vertebra o desenvolvemento de actividades industriais e terciarias.

As vías de reparto interior son estreitas, entre 4 e 6 metros de ancho, e en algún caso teñen menos, que non presentan grandes problemas, agás os derivados das deficiencias das propias vías: trazado sinuoso, mal dimensionamento, pavimento en mal estado, etc. Nestas vías non existen aparcadoiros definidos, aproveitando os vehículos os lugares ensanchados para aparcar, aínda que, en xeral, non hai problemas de aparcamento xa que as vivendas acostuman ter espazo nos seus terreos. A posibilidade de colocar aparcadoiros en superficie descártase, pois debido á gran dispersión das construcións non serían empregados; ademais, o abrupto do terreo non facilita a súa situación.

Polo que respecta ás estradas PO-11 e PO-313 presentan un tráfico fluído. A PO-551, na época estival, a miúdo sofre retencións importantes xa que constitúe un itinerario turístico tradicional.

Canto ás propostas que se fan dende este estudo menciónanse:

- a) O vial xa comentado no principio desta exposición, coa incorporación dende o mesmo ao nó da Vía Rápida VRG-4.4 na zona de Pena e Caeiro, a través do SUD R-1;
- b) O vial que, paralelo á praia, une Marín e Agüete e que é de dirección única, atópase mal sinalizado, creando confusión nalgúns condutores que circulan en dirección prohibida. De deixalo como de dirección única, terase que sinalizar correctamente, aínda que ao ser unha vía con suficiente ancho poderíase por de dobre sentido;
A proposta que se fai pasa por sinalizalo correctamente e colocar un carril bici, xunto coa circulación de vehículos nun único sentido;
A isto haberlle que engadir a posibilidade de, nun futuro, conseguir a súa unión, por beiramar, coa Praza de España;
- c) Canto ás estradas de circulación interna, propónse, pese á forte inversión a realizar, categorizar algunhas das vías existentes, dándolles unha maior importancia e tratamento.

1.10. Transporte

A finais do ano 2009, o Concello recibiu o Plan de mobilidade e accesibilidade do centro urbano de Marín, redactado por Consultora Galega, S.L., dentro do Proxecto ARELA, que observa que no punto 3.5. da fase de Información e Diagnose se indica que a maior parte dos desprazamentos dos residentes en Marín con respecto aos lugares limítrofes, como Pontevedra e os municipios da comarca do Morrazo, realízanse en transporte privado (80%). A liña con maior número de expedicións é Pontevedra-Marín por Cantodarea, existindo outra serie de servizos que unen Marín con Bueu, con Cangas, con Moaña e mesmo con Vigo.

Segundo o estudo citado, que coas dúas concesións existentes quedan cubertos os percorridos básicos; porén, cabe sinalar que, malia existiren traxectos que circulan pola PO-551 e a PO-313, non hai ningún que relacione Seixo con Marín pola Porteliña (EP-1201) ou por Pardavila (EP-1202, VRG-4.4 e PO-313). Esta conexión facilitaría o acceso aos Sistemas Xerais previstos como grandes parques e que se atopan entre os dous núcleos de poboación do termo municipal.

1.11. Residuos

O Concello de Marín, mediante un contrato coa empresa Urbaser, ten prevista o establecemento dun punto limpo no lugar da antiga canteira. Estes terreos cualifícanse como Sistema Xeral dado que, unha vez finalizado o contrato, pasarán a ser propiedade municipal.

No devandito punto limpo existirá unha zona de recollida e de contedores, un garaxe ou zona de aparcadoiro aberto e unha aula de natureza.

DA CLASIFICACIÓN DE SOLO

O sentido da clasificación do Solo é o de establecer os distintos réximes xurídicos aplicábeis á propiedade das distintas clases de Solo, ou con outras palabras, as distintas condicións (dereitos e obrigas) inherentes á propiedade do solo.

Considérase procedente, dado o informe remitido pola Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda da Xunta de Galicia, que ao aprobarse inicialmente o PXOM (26-02-2007, DOG 47, de 7-03-07), antes da entrada en vigor do Decreto 262/2007, como Revisión das NN.SS. vixentes e tendo en conta que todo o Solo Urbano (Consolidado e Non Consolidado) atopábase aprobado con ordenación pormenorizada, así como os Sectores R-2 (R-2.1 e R-2.2) e RHT-1 (RHT-1.1 e RHT-1.2), pódense considerar os ditos ámbitos dentro do apartado II das Normas do Hábitat galego. Así mesmo, dentro deste apartado deberán incluírse os Núcleos Rurais. O resto do territorio considerarase sen ordenacións pormenorizada, polo que, para os efectos do Decreto 262/2007 deberá aplicarse o apartado I das mencionadas normas do hábitat. Porén, antes da Aprobación Provisional, entrou en vigor o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, motivo polo que se modificaron as referencias e se procedeu á súa adaptación.

SOLO URBANO:

Determinase como Solo Urbano, en aplicación dos artigos 11, 17 e seguintes da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio ambiente de Galicia. Para tal efecto, acompañáñanse planos de información sobre servizos urbanísticos e consolidación existente, unha vez constatada a información obtida.

É por iso que, para os efectos da clasificación de *Solo Urbano*, distinguíronse zonas que mereceron esta clasificación por contar con todos os servizos urbanísticos, independentemente do seu grao de consolidación, mentres que outras zonas se atopan consolidadas e ocupadas pola edificación de cando menos as dúas terceiras partes, dentro de áreas onde a parte edificada conta polo menos con algún servizo dos sinalados no apartado a) do citado artigo 11. Para unha mellor comprensión, acompañábase plano no que se pode comprobar o cumprimento do exposto anteriormente. (Ver anexo á Memoria e apartados posteriores).

As superficies clasificadas en cada zona de ordenación son as seguintes:

- *Residencial Xenérico*: constitúen as zonas onde o uso predominante é o residencial plurifamiliar e sitúase nas parcelas estreitas e que se atopan próximas aos primitivos núcleos de Marín, como Santa María do Porto e Cantodarea (cuarteirón/bloque denso ou compacto), así como aquelas cuxo uso característico é o residencial plurifamiliar, en cuarteirón/bloque e cun patio interior que en fases anteriores se pretendeu para libre uso e dominio público, mais nos que, segundo as alegacións presentadas, así como as conversas mantidas cos Servizos da Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda da Xunta de Galicia, se optou por permitir a construción en planta baixa (uso complementario do que se fará a descrición máis adiante), coa condición de que se faga cun tratamento de cuberta axardinada (ver Normativa Urbanística). Ademais, recolléronse en cuarteiróns/bloques densos aqueles que ao aplicar o fondo previsto no PXOM en concordancia

coas vixentes NN.SS. non permiten a creación de patios de cuarteirón/bloque. No entanto, cabe indicar que nestes casos o cumprimento do disposto no Decreto 262/2007, apartado II A.1.1. e adaptación ao Decreto 29/2010, así como as condicións de Espazo Exterior de Calidade definidas neste documento máis adiante, polo que o cumprimento do citado apartado deberá reflectirse no proxecto de edificación, xa que o fondo é máximo mais non obrigatorio. Por outra banda, sempre poderá, mediante o Estudo de Detalle correspondente, dar cumprimento ao disposto na lexislación vixente. Modificar a planificación vixente, como se propuxo nun principio (primeiros estudos), levaríanos a deixar os edificios fóra de ordenación, e abocaríanos á clasificación do solo como Non Consolidado, para desenvolver. É por esta razón que se propuxo manter as tipoloxías das NN.SS. en vixencia no Solo Consolidado.

- *Residencial Xenérico con ordenanza de Z.A.C.A.:* constitúen as zonas onde o uso predominante é o residencial plurifamiliar e sitúase nas mazás estreitas e que se encontran nos primitivos núcleos de Marín, como Santa María del Puerto e Cantodarea (mazá densa ou compacta), así como aquelas cuxo uso característico é o residencial plurifamiliar, en mazá con patio interior. Dadas as súas características e por solicitude da Dirección Xeral do Patrimonio da Xunta de Galicia, a súa regulación efectúase por unha Ordenanza específica en tanto en canto non se desenvolva o correspondente Plan Especial de Protección (P.E.P.).
- *Residencial Xenérico con ordenanza Específica:* son as zonas onde, existindo unha edificación homoxénea en tipoloxía, materiais, etc., e tendente a conservarse, permite a reordenación do volume existente, liberando espazos que pasarán a ser públicos. Estas zonas corresponden a barriadas configuradas pola planificación vixente (suboficiais etc.).
- *Residencial Xenérico con ordenación de Volumes:* constitúe a zona onde, tendo unha edificabilidade existente, se permite unha nova Ordenación de Volumes. Na barriada de San Pedro preténdese unha ordenación distinta da existente, co fin de obter ou proporcionar vivenda protexida.
- *Residencial "Poboado de Mogor":* é a zona que, dentro do poboado que recibe o seu nome, non se atopaba afectada pola Servidume de Protección de Costas, respectándose o uso existente e permitindo completar os espazos libres da parcela, legalizándose desa forma unha situación anárquica dos espazos libres primitivos. Esta zona nunca se considerou como Núcleo Rural (costeiro), dada a consolidación e servizos existentes, pois reúne a condición de Solo Urbano.
- *Uso Complementario:* constitúe a zona onde os usos supoñen unha dotación para o conxunto das vivendas do recinto ou zona, tales como aparcadoiros de automóbiles turismos e o equipamento non comercial (gardaría, deportivo, asistencial, relixioso e sanitario), ou ben unha continuidade ou ampliación dos situados na planta baixa dos edificios limítrofes, excepto o uso residencial. Nesta fase, este uso ampliouse á maioría dos patios de cuarteiróns/bloques do Solo Urbano Consolidado, polos motivos expostos, e condicionando o tratamento da cuberta e uso a nivel formativo.
- *Uso e Edificacións Existentes:* é a zona ocupada prioritariamente polo uso residencial, se ben poden existir outros usos, e que, ademais, e pola súa orografía, ten uns parámetros volumétricos moi determinados. Esta zona comprende o colexio dos Pais Paúles e edificios lindeiros.

- *Residencial Unifamiliar:* son aquelas zonas onde as vivendas teñen un marcado carácter de vivendas unifamiliares illadas, pareadas, acaroadas ou arrimadas. Procedeuse a categorizar os ditos espazos co fin de sinalar a tipoloxía, parcela mínima e, incluso, a cifra máxima de vivendas por parcela. Nesta zona incluíronse os terreos procedentes do *uso residencial mixto* da anterior fase, sobre a base das conversas mantidas cos Servizos Técnicos da Secretaría Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda da Xunta de Galicia.
- *Dotacional:* recollen aqueles usos que deben situarse para o desenvolvemento económico dos usos característicos e que, en principio, cando existe un uso prioritario, con posibilidade doutras alternativas. Poden ter carácter público ou privado. No caso de preverse como nova creación, ofrécense diversas alternativas de uso.
- *Uso para a Defensa Nacional:* recolle os equipamentos e as residencias, colectivas ou non, onde se sitúa a Escola Naval Militar, así como as Dependencias e novos usos que nun futuro se necesiten (recentemente asinou un acordo coa Universidade para impartir algúns cursos dependentes desta). O seu desenvolvemento levarase a cabo a través dun Plan Especial.
- *Zona libre de uso e dominio privado:* son aquelas zonas libres con edificacións restrinxidas que están vencelladas a terreos con aproveitamento lucrativo, mais nas que nese espazo así determinado na planificación só teñen os usos permitidos nas Normas Urbanísticas.
- *Zona libre de uso e dominio público:* son aquelas zonas que constitúen os Sistemas Xerais e Sistemas Locais de espazos libres que xa se atopan realizados ou nas que se prevé darlle cabida aos estándares fixados pola LOUGA. Comprenden as zonas de recreo, expansión e parques.

Delimitáronse corenta e tres ámbitos de *Solo Urbano Non Consolidado*, dos que corenta e dous se desenvolveron e dos que máis adiante se darán especificacións. Convén indicar que no presente documento é reaxustada a numeración sinalada nas fases anteriores datadas en outubro de 2004, decembro de 2005, novembro de 2006, e maio de 2008. Nos Cadros I pódese comprobar o cumprimento dos parámetros recollidos nos artigos 46 e 47 da LOUGA en concordancia co indicado no artigo 49. Así mesmo, o cumprimento dos artigos 48 e 49 da citada Lei pódese verificar nos planos de usos, parámetros e xestión a escala 1:1.000 e nos de clasificación a escala 1:2.000.

CADRO I.1 – Solo Urbano Non Consolidado →(Distrito 2)

Polígono	Superficie (m ² s)	S. Edificábel (m ² s)	Edificabilidade (m ²)	Nº Vivendas	Equipamento		Espazos libres de uso e dominio público		Porcentaxe Total do Sistema Local	Aparcamento Prazas		SISTEMA DE ACTUACIÓN
					(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		Necesarias	Totais	
SUNC P-4	8.378,13	4.977,04	8.301,42	59	0,00	0,00	959,79	11,46	11,46	42	44	Comp.
SUNC P-16	8.309,86	1.379,35	5.517,40	56	1.376,84	16,57	5.056,81	60,85	77,82	28	46	Comp.
SUNC P-17	25.428,39	11.590,12	23.893,83	145	5.513,48	21,68	1.757,82	6,91	28,59	119	102	Comp.
SUNC P-18	18.752,60	8.730,83	17.750,36	128	2.397,26	12,78	1.480,30	7,89	20,67	89	70	Comp.
SUNC P-19	42.897,68	12.998,57	42.185,84	194	3.558,26	8,34	13.686,96	31,91	40,25	211	258	Coop.
SUNC P-26	9.837,78	4.735,27	9.470,54	69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	45	Coop.
SUNC P-27	6.337,97	2.540,76	6.083,74	44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30	42	Comp.
SUNC P-28	5.784,11	1.557,07	5.761,16	40	2.145,14	37,08	0,00	0,00	37,08	29	28	Coop.
SUNC P-30	5.298,13	3.711,88	5.298,00	54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26	28	Coop.
SUNC P-31	11.686,97	9.200,46	5.520,28	45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27	35	Comp.
SUNC P-32	8.722,44	6.720,94	4.032,56	35	0,00	0,00	874,57	10,03	10,03	20	21	Comp.
SUNC P-33	24.480,36	8.280,79	20.580,18	127	1.857,31	7,59	8.499,01	34,72	45,04	103	109	Comp.
SUNC P-36	5.209,55	2.762,42	4.974,52	48	0,00	0,00	1.015,02	19,48	19,46	25	28	Comp.
SUNC P-37	8.285,95	1.760,95	7.748,18	58	0,00	0,00	2.837,08	31,24	34,24	39	20	Coop.
SUNC P-38	6.552,11	1.452,41	6.317,98	48	0,00	0,00	2.998,35	41,76	45,76	32	24	Coop.
	195.962,03	82.398,86	173.436,00	1.150	16.848,29	8,60	39.165,71	19,99	28,93	867	900	

O SUNC P-3 e P-29 son Sistemas Xerais de equipamentos e dotacións cuxa obtención será, en principio, por expropiación forzosa, agás que se chegase a un convenio urbanístico.

A LOUGA exige superficie para espazos libres de uso e dominio públicos de 31.229,48 m²s e de equipamentos de 17.343,60 m²s, e son os do distrito de 39.165,71 m²s e de 16.848'29 m²s, respectivamente, ademais de 1.032,91 m²s de equipamento privado no SUNC P-4 de apoio ao Colexio.

O SUNC P-29 dispón de 153 prazas de aparcamento e o S.U.N.C. P-3 de 25.

Comp.= Compensación; Coop. = Cooperación

CADRO I.2 – Solo Urbano Non Consolidado →(Distrito 3)

Polígono	Superficie (m ² s)	S. Edificábel (m ² s)	Edificabilidade (m ² t)	Nº Vivendas	Equipamento		Espazos libres de uso e dominio público		Porcentaxe Total do Sistema Local	Aparcamento Prazas		SISTEMA DE ACTUACIÓN
					(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		Necesarias	Totais	
SUNC P-2	6.813,96	5.957,38	6.553,12	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33	0	Comp.
SUNC P-5	1.418,91	449,88	1.349,64	10	0,00	0,00	494,82	34,87	34,87	7	13	Comp.
SUNC P-6	3.700,22	1.748,54	3.497,08	26	0,00	0,00	1.406,71	38,02	38,02	18	9	Comp.
SUNC P-7	2.083,29	1.479,84	1.997,78	15	0,00	0,00	202,25	9,71	9,71	10	0	Comp.
SUNC P-8	1.729,28	578,48	1.677,59	12	164,99	9,54	416,86	24,11	33,65	8	13	Comp.
SUNC P-9	13.667,31	8.523,76	13.398,09	96	1.193,93	8,74	1.580,28	11,56	20,30	67	69	Comp.
SUNC P-10	12.792,53	3.932,12	10.972,40	74	2.794,96	21,85	2.302,49	18,00	39,85	55	84	Coop.
SUNC P-11	10.601,98	5.825,12	7.318,02	59	0,00	0,00	597,51	5,64	5,64	37	30	Comp.
SUNC P-12	13.079,52	6.911,50	12.728,53	92	612,34	4,68	1.436,14	10,98	15,66	64	51	Comp.
SUNC P-13	16.433,07	7.162,83	14.325,66	115	0,00	0,00	2.858,26	17,39	22,99	72	142	Coop.
SUNC P-20	1.377,82	405,07	1.316,48	10	0,00	0,00	405,14	29,40	29,40	7	6	Comp.
SUNC P-21	12.257,85	5.495,14	11.716,17	81	1.095,97	8,94	3.377,28	27,55	36,49	59	44	Comp.
SUNC P-22	37.692,68	18.709,17	36.675,92	264	6.767,43	17,95	4.737,06	12,57	30,52	183	141	Coop.
SUNC P-23	24.404,66	9.001,91	20.929,13	113	1.485,47	6,09	7.429,77	30,44	36,53	105	136	Coop.
	160.411,13	78.145,43	144.455,60	1.015	14.115,09	8,80	27.244,57	16,98	25,78	725	738	

A LOUGA exige superficie para espazos libres de uso e dominio públicos de 26.002,01 m²s e de equipamentos de 14.445,56 m²s, e son os do distrito de 27.244,54 m²s e de 14.115,09 m²s, respectivamente.

Comp.= Compensación; Coop. = Cooperación.

CADRO I.3 – Solo Urbano Non Consolidado →(Distrito 4)

Polígono	Superficie (m ² s)	S. Edificábel (m ² s)	Edificabilidade (m ² t)	Nº Vivendas	Equipamento		Espazos libres de uso e dominio público		Porcentaxe Total do Sistema Local	Aparcamento Prazas		SISTEMA DE ACTUACIÓN
					(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		Necesarias	Totais	
SUNC P-24	1.770,11	1.515,98	909,59	5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5	0	Comp.
SUNC P-25	4.681,40	3.775,97	2.265,58	20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11	0	Comp.
SUNC P-34	4.096,54	2.646,56	1.984,92	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10	28	Comp.
SUNC P-35	20.921,53	8.573,18	12.002,45	84	2.157,85	10,31	6.734,68	32,19	51,44	60	64	Coop.
	31.469,58	16.511,69	17.162,54	124	2.157,85	6,86	6.734,68	21,40	34,20	86	92	

A LOUGA exige superficie para espazos libres de uso e dominio públicos de 3.089,26 m²s e de equipamentos de 1.716,25 m²s, e son as do distrito de 6.734,68 m²s e de 2.157,85 m²s, respectivamente.

Comp.= Compensación; Coop. = Cooperación

CADRO I.4 – Solo Urbano Non Consolidado →(Distrito 5)

Polígono	Superficie (m ² s)	S. Edificábel (m ² s)	Edificabilidade (m ²)	Nº Vivendas	Equipamento		Espazos libres de uso e dominio público		Porcentaxe Total do Sistema Local	Aparcamento Prazas		SISTEMA DE ACTUACIÓN
					(m ²)	(%)	(m ²)	(%)		Necesarias	Totais	
SUNC P-39	5.408,22	4.183,06	2.928,14	7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15	18	Comp.
SUNC P-40	2.945,90	2.032,42	1.625,94	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8	19	Comp.
SUNC P-41	3.147,25	613,08	2.452,32	14	397,27	12,62	1.984,47	63,05	75,67	12	0	Comp.
SUNC P-42	4.323,09	1.923,68	3.462,62	16	1.979,76	55,90	0,00	0,00	55,90	17	10	Comp.
SUNC P-43	12.145,83	7.101,80	11.827,39	83	1.227,64	10,11	1.693,27	13,94	27,61	59	86	Comp.
SUNC P-14	4.452,27	2.977,45	4.317,30	16	0,00	0,00	0,00	0,00	39,40	22	0	Comp.
SUNC P-15	13.188,19	5.581,27	12.900,49	92	0,00	0,00	4.475,50	33,94	33,94	65	50	Comp.
	45.610,81	24.412,76	39.514,20	232	3.604,67	7,90	8.153,24	17,88	25,78	198	183	

A LOUGA exige superficie para espazos libres de uso e dominio públicos de 7.112,56 m²s e de equipamentos de 3.951,42 m²s, e son os do distrito de 8.153,24 m²s e de 3.604,67 m²s, respectivamente.

O déficit de prazas de aparcamento (15) é absorbido polos espazos libres de uso e dominio públicos do S.U.N.C. P-15 (máximo 500 m² e 15 prazas).

Comp.= Compensación

De conformidade co indicado no artigo 49.1 da LOUGA, procedeuse a dividir o Solo Urbano en distritos (planos DT do exemplar de parámetros, usos e xestión). Tal e como se indicou anteriormente, os distintos polígonos de Solo Urbano Non Consolidado (Cadro I) cumpren na súa totalidade os estándares recollidos no artigo 47 da LOUGA, agás os S.U.N.C. P-3 e S.U.N.C. P-29 que son Sistemas Xerais.

Como é visíbel, pódese dicir que os estándares cúmprense na base de que son os Espazos libres de uso e dominio público os que teñen un exceso que absorbe sobradamente o déficit de Equipamentos, en aplicación do sinalado no apartado 4 do artigo 48 da LOUGA, polo que se refire aos Distritos 2, 3 e 5.

Porén, convén efectuar unha aclaración con respecto a este Distrito 2 en relación co S.U.N.C. P-4, pois, á última hora, decidiuse que os 1.032'91 m²s que se tiñan como Sistema Local de equipamento, se destinasen a equipamento, mais privado, dadas as características e necesidades do colexio existente.

Cadro I.5 – Solo Urbano Non Consolidado (SUNC)

Distritos		
		P-4 / P-16 / P-14 / P-17 / P-18 / P-19 / P-26 / P-27 / P-28 / P-30 / P-31 / P-32 / P-33 / P-36 / P-37 / P-38 / P-3 / P-29
		P-2 / P-5 / P-6 / P-7 / P-8 / P-9 / P-10 / P-11 / P-12 / P-13 / P-20 / P-21 / P-22 / P-23
		P-24 / P-25 / P-34 / P-35
		P-39 / P-40 / P-41 / P-42 / P-43 / P-14 / P-15 / PERI-1

SOLO RÚSTICO:

O Solo Rústico está constituído por aqueles terreos que teñen de ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, de conformidade co sinalado no artigo 15 da LOUGA, os seguintes:

- Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.
- Os terreos que, sen estar incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cuxo aproveitamento deba someterse a limitacións específicas.
- Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse co fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores.
- Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatíbeis coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.

En suma, a clase de Solo Rústico ten por obxecto preservar certos terreos sometidos a réximes especiais de protección, ou en razón dos seus valores, incompatíbeis coa súa transformación urbanística. Os propietarios ou propietarias de solo desta “clase” terán dereito a usar, gozar e dispor dos terreos conforme á súa natureza e á utilización racional dos recursos naturais, de conformidade co que establece a lexislación urbanística.

O uso principal desta clase de solo é o agrícola, gandeiro, extractivo, forestal, paisaxístico, cinexético, recreativo, soporte de servizos técnicos, infraestruturas, etc.

A ordenación proposta para o Solo Rústico está orientada cara a unha maior sostibilidade, onde as peculiares características do medio determinen unha planificación equilibrada, e non se limita a establecer unha ordenación “en negativo” deste tipo de solo, a base de restricións ao uso, senón que establece unha ordenación “en positivo”, co obxecto de impulsar e mellorar as condicións de uso de certas áreas, o contorno periurbano e rural de Marín e núcleos rurais, costa, terreos forestais, canles e o patrimonio que constitúen as infraestruturas existentes.

Distínguense dúas categorías, Solo Rústico Especialmente Protexido (SREP) e Solo Rústico de Protección Ordinaria (SRPO).

Solo Rústico Especialmente Protexido (SREP)

O Solo Rústico Especialmente Protexido (Lei 9/2002, Art. 32 e Lei 15/2007, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002) é aquel constituído polos terreos que, polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación.

A maior parte do *Solo Rústico* de Marín cualifícase de categoría *Especialmente Protexida*, dado que se considerou procedente o establecemento de condicións especiais relacionadas coa preservación das características naturais, produtivas e culturais, actuais e/ou potenciais, destes espazos ou enclaves fronte a eventuais alteracións.

Esta clase de solo está afectada por unha cualificación que a subdivide en zonas, para cada unha das que se establecen condicións específicas relacionadas coa tipoloxía de edificación, a intensidade dos aproveitamentos e a natureza dos usos admitidos.

Solo Rústico Especialmente Protexido, de Protección do Ecosistema Natural

Considéranse ecosistemas naturais as zonas deshabitadas onde as actividades humanas non cambian apreciabelmente a fisionomía, a estrutura e a función do espazo, nin limitan a súa capacidade para a autoreprodución. As áreas naturais operan sen fluxos enerxéticos ou económicos directamente controlados polo home.

Estes son sistemas accionados pola luz solar e outras forzas naturais como a choiva, fluxos de auga e vento. Son espazos que en termos económicos poden ter escaso valor mais que dende o punto de vista ecolóxico son insustituíbeis. A súa función é a de purificar o aire, reciclar as augas, producir alimento para a fauna, etc., é dicir, desenvolver aqueles procesos necesarios para o mantemento da vida sen máis constituíntes enerxéticas que as naturais.

O *Solo Rústico Especialmente Protexido* de protección do *Ecosistema Natural* comprende as seguintes categorías:

1. De protección de espazos naturais con ou sen limitacións aeronáuticas;
2. De protección de costas;
3. De protección das ribeiras, canles e augas:
 -  En matriz forestal;
 -  En matriz agrícola;
 -  En matriz ordinario;
 -  En matriz paisaxística
4. De protección de interese paisaxístico;
5. De protección das masas arbóreas:
 -  Das masas forestais;
 -  Dos montes veciñais en mancomún;
6. De protección de infraestruturas:
 -  Da rede de abastecemento;
 -  Da rede de saneamento;
 -  Das liñas eléctricas;
 -  Das vías de comunicación.

Estas categorías, sobre a base do sinalado no P.O.L., tanto na súa documentación gráfica como escrita, se subdividiron co fin de recoller as áreas (de protección ou influencia), previstas por este.

1.- De protección de espazos naturais (con ou sen limitacións aeronáuticas).

Constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de Conservación da Natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna (Lei 9/2002).

No caso de Marín, a dita consideración téñena os terreos que as Normas Provinciais de Planificación de Pontevedra determinan para o cordal dos Montes de Cotorredondo.

Igual que noutro tipo de solos, considerouse que os SREP dos Espazos Naturais constitúen, dentro do Solo Rústico, os de maior protección, polo que absorben o resto de categorías. No entanto, co fin de regular certos aspectos como son os ámbitos de protección, creáronse as afectacións que permiten identificalos e, por tanto, solicitar os oportunos informes sectoriais vinculantes, aínda que a súa categoría teña un rango inferior de protección, segundo o disposto no PXOM, en concordancia co indicado na LOUGA.

Cabe sinalar que dentro deste ámbito se preveu o S.U.D. I-1, segundo o analizado no Estudo Ambiental Estratéxico, coas medidas correctoras pertinentes.

Con motivo do informe emitido pola Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento, con data 9-01-2009, en esta fase procedeuse a delimitar dentro da categoría de SREP os espazos naturais, un espazo con limitacións aeronáuticas, co fin de lle dar cabida ao solicitado no citado informe, restrinxíndose as edificacións e actividades non dito espazo. Así mesmo, sobre a base do informe emitido pola Subdirección de Espazos Naturais e Biodiversidade da Consellería del Medio Rural no mes de novembro de 2.011, en relación coa Avaliación Ambiental, procedeuse a recoller os hábitats propostos dentro desta categoría de solo, agás os situados dentro da protección de costas, sobre a base do informe emitido pola Comisión Superior de Urbanismo de Galicia de data 22 de marzo de 2.012.

2.- De protección de costas

Pertencen a esta categoría os terreos situados fóra dos Núcleos Rurais e do Solo Urbano, que se atopan a unha distancia inferior aos 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

Está constituída pola zona de servidume de protección que, con carácter xeral, é de 100 m. En determinados sectores de Loira e Moledo esta franxa fíxose coincidir co trazado dos núcleos rurais tradicionais de Moledo-Vilaseca ou A Teoría, dada a excepcionalidade das especies vexetais que medran sobre estas ramificacións. No entanto, ese aspecto corrixiuse no presente documento, dado o informe emitido pola Comisión superior de Urbanismo de Galicia da CPTOPT, con data de 10-03-2009. así como o emitido pola Citada Comisión en fecha 22-03-12.

Porén, da proposta efectuada no documento redactado e tramitado previamente a esta fase, en virtude do disposto no artigo 32.2.e), pódese deducir que na maioría das delimitacións deste tipo de solo, dende os terreos da Escola Naval até o límite con Bueu, foi condicionada prioritariamente por:

- O trazado da estrada PO-551, así como algún camiño existente;
- A presenza dos núcleos rurais tradicionais de Aguite, Casás, Loira e A Teoira;
- A delimitación dos Solos Urbanos e Solos Urbanizábeis propostos, sobre todo na zona de Seixo (Aguite);
- A existencia de vexetación e cultivos.

Isto permitiu en moitas zonas xustificar o porqué da súa ampliación ou redución, se ben o primeiro aspecto foi modificado no presente documento, polo exposto anteriormente.



Vistas de distintos sectores de costa nos termos de Lapamán, Portocelo, Mogor e Loira.

Existen cinco praias accesíbeis nos termos de Mogor, Portocelo, Aguite, Loira e Lapamán. Obsérvanse pequenos rochedos marítimos como o Penedo de Chirleu, o Illote Pinela ou a Illa de Santo do Mar, que con frecuencia lle serven como base para facer niños á fauna característica deses medios.

Sinalouse con anterioridade que Marín dispón dunha costa que, contra do que se poida pensar dadas as polémicas recollidas nos medios de comunicación durante estes cinco últimos anos, está bastante ben conservada, e, se ben é certo que existen algunhas edificacións legalmente construídas no seu día e que, na actualidade, quedan fóra de ordenación coa lexislación vixente, tamén é certo que hai outras construcións que non contaban co amparo legal requirido. É por isto que o PXOM propón un acondicionamento dende Marín (Praza de España) até Aguite, aproveitando o trazado do Paseo Marítimo de Aguite, os petróglifos de Mogor, a área de descanso de Portecelo, seguindo o sinalado nas propostas das Directrices de Ordenación do territorio de Galicia. Para isto hai tres intervencións básicas que se propoñen dende o PXOM e que son:

- Recuperación de espazos na praia de Montecelo e Mogor, creando un sistema Xeral de espazos libres de uso e dominio públicos (parque urbano), mais que, como tal, fagan posíbel a eliminación de certo tipo de edificacións, así como a recuperación ordenada dalgunha actividade empresarial existente, mediante concesión.
- Creación na praia de Aguite dun Sistema Xeral de espazos libres de uso e dominio públicos (parque urbano), que permita a compatibilización de equipamentos lúdicos ao aire libre.

Nesta proposta que se efectúa é moi importante a interrelación entre o Concello de Marín e a Xefatura Provincial de Costas do Estado, en concordancia co organismo correspondente da Xunta de Galicia, co fin de que as actuacións e intervencións poidan executarse a curto e medio prazo, destinándose as partidas orzamentarias oportunas.

Por outra banda, dende a praia de Loira á de Lapamán e, o criterio foi manter a configuración actual, dada a orografía e vexetación existentes, cunhas intervencións de recuperación e mantemento, enfatizando o carácter naturalista e paisaxístico, adecuando os camiños para o seu óptimo uso peonil, permitindo así o paseo controlado e vixiado dende Loira até a zona da Teoira-Casás.

Por último, procede facer unha puntualización con respecto ao disposto no artigo 30 da Lei de costas, en concordancia co artigo 58 do Regulamento que o desenvolve e é que nas zonas que as vixentes NN.SS. non se cualifican como solos urbanos, mais dende o PXOM sí, se cumprimenta o indicado nas lexislacións citadas canto á evitación de pantallas arquitectónicas e cumprimento da densidade de edificación.

Como non podía ser doutro xeito, dentro deste tipo de solo encóntranse as proteccións do P.O.L. (intermareal e costeira), cuxos aspectos coinciden cos apartados expostos, restrinxindo as actuacións.

3.- De protección das ribeiras, canles e augas

Constituído polos terreos situados fóra dos Núcleos Rurais e do Solo Urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como canles naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos asolagados e zonas húmidas e a zona de servidume (Lei 9/2002).

Segundo a clasificación hidrolóxica establecida no Plano Hidrolóxico de Galicia-Costa, a área onde se atopa o termo de Marín queda localizada no Sistema de Explotación nº 3 “Ría Lerez e Ría de Pontevedra”, na unidade de coñecemento R16-02. A listaxe de ríos marinenses codificados no citado Plano son os seguintes: río Lameira (Mancelle e Rego da Agrela) e río Loira (Rego de Maceira, Regueiro de Cachadiñas, Rego das Gorgadas e Fixón). No entanto, segundo a análise visual do territorio, obtivéronse datos dotras canles que, sen a relevancia das sinaladas, se considerou oportuno reflectir, e todo elo na base das conversas mantidas cos Servizos de Augas de Galicia e informes emitidos.

Canto ás canles, trátase dos espazos ocupados pola canle fluvial ou menor dos ríos que discorren polo termo de Marín, que se encargan do transporte do caudal hídrico e sólido do sistema fluvial. Por eles circulan caudais hídricos a maior parte do ano. O tipo rectilíneo e inciso do trazado da canle en sectores altitudinais elevados vaixe suavizando até atopar pequenas morfologías curviliñas nos sectores onde a pendente o permite e especialmente na conca baixa do río Loira.

Igualmente Marín conta con espazos fluviais naturais, semi-naturais e escasamente naturais xunto aos cascos das localidades. O valor que cobran os estreitos sotos e ribeiras radica na excepcionalidade da vexetación que contén e a súa singularidade paisaxística. De aí que se definiran dúas zonas diferentes: unha zona de protección nos sectores máis elevados, que se estende á zona de policía definida pola lexislación de augas, e unha zona nos sectores máis chairos onde a protección anterior se definiu de acordo co parcelario, camiños, etc.

Convén indicar que nesta cualificación introducíronse terreos que pola súa actividade ou explotación poderían figurar noutra categoría, mais que, dado o disposto na LOUGA canto á súa protección, se considerou oportuno incluír nesta categoría, que segundo a LOUGA debe ter unha zona de protección e 100 metros a cada marxe, se ben se permite, xustificadamente, reducir este espazo, segundo o disposto no artigo 32.2.d). É por isto que nalgúns zonas, debido á existencia de viais, estradas, núcleos rurais e zonas de expansión ou, simplemente, desniveis, estimouse oportuno axustar o ámbito a eles. Así mesmo, en zonas de SREP Agropecuaria, moitos dos contornos adaptáronse á configuración das parcelas. Consideramos que estes axustamentos permiten efectuar unha delimitación máis acorde na categorización dos espazos protexidos. Por outra parte, e dadas as características do solo con masas forestais e montes veciñais, o anterior criterio exposto non se mantivo, a excepción das estradas ou camiños existentes e desniveis. No entanto, sobre a base do disposto na lexislación sectorial e informes emitidos, recóllense na documentación as liñas de servidume e policía, para cumprir o requirimento do oportuno informe sectorial.

Tras as últimas conversas mantidas polo enxeñeiro C.C.P. do Equipo Redactor cos Servizos de Augas de Galicia e dado que, segundo se lle explicou, o informe sectorial se emitirá en cada caso e situación, fixándose a postura de autorización por parte de Augas de Galicia e tendo en conta que a clasificación do solo do PXOM non debe quedar ao arbitrio de cada situación e caso, é polo que se decidiu, de cara a futuras revisións, de cara a futuras revisións, sobre a base dos distintos informes que se emitan desde Augas de Galicia, indicar a matriz orixinaria que soporta a presente clasificación, recolléndose os distintos usos, segundo a dita matriz, na normativa urbanística. Isto permitirá que, no futuro, a dita clasificación, en fase de revisión da formulación, puidese recuperar a clasificación da matriz. É por isto que se produciron catro subcategorías dependendo de se a matriz é forestal, agrícola, paisaxística ou ordinaria. Así mesmo, con motivo do informe favorable emitido con anterioridade á Aprobación Provisional, e co fin de recoller os condicionantes sinalados, procedeuse á

elaboración dun articulado específico, por entender que estes afectan a calquera tipo de solo.

Con motivo da entrada en vigor do P.O.L. e tendo en conta o disposto no artículo 14 deste,



procedeuse a recoller algúns destes ámbitos como novos corredores en concordancia co indicado no citado artigo.

Exemplos da categoría de protección a augas e ribeiras, en sectores encaixados e curviliños

Nas zonas dos núcleos rurais e a súa zona de expansión, mantívose a zona de servidume. Agora ben, con redución de cen metros a trinta por entender que o risco de enchenta ou desbordamento acotado no Estudo de Inundabilidade permite a dita redución. Polo sinalado en apartados anteriores, nas zonas de expansión, a zona de servidume, clasificouse dentro deste tipo de solo.

Outro tanto ocorreu en localizacións puntuais do río Loira ao seu paso por Solo Urbanizábel, ou o río Lameira e Agrela ao seu paso por Solo Urbano, onde se preveu a protección das marxes coa creación de Sistemas Xerais e/ou Locais de espazos libres de uso e dominio público (parques urbanos) e o seu acondicionamento.

4.- De protección de interese paisaxístico

Constituído polos terreos lindeiros coas estradas e demais vías públicas, exteriores aos Núcleos Rurais e ao Solo Urbano, que ofrecen vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, dos monumentos ou edificacións de singular valor, así como os accesos a fitos paisaxísticos significativos e os

proprios fitos (Lei 9/2002).

Trátase polo xeral de tramos de estrada con excepcionais vistas ás Rías Baixas, ou ben aqueles espazos como determinadas chairas en zonas altas, solos, que adquiren a súa condición de miradoiro cara ao espazo inmediato: Outeiro de Campolongo, Allariz, miradoiro da Teira, miradoiro do Pereiro, Castiñeiras, miradoiro de Pituco e O Sequelo.



Vistas de terreos suxeitos á categoría de protección paisaxística.

No entanto, algúns dos puntos indicados foron absorbidos dentro da clasificación de Solo Rústico de Especial Protección, nunha categoría cun rango de protección que se considerou superior (costas, augas, etc.).

Cabe salientar, que dada a categorización e prioridade que o presente Plan Xeral outorga ao solo rústico, non se recolleron neste tipo de solo aqueles que foron recollidos polo P.O.L. como espazos de interese paisaxístico, segundo os planos de usos e elementos para a valoración. Non obstante, tanto na documentación gráfica coma na normativa recóllense os devanditos espazos.

5.- De protección ás masas arbóreas

Constitúen esta categoría os terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións (Lei 9/2002) , así como os montes veciñais en mancomún.

Comprende, fundamentalmente, sectores situados no leste e sur do termo municipal, e se ben se trata na súa maioría de especies alóctonas (*Globulus*), a extensión e densidade que posúen merecen tal cualificación dado que ocupan preto do 60% do global. No entanto, ao ocuparen os sectores descritos, pretendeuse conservar e protexer certos espazos en tramos altitudinais inferiores, para que sirvan como amplos

corredores biolóxicos que conecten os biotopos marítimos, con especies montanas en prol de facer máis diversa e complexa a trama urbana-rural-natural. Igualmente, inclúense nesta categoría zonas de mato e/ou bosque degradado.

Merece sinalarse a escasa superficie ocupada por prados naturais e de sega, consecuencia do abandono de prácticas agropecuarias tradicionais e a transformación destes sectores con especies arbóreas, polo xeral, de rápido crecemento.

Dentro desta categoría poden cualificarse outros terreos que, xuntando as características sinaladas, se anotaron con tal protección, por considerar que se atopan en zonas cuxa protección debe ser superior, como no caso das ribeiras, canles e augas, ou interese patrimonial.



Vistas de espazos forestais con bidueiros, carballos, eucaliptos.

Quedan incluídos nesta categoría os montes veciñais en mancomún, dado que non se declarou a súa desafectación pola Administración competente: montes de Piñeiro, montes de Ardán, montes de Marín, montes de Brea e montes de Campo, podéndose ter integrado como SREP Forestal ou ben nunha categoría de protección superior.

6.- De protección de infraestruturas

Constituído polos terreos rústicos destinados ao emprazamento de infraestruturas e as súas zonas de afectación non susceptibles de transformación (Lei 9/2002).

Dentro deste tipo de solo distinguíronse tres categorías, segundo as redes que os atravesan: rede de abastecemento, liñas eléctricas e rede de saneamento, das cales as máis importantes son as redes de



abastecemento que recollen as conducións dende as captacións aos depósitos de auga, así como a rede eléctrica de alta e media tensión, que lles subministra enerxía eléctrica aos distintos centros de transformación existentes ou previstos.



Vistas de infraestruturas viarias, de abastecemento, etc.

Ademais, dentro deste tipo de solo, están clasificadas as vías de comunicación de carácter autonómico e provincial e que corresponden ao dominio público, despois de aplicarse os mesmos criterios.

Solo Rústico Especialmente Protexido de Protección ao Patrimonio Etnográfico

Considérase patrimonio etnográfico aqueles elementos ou zonas onde se desenvolveron actividades que deixaron elementos que constitúen un patrimonio cultural, histórico, etc., que é preceptivo protexer. Este tipo de solo foi clasificado como Solo Rústico de Especial Protección ao Interese do Patrimonio, Artístico ou Histórico, comprendendo os ámbitos de interese do patrimonio, artístico ou histórico que se encontren en terreos non incluídos en espazos naturais, os cales se consideraron de maior grao de protección e nos que se reflectiron como afectacións, con informe preceptivo e vinculante, os citados ámbitos de interese.

Solo Rústico Especialmente Protexido, de Protección do Ecosistema Agropecuario

De protección agropecuaria

Categoría constituída polos terreos de alta produtividade agrícola do municipio. De acordo co Mapa de Usos do Solo, Marín conta con áreas agrícolas de tamaño importante, se ben moitas se atopan

profundamente intervidas por procesos de reurbanización e urbanización difusa. Preto dun terzo do total municipal dedica o seu uso a esta categoría, nunha ou noutra actividade.

Convén ter presente neste caso dous aspectos ou situacións existentes e que foron sinalado en epígrafes anteriores:

- a) Terreos cuxo destino, dentro da análise do medio rural, e dados os antecedentes, parece agrario, malia esa actividade fose xa abandonada, ou reducida ostensibelmente. Estas zonas son: *Raposeiras* en Marín, e *A Brea* en Seixo.
- b) Terreos cuxa vocación de futuro, aínda prevendo o mantemento da súa actividade agraria a curto ou medio prazo, é a transformación, para darlle cabida a actividades e usos máis urbanos. Estes localízanse na zona de *Viñas Brancas* e *A Bouza* en Marín, e *Lagoa* e *Aguete* en Seixo.

Por outro lado, hai tamén que ter en conta aqueles terreos de marcado carácter agrario que foron cualificados dentro do Solo Rústico noutra categoría de maior protección, que non impide a actividade agraria que actualmente veñen desenvolvendo.



Vistas de espazos agrícolas con policultivos, sobre bancais, emparrados, etc.

Son as Parroquias con localidades interiores, fundamentalmente San Xulián, Ardán e parte superior de Seixo onde se localizan os mellores exemplos desta categoría, con diferenzas altitudinais notábeis, e onde se concentran as superficies máis amplas do municipio.

Solo Rústico de Protección Ordinaria

Esta clase de solo constitúeno os terreos que a planificación urbanística ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que conlevaría a súa urbanización ou os riscos naturais ou tecnolóxicos (Lei 9/2002).

No caso de Marín, constitúen esta categoría aqueles espazos rústicos non cualificados como *Especialmente Protexidos* que se encontran nestes momentos nas marxes das estradas, consolidados por unha edificación que non consinte a súa consideración de Núcleo Rural, ou ben son espazos residuais próximos a infraestruturas, na súa maioría, de comunicacións, que perderon o seu carácter agrario ou forestal debido ás actividades colaterais durante a fase de situación das mencionadas infraestruturas.

Localízase prioritariamente nas marxes da estrada PO-551, circunscrito polos límites do solo forestal, núcleos rurais, áreas cualificadas como zonas de ribeiras. Tamén, o trazado e servidumes da Vía Rápida VRG-4.4 provoca a clasificación dos ditos terreos ao longo do seu recorrido; así mesmo, ao longo da estrada PO-313 aparece unha pequena bolsa na maxe esquerda, dirección Moaña.

Por último, cabe sinalar que os Sistemas Xerais existentes declarados como tales dende o PXOM e situados no Solo Rústico, teñen a consideración de S.R.P. Ordinario.

Ámbitos de protección e afectacións

Por outra banda, por entender que tamén a aplicación da lexislación require a protección específica do ámbito de influencia, reforzando a clasificación característica asignada dentro das distintas clasificacións efectuadas para o Solo Rústico, sitúanse zonas de afectación correspondentes a ámbitos de protección e/ou afectacións:

- Zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, comprendendo edificios catalogados, xacementos arqueolóxicos, etc.
- Depósitos e captacións de auga;
- Zonas queimadas por incendio.
- As vías de comunicación.
- As ribeiras, canles e augas.

Nesta última fase incorporáronse as liñas de zonas de seguridade afastada e próxima da base “Xeneral Murillo”.

Aínda que afecta ao ámbito do Solo Rústico do termo municipal de Marín, igual que a algúns de Núcleos Rurais coa súa zona de expansión, Solos Urbanizábeis e Solos Urbanos, segundo o informe emitido pola Dirección General de Aviación Civil do Ministerio de Fomento, ningún dos ámbitos que se sinalan permiten edificacións ou construcións que afecten ou vulneren as servidumes aeronáuticas, non superándose os 600 m de altura sobre o nivel do mar.

Convén aclarar que a cota máis alta do termo municipal se atopa no límite cos termos de Vilaboa e Moaña, acadando a cota de 626'55, sen que as antenas pertencen ao termo municipal de Marín. Esa zona foi clasificada como SREP a espazos naturais, con limitacións aeronáuticas xa explicado no apartado anterior. No entanto, e segundo o informe emitido con anterioridade á Aprobación Provisional, procedeuse a ampliar a zona con limitacións aeronáuticas en torno ao monte Formigoso, así como a recoller normativamente as propostas efectuadas.

Cadro II – Solo Rústico		
Cualificación do Solo		Superficie (m²)
S.R.E.P. Espazos Naturais		9.967.337,42
Con limitacións aeronáuticas	811.425,02	
Afectación por incendios	173.774,17	
S.R.E.P. Costas		1.561.673,26
S.R.E.P. das Ribeiras, Canles e Augas		4.845.808,81
En matriz forestal	1.931.892,48	
En matriz agrícola	2.547.112,82	
En matriz ordinario	86.318,75	
En matriz paisaxística	114.244,16	
En matriz para Sistema Xeral	166.240,60	
S.R.E.P. Interese Patrimonial, Artístico ou Histórico		26.111,940
S.R.E.P. Interese Pasaxístico		93.263,78
S.R.E.P. Forestal		6.750.948,19
S.R.E.P. Agropecuario		3.127.346,50
S.R.P. Ordinario		682.374,13
S.R.E.P. de Infraestruturas	Abastecemento	115.625,91
	Saneamento	46,17
	Electricidade	943.266,83
S.R.E.P. de Estradas (viais)		328.015,77
S.R.E.P. de Estradas superposto con outros S.R.	1.410.342,07	
S.X. de Espazos libres de uso e dominio público (S.R.E.P.)	1.034.855,08	
S.X. de Equipamento (S.R.E.P.)	197.189,77	
S.X. de Espazos libres de uso e dominio público (S.R.P.O.)		1.989,58
S.X. de Equipamento (S.R.P.O.)		121.974,09
Equipamento privado (S.R.P.O.)		4.944,23
Equipamento privado en espazo natural		186.797,95
Dotacional privado en ribeiras, canles e augas		14.723,45
(Excluindo Incendios, Infraestruturas e S.X. en S.R.E.P.) Solo Rústico Total		27.713.309,10

SOLO DE NÚCLEO RURAL:

Constitúen o Solo de Núcleo Rural os terreos que lle serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais, ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa, e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos (Lei 9/2002, Art. 13).

A metodoloxía empregada para o recoñecemento destes núcleos partiu da análise en campo das variábeis que apunta o punto terceiro do citado artigo: proximidade das edificacións, lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado, morfoloxía e tipoloxías propias dos ditos asentamentos e da área xeográfica en que se atopan, etc.

Neste recoñecemento traballouse conxuntamente co estudo poboacional, ferramenta que serviu para fixar uns indicadores xenéricos de crecemento para todas aquelas entidades de poboación con referencia administrativa de acordo co último Nomenclátor oficial.

Tras da análise das conclusións do apartado anterior, realizouse o labor de delimitación gráfica sobre as ortoimaxes e fotografías aéreas actuais da área que “pechen as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regachos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das ditas edificacións tradicionais” (Art. 13.3), atendendo polo tanto ao ser axustamento parcelario. Convén ter en conta o exposto no preámbulo ou exposición de motivos deste documento e demais epígrafes precedentes, que recolle dunha maneira pormenorizada cal foi o proceso das delimitacións.

O PXOM delimitou este tipo de solo nas seguintes localidades:

Cuadro III.1 – Núcleos Rurales Delimitados					
Nº	Nombre	Núcleo Rural Delimitado	Nº	Nombre	N.R. Delimit.
1	Agrela, A	1	13	Casás	1
2	Aguete	1	14	Cernello	1
3	Allariz	2	15	Cidrás	1
4	Ameal	2	16	Currás	2
	Oubiña		17	Esperela, A	2
5	Bagüin	3		Igrexario, O (Ardán)	1
6	Bexa	1	18	Picotes, Os	
7	Bouza, A	2		Pazo, O	
8	Bravos, Os	1	19	Igrexario, O (Piñeiro)	2
9	Cabodevila	1	20	Lameiro	1
10	Cadrello	2	21	Loira	1
11	Carballal	2	22	Maceiriña	1
	San Xulián		23	Macenlle	2
				Pardacuiña	
12	Carregal, O	1	24	Malvido	2
	Casal		25	Miñán	2
	Souto do Carregal				

Cuadro III.1 – Núcleos Rurales Delimitados						
Nº	Nombre	Núcleo Rural Delimitado		Nº	Nombre	N.R. Delimit.
26	Moledo	5		35	Rosabranca	1
	Vilaseca				Roza, A	
27	Moreira	2		36	Silvestre	1
28	Outeiro	1		37	Sobreiras	1
29	Pardavila	3			Rúa Nova, A (O Campo)	
	Fixón				Rúa Nova A (San Xulián)	
30	Pastoriza	3		38	Teoira, A	1
31	Pereiro, O	2		39	Torre, A	2
32	Porteliña, A	1		40	Troncosa, A	2
33	Pozo, O	1		41	Xermade	1
34	Resille	1		42	Xuncal	2
Total núcleos rurales delimitados = 68						

É necesario apuntar que algunhas delimitacións nacen do feito da necesidade de ordenar e concretar con Solo Residencial en determinadas localidades ou, co propósito de evitar novas instalacións fóra de ordenación, permitindo por tanto o mantemento dun Solo Rústico diverso, compacto nos seus atributos naturais e sostíbel dende o punto de vista ambiental. Aínda que aparecen corenta e dous localizacións, en realidade son sesenta e oito os núcleos delimitados, de conformidade co disposto na LOUGA, criterios definidos no informe emitido pola D.X. de Urbanismo e consultas e proposta efectuada polo Equipo Redactor.

Nas primeiras fases propúxose delimitar máis áreas de Núcleos Rurais intencionadamente amplas, atendendo sempre ao apuntado na Lei, o que permitía que, en principio, o PXOM non delimite áreas de expansión en todos os núcleos. No entanto, durante a elaboración da segunda fase decidiuse dende a Comisión de Seguimento do PXOM incluír nas delimitacións dos Núcleos Rurais as súas Zonas de Expansión, de conformidade co indicado no artigo 13.3 da LOUGA. Na anterior fase, tal e como se foi expondo, procedeuse ao cumprimento da LOUGA segundo a cartografía e voo de 1956, o que fixo que os Núcleos Rurais, aínda aumentando en número, diminuíran en superficie, así como as súas zonas de expansión. A xustificación das ditas delimitacións encóntranse no documento de *Estudo do Medio Rural (EMR)*.

Sen embargo, co motivo da segunda exposición ao público e alegacións presentadas, así como informes sectoriais, procedeuse a un novo estudo sobre o terreo, incorporándose catro novos núcleos, segundo os datos achegados, mesmo desde o arquivo histórico. Por outra banda, da análise da consolidación existente, así como do estado actual dalgunhas zonas, procedeuse á ampliación dalgunhas zonas de expansión, axustándose ao indicado no informe da Subdirección Xeral de Planificación e Proxectos da Dirección Xeral de Obras Públicas da Xunta de Galicia. Non obstante, coa adaptación do documento ao informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, de data 22-03-12, detectáronse unha serie de erros na documentación gráfica, que fixo que, en cumprimento do disposto no artigo 32 da L.O.U.G.A.; procedésese á corrección da clasificación no ámbito das infraestruturas (redes eléctricas, de saneamento e abastecemento ou zona de servidume de augas), manténdose o perímetro de delimitación e afección nas Zonas de Expansión dos núcleos Rurais, así como ao reaxuste dalgunhas superficies ou datos reflectidos no presente documento ou no Estudo do Medio Rural.

CADRO III.2 – Núcleos Rurais (NR)									
Núcleo	Total	Viv.	Densidade	Consolidado©	Total	Parcelas			
Nº	N.R. m²s	N.R.nº	N.R. Viv/ha	N.R. %	A.E. m²s	N.R.nº	N.R.m²s	A.E. nº	A.E.m²s
1	26.653,17	13	4,88	59,09	29.781,80	30	888,44	59	504,78
2	43.113,48	40	9,28	65,43	0,00	31	1.390,76	0	0,00
3	61.803,71	24	3,88	69,35	27.108,86	52	1.188,53	46	589,32
4	128.309,48	66	5,14	60,36	103.643,40	110	1.166,45	108	959,66
5	33.951,81	18	5,30	50,17	44.817,54	41	828,09	61	734,71
6	27.084,68	13	4,80	64,97	60.103,79	40	677,12	104	577,92
7	22.752,57	22	9,67	67,09	47.239,94	22	1.034,21	109	433,39
8	8.055,52	9	11,17	51,09	17.636,22	12	671,29	24	734,84
9	25.098,99	17	6,77	69,30	89.239,07	25	1.003,96	85	1.049,87
10	38.825,93	15	3,86	72,05	32.554,39	28	1.386,64	36	904,29
11	109.736,29	62	5,65	58,98	102.084,14	108	1.016,08	154	662,88
12	91.474,48	61	6,67	62,05	44.352,09	99	923,98	72	616,00
13	48.580,21	35	7,20	69,35	3.241,76	67	725,08	10	324,18
14	25.896,63	12	4,63	76,77	66.710,55	18	1.438,70	91	733,08
15	21.152,02	9	4,25	69,09	65.288,71	16	1.322,00	82	796,20
16	32.961,67	18	5,46	72,62	57.036,73	26	1.267,76	53	1.076,16
17	54.656,31	28	5,12	64,90	51.010,65	38	1.438,32	72	708,48
18	106.047,19	62	5,85	56,41	54.425,75	114	930,24	48	1.133,87
19	85.971,54	32	3,72	80,17	72.192,39	39	2.204,40	45	1.604,28
20	14.237,75	8	5,62	47,90	18.093,80	17	837,51	40	452,35
21	112.174,97	159	14,17	60,63	5.003,49	142	789,96	6	833,92
22	29.397,54	27	9,18	60,25	60.611,30	54	544,40	129	469,86
23	81.524,87	59	7,24	63,49	35.202,21	87	937,07	71	495,81
24	38.378,75	31	8,08	53,93	37.203,33	50	767,58	71	523,99
25	40.760,26	18	4,42	56,50	25.310,50	27	1.509,64	29	872,78
26	146.617,28	97	6,62	68,75	128.060,75	176	833,05	266	481,43
27	54.977,07	33	6,00	60,92	123.432,76	44	1.249,48	166	743,57
28	21.185,37	29	13,69	72,84	30.950,30	24	882,72	77	401,95
29	129.391,71	66	5,10	63,97	143.337,95	102	1.268,55	170	843,16
30	38.946,90	32	8,22	73,77	79.942,40	26	1.497,96	120	666,19
31	47.874,31	17	3,55	72,95	76.541,11	22	2.176,11	68	1.125,60
32	18.890,50	10	5,29	73,82	22.726,25	17	1.111,21	27	841,71
33	18.569,40	16	8,62	55,35	21.884,24	20	928,47	24	911,84
34	4.413,87	5	11,33	74,54	22.632,21	7	630,55	44	514,37
35	49.233,12	29	5,89	57,51	28.237,12	57	863,74	48	588,27
36	16.956,32	14	8,25	59,68	77.766,84	15	1.130,42	88	883,71
37	62.801,24	29	4,62	62,59	94.877,39	47	1.336,20	139	682,57
38	57.186,28	53	9,27	59,87	18.994,58	105	544,63	38	499,86
39	80.086,72	24	2,30	59,52	53.594,47	69	1.160,68	78	687,11
40	18.189,51	10	5,50	67,93	5.780,73	16	1.136,84	10	578,07
41	45.640,29	22	4,82	54,46	17.191,86	47	971,07	52	330,61
42	37.363,13	31	8,30	64,45	57.631,43	34	1.098,92	81	711,50
2.156.922,84		1.375	6,37		2.153.474,80	2.121	1.016,94	3.101	694,45

N.R. = Núcleo Rural; Viv. = Vivendas; A.E. = Área de Expansión; © A consolidación do NR, segundo se pode observar no Estudo de Medio Rural, non considerou as edificacións existentes posteriores a 1974. Ver ficha de Lameiro no EMR.

01 Agrela, A	11 Carballal	18 Igrexario, O (Ardán)	26 Moledo	35 Rosabranca Roza, A
02 Aguete	12 San Xulián	Picotes, Os	Vilaseca	36 Silvestre
03 Allariz	Carregal, O	Pazo, O	Moreira	Sobreiras
04 Ameal	Casal	19 Igrexario, O (Piñeiro)	28 Outeiro	Rúa Nova, A (O Campo)
Oubiña	Souto do Carregal	20 Lameiro	29 Pardavila	Rúa Nova A (San Xulián)
05 Baguín	13 Casás	21 Loira	Fixón	38 Teoira, A
06 Bexa	14 Cernello	22 Maceiriña	30 Pastoriza	39 Torre, A
07 Bouza, A	15 Cidrás	23 Macenlle	31 Pereiro, O	40 Troncosa, A
08 Bravos, Os	16 Currás	Pardacuiña	32 Porteliña, A	41 Xermade
09 Cabodevila	17 Esperela, A	24 Malvido	33 Pozo, O	42 Xuncal
10 Cadrelo		25 Miñán	34 Resille	

No Cadro III.2, tomando como base o límite do núcleo rural e o perímetro para a delimitación e afección das zonas de expansión de núcleo rural, pódese observar como a maioría dos núcleos rurais cumpre o grao de consolidación requirido pola LOUGA, obtido tendo en conta as edificacións construídas antes de 1957 e entre 1957 e 1974, sen considerar as posteriores (ver Estudo do Medio Rural). Por isto, a porcentaxe obtida polo núcleo de Lameiro é inferior ao 50%, o cal non invalida a súa delimitación, por tanto, consonte co indicado no EMR (ficha de Lameiro) e considerando as edificacións existentes, supérase o 50%. Por canto se expuxo, pode deducirse que de se consideraren todas as edificacións existentes nos Núcleos Rurais, a consolidación e a densidade serían superiores ás indicadas no Cadro III.2. Porén, o Equipo Redactor considerou que unha análise máis restritiva das N.R. ofrecía datos máis acordes co espírito da LOUGA.

A aprobación do P.O.L., tendo en conta o indicado na D.T. Primeira deste, leva a incluír a Aguete e Loira como núcleos de identidade do litoral (N.I.L.).

SOLO URBANIZÁBEL:

Constitúe o Solo Urbanizábel o resto do solo do termo municipal, de conformidade co indicado nos artigos 14, 21 e seguintes da LOUGA, constituíndose en dúas categorías: Delimitado e Non Delimitado.

Solo Urbanizábel Delimitado: Se ben en fases anteriores se chegou a delimitar un número de sectores superior, na presente, o PXOM delimitou doce Sectores, dos que dez son de Uso Dominante dun carácter Residencial, se ben dous deles, en principio, poderán ter un marcado carácter Turístico e Hoteleiro; dous de carácter Industrial, todo iso de conformidade co disposto no artigo 49 apartado 2 da LOUGA. Dado que nas fichas correspondentes da Normativa Urbanística se detallarán os condicionantes de cada delimitación, remitímonos ao dito documento.

Solo Urbanizábel Non Delimitado: Na presente fase clasificáronse como Solo Urbanizábel Non Delimitado cinco áreas o zonas, alguna das cales en fases anteriores se encontraban clasificadas como Solo Urbanizábel Delimitado.

Nos Cadros IV pódese comprobar o cumprimento do estipulado nos artigos 46 e 47 da LOUGA.

Cadro IV.1 – Solo Urbanizábel Delimitado Desenvolvido													
Sector	Polígono	Superficie	S.Edificábel	Edificabilidade	Vivendas	Equipamento		Espazos libres de uso e dominio público		% Total S.Local	Aparcamento (Prazas)		SISTEMA ACTUACIÓN
		(m ² s)	(m ² s)	(m ² t)	Nº	(m ² s)	%	(m ² s)	%		Nec.	Totais	
R-2 Raposeiras	Total	102.126,36	22.315,62	65.338,21	424	13.001,07	12,73	39.702,93	38,88	52,81	382	382	
	R-2.1 – Laxe	31.344,31	6.381,45	19.615,40	120	4.368,83	13,94	6.189,24	19,75	37,61	98	126	Cooperación
	R-2.2 – Anguián Mato Valo	70.782,05	15.934,17	45.722,81	304	8.632,24	12,20	33.513,69	47,35	59,55	284	256	Cooperación
RHT-1 A Brea	Total	101.095,21	40.202,16	72.882,77	344	8.802,37	8,71	24.873,59	24,60	38,31	355	375	
	RHT-1.1 – Norte	68.561,61	27.437,11	46.007,97	194	6.885,04	10,04	13.689,90	19,96	30,00	221	193	Cooperación
	RHT-1.2. – Sur	32.533,60	12.765,05	26.874,77	150	1.917,33	5,89	11.183,69	34,38	40,27	134	182	Cooperación
		203.221,57	62.517,78	138.220,99	768	21.803,44	21,44	64.576,52	63,48	91,12	737	757	

Nec.= necesarias

Cadro IV.2 – Solo Urbanizábel Delimitado Sen Desenvolver – Uso Dominante Residencial

Denominación	Superficie	Edificabilidade	Coefficiente edificabilidade bruta	Uso Dominante	Vivendas	SISTEMA ACTUACIÓN
	(m²s)	(m²t)	m²t/m²s		Nº	
S.U.D. R-1	32.560,28	19.536,17	0,60	Residencial unifamiliar	150	Compensación
S.U.D.R CHM-1	30.178,46	12.071,38	0,40	Residencia unifamiliar	80	Compensación
S.U.D.R HT-2	48.384,53	38.707,62	0,80	Residencial xenérico VP	290	Compensación
S.U.D.DT-1	38.110,48	7.622,10	0,20	Residencial unifamiliar	50	Compensación
S.U.D.DT-2	33.736,28	6.747,25	0,20	Residencial unifamiliar	42	Compensación
S.U.D.DT-3	39.924,62	7.984,92	0,20	Residencial unifamiliar	50	Compensación
	222.894,65	92.669,44			662	

Tal e como se indicou en apartados precedentes deste documento, os Sectores de Raposeiras e A Brea delimitáanse co fin de configurar a malla urbana tanto de Marín como de Seixo, aproveitando que nos ditos terreos, que foron no seu día agrícolas, a actividade foi abandonada na actualidade, limitándose a uso particular. É posíbel a súa clasificación, quedando os sectores que o Equipo Redactor decidiu desenvolver xunto coa maioría dos polígonos do Solo Urbano Non Consolidado.

Na anterior proposta do PXOM recollíase xa o sinalado no Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, polo que se modifica a Lei 9/2002, non concernente á porcentaxe de vivendas de protección pública, sexa cual for a súa modalidade, fixándose nun 40%, pois a porcentaxe fixada na Lei 8/2007, do 28 de maio, de solo (artigo 10, apartado b), é como mínimo do 30%. É por isto que, unha vez aprobada a Lei 6/2008, de 19 de xuño (Art. 47.11), con maior motivo se reflicte o dito aspecto no presente documento, así como o referente á reserva de solo co carácter de dotación autonómica que fixa o apartado 10 do mencionado artigo 47. Así, o resto do S.U. Delimitado proxectouse para completar a malla urbana nalgúns puntos do núcleo de Marín, como son a zona de Chan do Monte o Sequelo e Arealonga. Porén, no núcleo de Seixo, malia dárense os mesmos motivos, hai outros aspectos que merecen ser tidos en conta, ademais de ampliar a oferta do uso residencial, hoteleiro e turístico de Seixo, por haber unha forte reacción ás propostas que se fixeron na zona entre a estrada PO-551 e o Paseo Marítimo de Aguete coa creación de polígonos desenvolvidos de S.U. Non Consolidado. A proposta de buscar unha conexión alternativa (variante) que permita acceder á vía rápida VRG-4.4 e á estrada PO-551 sen ter que atravesar todo Seixo e a proposta que se facía dun Solo Urbanizábel cun marcado carácter empresarial, terciario e lúdico, próximo á Vía Rápida, é o que levou o Equipo Redactor a formular o Sector SUD RHT-2 coa obriga de situar os Sistemas Locais próximos ao viario proposto de trazado obrigatorio.

Porén, nesta fase, agás da resolución tomada desde a Comisión de Seguimento de suprimir o SUD-PE, decidiuse manter o Solo Urbanizábel residencial previsto, co fin de completar nun futuro a trama de solo urbano existente, ao tempo que se configura unha malla urbana de cara a un futuro desenvolvemento da zona, dada a importancia que ten dentro do ámbito de Seixo o nó de conexión coa vía rápida. Canto ao resto de SUD propostos, clasificáronse segundo o indicado na D.T. Décimo Terceira da Lei 15/2004, pola que se modificaba a Lei 9/2002. Estes solos atópanse nos lugares de Regueiro (próximo a Mogor), Camarada (próximo a Lameiro) e Senras (próximo a Cabodevila). Non obstante, coa adaptación do documento ao informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia de data 22-03-12, procedeuse a axustar o límite do ámbito de Regueiro. Así mesmo, detectáronse unha serie de erros na documentación gráfica, que fixo que, en cumprimento do disposto no artigo 32 da L.O.U.G.A.; procedésese á corrección da clasificación no ámbito da zona de servidume de augas, polo que procedeu ao reaxuste do límite do ámbito de Senras.

A delimitación destes Sectores efectuouse tendo en conta o disposto no apartado a) da D.T. décimo terceira, observándose que as porcentaxes de ocupación son:

<u>Sectores</u>	<u>Superficie</u>			<u>Porcentaxe</u>	<u>2/3</u>
	<u>Á m b i t o</u>	<u>apta para a edificación</u>	<u>ocupada</u>		
SUD DT-1	38.110,48 m ² s	29.390,40 m ² s	21.900,68 m ² s	74,51	Maior
SUD DT-2	33.736,26 m ² s	32.166,29 m ² s	22.620,32 m ² s	70,32	Maior
SUD DT-3	39.924,62 m ² s	38.505,30 m ² s	26.389,99 m ² s	68,54	Maior

Dadas as características destes Sectores, así como o seu grao de consolidación e as características tipolóxicas segundo a súa situación e estrutura da propiedade, estímase que:

- Nestes ámbitos non procede a situación de vivendas de protección pública. Por outra banda, dado que a edificabilidade non supera os 0'20 m²t/m²s, optouse por aplicar o sinalado no apartado c) do punto 11 do artigo 47 da LOUGA.
- Dado que gran parte das parcelas se atopan edificadas e o contorno onde se sitúan os ditos ámbitos ten nas súas proximidades ámbitos de sistemas xerais ou equipamentos, optouse por eliminar as dotacións, xa que, dada a fragmentación parcelaria, o terreo libre que queda non fai posíbel a asignación de espazos para dotacións. No caso da súa asignación, atoparíamos que as propiedades con edificacións xa existentes terían que compensar monetariamente as propiedades ás que se lles asignaran as dotacións públicas. Isto, se xa é complicado nos contornos urbanos, por falta de práctica de xestión no municipio, menos comprensíbel resulta en contornos do rústico.

Cadro IV.3 – Solo Urbanizábel Delimitado Sen Desenvolver - Uso Dominante Industrial e Outros					
Denominación	Superficie (m ² s)	Edificabilidade (m ² t)	Coeficiente edificabilidade bruta m ² t/m ² s	Uso Dominante	SISTEMA ACTUACIÓN
S.U.D.P.I.-1	331.999,22	199.191,53	0,60	Industrial	Expropiación
S.U.D.P.I.C.-1	30.063,89	9.019,17	0,30	Industrial	Compensación
	362.063,11	208.218,70			

Os coeficientes asignados para os S.U.D. sen desenvolver efectúanse segundo o uso característico adscrito e o disposto na LOUGA (artigo 46, apartados 3 e 4, en concordancia co apartado 11 do artigo 47).

Dos Solos Urbanizábeis Delimitados que non foron desenvolvidos, atópanse dous Sectores dos que só un (SUD P.I.-1) ten un marcado carácter industrial. Convén resaltar que a delimitación do PIC-1 efectúase sobre a base da existencia dunha fábrica de gasosas, cuxos mananciais se encontran na zona, sendo a maioría dos terreos propiedade dos donos desa actividade. Isto permite poder manter e ampliar a actividade. Así mesmo, pola súa proximidade ao río Loira facilítase a súa integración, obrigando a manter a vexetación existente e declarar un S.X. de espazos libres de uso e dominio público que permita o acondicionamento das marxes do citado río. Non obstante, convén lembrar que, en cumprimento dos acordos adoptados e transmitidos aos redactores, a edificabilidade deste Sector axústase ao sinalado no apartado 4 do Art. 46 da LOUGA, sobre a base do condicionante imposto de que, no caso de se esgotar os mananciais ou desaparecer a actual actividade,

o uso a situar será terciario. Como acontece co Solo Urbano Non Consolidado, no Solo Urbanizábel Delimitado considerouse que cada ámbito era unha área de repartición.

Cadro IV.4 – Edificabilidades e aproveitamentos en S.U.D.			
Sector	Coefficiente de edificabilidade M ² t/m ² s	Aproveitamento m ² t de uso característico ou predominante	Aproveitamento tipo m ² t de uso característico ou predominante/m ² s
R-1	0,600000	15.501,95	0,476100
R-2 ®	0,639778	77.676,87	0,824608
CHM-1	0,400000	9.578,64	0,317400
RHT-1 ®	0,639778	54.978,74	0,572140
RHT-2	0,800000	38.707,62	0,800000
DT-1	0,200000	7.622,10	0,200000
DT-2	0,200000	6.747,25	0,200000
DT-3	0,200000	7.984,92	0,200000
PIC	0,300000	9.019,17	0,300000
PI-1	0,600000	199.191,53	0,600000
® Estos sectores dispoñen de S.X. existentes e se atopan desenvolvidos e con división poligonal efectuada.			

A integración do P.O.L. a este Plan Xeral fixo que o Solo Urbanizable No Delimitado (S.U.N.D.) adquira maior transcendencia, sobre todo os S.U.N.D.-4 e S.U.N.D.-5 ao encontrarse nunha unidade de paisaxe que require a sinalización de ámbitos de recualificación.

DOS ESPAZOS PÚBLICOS

De conformidade co sinalado no artigo 47 da LOUGA, o Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes de dominio e uso público deberá ser, como mínimo, de 15 metros cadrados, e para os Sistemas Xerais de Equipamento Comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados, todos eles por cada 100 metros cadrados edificábeis de Uso Residencial. E se ben con respecto a estes últimos pode sinalarse que os estándares son altos, aínda deben completarse; dos Sistemas Xerais de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público, non pode dicirse o mesmo, porque aínda que ultimamente o Concello ten adquirido superficie para dedicala a este fin, deberán preverse espazos para este destino en cantidades importantes, non só polas previsións de ampliación que efectúa este PXOM, senón pola edificabilidade xa existente no Solo Urbano de Marín.

Partindo dos estudos da capacidade residencial que prevé o PXOM, e que se analizará máis adiante, consideráronse, en primeiro lugar, as edificabilidades do Solo Urbano Non Consolidado e do Solo Urbanizábel Desenvolvido e Non Desenvolvido, e cuxos datos figuran en epígrafes anteriores, obténdose os seguintes datos:

- 628.723,72 m²t para 4.037 vivendas, o que daba unha ratio de 156'36 m²t/vivenda, estándar admitido tendo en conta o carácter maioritario da vivenda unifamiliar e mixta, así como o cómputo da edificabilidade (Art. 46.6.b da LOUGA). No entanto, tendo en conta a existencia de vivenda colectiva, optouse por unha ratio de arredor dos 132'00 m²t/vivenda, máis acorde coa superficie media das vivendas, mesmo elementos comúns.

- b) Con esa ratio, calculouse a edificabilidade do Solo Urbano xa consolidado, ocupado e vacante, partindo da cifra de vivendas previstas ($10.611 + 2.848 = 13.459$). (Ver epígrafe do Cálculo da capacidade residencial do concello de Marín). O resultado é 1.776.588 m².
- c) A cifra máxima de vivendas previstas nos ámbitos rurais de nova creación é de 2.771, o que supón 433.162'72 m² para una ratio de 156'32 m², e neste caso máis acorde coa tipoloxía da vivenda rural.

Tamén, a edificabilidade a ter en conta é de 2.838.474,44 m², o que supón que, para os Sistemas Xerais de espazos libres e zonas verdes, se precisan 425.771,17 m² de solo (15% de 2.838.474,44 m²), cantidade inferior ás previsións efectuadas, tendo en conta que algúns dos espazos cualificados como tales non deberan selo por non reunir as condicións para o seu cómputo.

Por todo iso e co fin de poder identificar e cuantificar os espazos públicos que constitúen os Sistemas Xerais e Sistemas Locais de espazos libres de uso e dominio público, preséntanse os Cadros V.1 e V.2.

Nos planos de Sistemas Xerais recóllense aqueles espazos previstos como grandes zonas de recreo e expansión que, polas súas características como Solo Rústico, segundo o sinalado nos planos de Clasificación, reúnen as condicións para albergar parte dos Sistemas Xerais de Espazos libres e zonas verdes, sendo algún deles xa propiedade municipal e o resto deberá adquirirse por algún dos sistemas indicados na LOUGA.

Estes espazos, situados principalmente na zona do Coto de Penizas e no Alto de José Libón, constitúen o elemento vertebrador entre os núcleos de Marín e Seixo. Por outra banda, a idea é a creación dun gran parque urbano que permita, amais de paliar as carencias de espazos libres de uso e dominio públicos que ten o termo municipal, no só para a poboación prevista, senón incluso a actual, permita manter un ecosistema natural compatibilizando os usos de recreo e expansión coa salvagarda do espazo forestal existente. Por outro lado, aínda que nas zonas previstas existen desniveis algunhas veces, non invalidan que poidan cualificarse como Sistemas Xerais, precisamente pola concepción do porqué. Os espazos maioritarios corresponden aos S.X. 34, 35 e C.P., os cales, pese a estar situados en zonas con desniveis (excepto o S.X. 34, que se encontra próximo á praia de Portocelo, o que o fai case chan), non fan difícil o seu acceso, pois o S.X.-37 ten un vial que o rodea polo lugar de Cidrás, zona atractiva pola existencia do Xacemento Y14 (ver Catálogo). Canto ao S.X.-C.P., encóntrase na actualidade sucado de camiños que permiten o acceso ben dende a zona da Porteliña como dende a Moreira, pola zona norte e leste, así como dende o oeste dende Castro. Por outro lado, a existencia dos Xacementos Y15, Y35 e Y36 na zona fan chamativa a creación deste parque que, como veremos máis adiante, se complementa polo norte e sur con Sistemas Xerais Dotacionais. Ademais, convén resaltar que en ningún momento se quere perder o carácter forestar, fluvial ou costeiro que teñen nestes momentos os ditos espazos.

Tal e como se indicou en epígrafes anteriores, algúns Sistemas Locais fórmulanse co fin de desconxestionar o deseño dos cuarteiróns/bloques, sobre a base dunha normativa existente, cun fondo –en opinión do labor redactor– excesivo, mais cuxo cambio implicaba considerar a maior parte do Solo Urbano Consolidado como Solo Urbano Non Consolidado e deiar a maioría das edificacións fóra de ordenación.

Existe consciencia de que algúns dos espazos que non se obterán a curto prazo, servirán para paliar a densidade da edificación, moito maior en Marín que en Seixo, xa que neste núcleo é a linealidade na estrada PO-551 e rúas transversais o predominante, e non o cuarteirón/bloque rematado.

Cadro V.1 – Espazos libres de uso e dominio público. Sistemas Xerais				
S.X.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Sistemas de obtención
SX 1	595,51	Existente (urbano)	Pública	
SX 2	8.105,91	Existente (urbano)	Pública	
SX 3	176,71	A obter (urbano)	Pública	Non computa Expropiación
SX 4	7.460,58	Existente (urbano)	Pública	
SX 5	1.210,58	Existente (urbano)	Pública	
SX 6	176,71	Existente (remodelado, (urbano)	Pública	Non computa
SX 7	268,18	Existente (urbano)	Pública	Non computa
SX 8	3.121,84	Existente (remodelado, rústico)	Pública	
SX 9	2.310,32	Existente (remodelado, rústico)	Pública e Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 10	19.133,71	Existente e a obter (urbano)	Pública e Privada	Expropiación
SX 11	622,33	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Non computa Expropiación
SX 12	16.082,28	Existente (urbano)	Pública	
SX 13	5.380,96	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 14	2.965,73	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 15	37.913,66	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 16	2.016,30	Existente (urbano)	Pública	
SX 17	438,53	Existente e cesión (urbano)	Pública e Privada; pasar a Pública	Compensación
SX 18	11.872,63	Existente (urbano)	Pública	
SX 19	5.821,60	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 20	8.067,70	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 21	3.567,16	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 22	3.325,89	Cesións (urbano)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 23	18.103,05	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 24	11.278,92	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 25	1.174,75	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Non computa Expropiación
SX 26	38.471,85	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 27	3.548,43	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 28	2.076,82	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 29	15.838,68	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 30	1.195,77	Existente (urbano)	Pública	
SX 31 a)	5.002,17	Existente (urbanizable)	Pública	
SX 31 b)	5.942,09	Cesión (urbanizable)	Privada; pasar a Pública	Cooperación
SX 32	425,82	Existente (rústico)	Pública	
SX 33	510,83	Existente (rústico)	Pública	
SX 34	58.292,01	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX 35	86.154,54	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX J.L.-1	8.735,40	Existente (urbano)	Pública	
SX J.L.-2	17.317,04	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX L.-1	13.497,79	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX L.-2	21.318,31	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
SX C.P.	678.562,97	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
TOTAL	.129.436,21		TOTAL A COMPUTAR =	1.125.663,38

Cadro V.2 – Espazos libres de uso e dominio público. Sistemas Locais				
S.L.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Obtención
S.L. 1	100,29	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 2	91,28	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 3	70,96	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 4	275,94	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 5	702,83	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 6	284,89	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 7	336,95	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 8	208,20	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 9	584,04	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 10	279,85	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 11	132,24	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 12	170,72	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 13	1.649,34	Cesión por convenio (urbano)	Privada; pasar a Pública	Convenio
S.L. 14	1.721,55	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 15	314,16	Existente (remodelar, urbano)	Pública	Non computa
S.L. 16	1.791,66	Existente (urbano)	Pública	
S.L. 17	870,98	Existente (urbano)	Privada; pasar a Pública	Non computa
S.L. 18	483,90	Existente (urbano)	Pública	Non computa
S.L. 19	251,39	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Non computa Expropiación
TOTAL	10.321,17		TOTAL A COMPUTAR	7.290,10

DAS CESIÓN. PATRIMONIO PÚBLICO.

No Solo Urbano Consolidado, o aproveitamento urbanístico patrimonializábel polos seus propietarios será do 100%, en virtude do sinalado no artigo 18.a) da LOUGA, do aproveitamento real que resulte da aplicación das determinacións polo PXOM en solo Urbano Non Consolidado acatarase o sinalado no apartado 1.c) do artigo 20 da LOUGA.

Para o solo que, polo efecto da presente redacción sexa clasificado como Solo Urbanizábel, de forma que se consiga xerar Patrimonio Municipal do Solo, que deberá destinarse ao sinalado no artigo 177 da LOUGA, establécese o 10 % do aproveitamento tipo da Área de Reparto, nas circunstancias sinaladas no artigo 22 apartado d).

Nas correspondentes Fichas que figuran na Normativa Urbanística poden observarse cada unha das características, cesións, aproveitamentos, etc., que lles corresponden.

DAS DOTACIÓNS.

Respectáronse as dotacións existentes, así como a maioría dos solos cualificados para este fin, cuxa superficie estímase suficiente para satisfacer as necesidades do municipio e poder subsanar as posibles deficiencias que se vaian detectando. Non obstante, viuse necesario recualificar algúns terreos para situar certas dotacións que quedaron obsoletas ou cambiar o uso delas. Canto ao requirimento que efectúa a LOUGA para un teito edificábel de 2.838.474,44 m² (ver apartado anterior “Dos Espazos Públicos”), é de 141.923,72 m² solo (5% de 2.838.474,44 m²), superficie inferior á destinada ou prevista polo PXOM, segundo o indicado nos Cadros VI.2. e X.4.

A maioría dos equipamentos deportivos consisten en campos de fútbol, se ben existen en varias zonas do núcleo de Marín varios polideportivos. Recentemente, acabáronse na zona de San Pedro e Raña as piscinas cubertas. Dentro das dotacións docentes, encontramos pistas deportivas ou polideportivos.

No que se refire ao equipamento docente, pode dicirse, en liñas xerais, que os servizos existentes, tanto públicos como privados, cobren as demandas existentes, sen que iso teña impedido a ampliación dalgún centro, a solicitude de Asociacións ou indicacións dadas na Comisión de Seguimento do PXOM a nivel municipal.

Polo que respecta á dotación cultural, hai que indicar que é escasa, pese a que se ten ido construíndo, por distintas zonas do termo municipal, Casas da Cultura. Nestes momentos, a nivel municipal estase suscitando a posibilidade de situar ou crear un Auditorio ou Edificio de Congresos en terreos sen determinar. É por isto que, tendo en conta os antecedentes existentes, o PXOM preveu varias zonas no núcleo de Marín, debendo ser a corporación municipal quen decida a súa situación.

En relación coas dotacións de carácter asistencial, pode dicirse que, sen ser excesivas, de estaren cubertas mediante gardarías e centros de saúde e centros para a terceira idade, máxime tendo en conta que entre estes últimos se atopa a Residencia do Maior na rúa Ezequiel Massoni.

Por último, cómpre sinalar que no lugar de Pardavila e con carácter comarcal, existe un Centro de Educación Especial (Xan XXIII).

Porén o exposto, o PXOM preveu zonas onde poideran ter cabida aqueles equipamentos ou dotacións (sanitarios, culturais, etc.) que demanda a poboación actual e futura de Marín. É por isto que, aproveitando o elemento vertebrador entre os núcleos de Marín e Seixo, que é o parque previsto, sitúanse dous grandes zonas de dotacións no Coto de Penizas, preto da VRG-4.4.

Igual que se fixo cos Espazos Libres de Uso e Dominio Público, procédese a recoller nos Cadros VI-1 e VI-2 os Equipamentos Comunitarios que constitúen os Sistemas Locais e os Equipamentos que constitúen os Sistemas Xerais.

Cadro VI.1 – EQUIPAMENTO. Sistema Local			
S.L.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade
S.L. 1	46,51	Existente	Pública
S.L. 2	148,90	Existente	Pública
S.L. 3	147,34	Existente	Pública
S.L. 4	202,77	Existente	Pública
S.L. 5	55,56	Existente	Pública
S.L. 6	602,05	Existente	Pública
S.L. 7	175,33	Existente	Pública
S.L. 8	37,05	Existente	Pública
TOTAL	1.415,51		

A case totalidade dos Sistemas Locais pormenorizados corresponde aos lavadoiros e contornos, en núcleo urbano, sendo un deles para almacén de servizos municipais.

Todos eles atópanse en Solo Urbano.

Cadro VI.2 – EQUIPAMENTO COMUNITARIO: Sistemas Xerais				
S.X.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Sistema obtención
S.X. 1	440,74	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 2	4.808,38	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 3	2.480,25	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 4	161,87	Existente (urbano)	Pública e privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 5	482,23	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 6	264,64	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 7	351,8	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 8	372,08	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 9	967,29	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 10	1.634,05	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 11	3.265,26	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 12	1.814,18	Cesión (urbanizábel)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 13	610,25	Existente (remodelado) (rústico)	Pública	
S.X. 14(a)	8.062,81	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 14(b)	8.679,61	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	
S.X. 15(a)	1.100,27	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 15(b)	1.785,08	A obter (rústico)	Pública e privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 16	9.099,40	Existente e a obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 17	2.157,24	Convenio (urbano)	Pública	
S.X. 18	5.940,12	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 19	2.921,89	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 20	7.927,89	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 21	18.220,14	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 22	1.694,32	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 23	401,8	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 24	17.331,39	Cesión (urbanizábel)	Privada; pasar a Pública	
S.X. 25	8.187,84	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 26	22.822,82	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 27(a)	11.845,20	Existente (urbano)	Pública e privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 27(b)	7.731,07	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 28	2.701,45	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 29	9.724,93	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 30	2.562,79	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 31	1.383,90	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 32	643,94	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 33	2.548,41	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 34	784,24	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 35	406,31	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 36	942,31	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 37	9.511,40	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 38	7.534,45	Existente (urbano)	Pública	
S.X. 39(a)	1.829,86	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 39(b)	8.695,04	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 40	6.125,39	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 41	462,22	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 42	1.776,10	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 43	858,21	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 44	2.965,01	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 45	2.939,13	A obter (rústico)	Pública e privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 46	1.393,15	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 47	907,63	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 48	9.090,35	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 49	12.209,99	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 50	3.816,91	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 51	6.070,84	Existente (remodelado) (urbano)	Pública	
S.X. 52	79.740,82	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 53	69,35	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 54	52,34	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 55	46,81	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 56	31,14	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 57	61,26	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 58	35.944,08	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 59	864,19	Existente (rústico)	Pública	
S.X. 60	14.007,81	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 61	85,10	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 62	2846,35	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
S.X. 63	7.517,32	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Convenio (contrato)
S.X. C.P.-1	105.554,80	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Expropiación
TOTAL	475.444,47			

SISTEMAS XERAIS.

Ao longo de apartados ou epígrafes anteriores vimos as infraestruturas xerais existentes, as distintas dotacións e os espazos públicos, estes dous últimos os que máis deficiencias presentan na actualidade, malia as previsións do PXOM cubriren os requirimentos que a LOUGA exige.

ESPAZOS LIBRES

A maior parte dos espazos libres de uso e dominio público concréntanse no *Coto de Penizas*, *Sete Espadas-Cidrás* e a praia de *Mogor*, seguindo, posteriormente, os correspondentes ás marxes do río *Lameira* e do río *Loira*. Estes sistemas xerais, dada a súa situación, deberán ser executados cun criterio de deseño moi respectuoso co contorno no que se atopan, posto que xa de por si posúen unhas características propias: a canle do río; a praia e a masa forestal e vexetativa existente; preservando as particularidades da zona. Para isto, deberase prestar atención a:

Praia

Deberase ter en conta a canle, así como a existencia de edificacións que poderían manterse como equipamento, dada a súa tipoloxía e os materiais típicos empregados na súa construción. Ao se encontrar a maioría do terreo dentro da zona de *servidume de protección de costas*, deberase solicitar un informe previo a Costas.

Desde o Paseo Marítimo, deberán acondicionarse as beiras da canle, conseguindo unhas zonas de paseo até a praia. Respetaranse as masas arbóreas e eliminaranse as construcións non acordes coa tipoloxía ou coa paisaxe. Procurarase destinar espazos para actividades ao aire libre, con espazos adaptados para aparcadoiros, mais sempre nas zonas próximas ao paseo ou á estrada. Coidarase a replantación de árbores de especies autóctonas.

Río

Na contorna próxima ao Solo Urbano dos ríos *Loira* e *Lameira* prevense espazos libres de uso e dominio público, co fin de acondicionar as súas beiras con pasos peonís. Deberase proceder a crear sendeiros peonís, e, mesmo, no contorno do río *Lameira*, prevese a creación dun **carril-bici**, sobre a base do estudo efectuado pola *Consultora Galega, S.L.*, dentro do proxecto ARELA, facilitado ao Equipo Redactor do PXOM hai poucos días con motivo da Aprobación Provisional. Procurarase que o dito **carril-bici** teña continuidade a través dos camiños rurais existentes, para conseguir enlazar os núcleos rurais de *Moreira* e *Pardavila* co parque de *Coto de Penizas*, previsto como pulmón e palmela entre *Marín* e *Seixo*.

Deberase proceder á limpeza de canles e das súas zonas próximas en coordinación con *Augas de Galicia*.

Vexetación forestal

O gran pulmón de Marín prevíuse na área de *Coto de Penizas* como un espazo de espaxamento nunha zona intermedia entre os dous núcleos urbanos do termo municipal de Marín (*Seixo e Marín*), aproveitando o carácter forestal da dita zona. Este espazo complementase co existente entre a zona de *Sete Espadas e Cidrás*. Malia os citados espazos teren características semellantes, a existencia dun xacemento arqueolóxico no último provoca que o tratamento do seu contorno deba contar co preceptivo informe previo da *Consellería de Cultura e Deporte*.

Todas as intervencións deberán ir encamiñadas a respectar a vexetación e os camiños existentes, e as áreas carentes de tales elementos poderán acondicionarse para actividades ao aire libre; na zona próxima ao núcleo de Pardavila, aproveitando o nó de novos accesos de nova construción arredor da vía rápida prevíuse unha zona para equipamentos, cuxa construción se fará consonte coa paisaxe, procurando que a súa tipoloxía sexa a tradicional, facendo especial fincapé na elección de materiais etc., e procurando tamén a creación na dita zona dun grande aparcadoiro que permita o acceso a estes espazos.

En todo caso, os ditos espazos contarán co disposto normativamente para os espazos libres de uso e dominio público, en concordancia co sinalado para os espazos exteriores de calidade, e sobre todo no relativo ao Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Outros

O resto de espazos libres previstos, así como os equipamentos previstos e non incluídos en apartados anteriores, atenderán ao sinalado na *Normativa Urbanística* e nas *Fichas de Ordenación* correspondentes, tendo en conta o reflectido para os espazos exteriores de calidade e condicións estéticas, en concordancia co sinalado no artigo 104 da LOUGA.

INFRAESTRUTURAS

Dentro de Criterios e Obxectivos da planificación fóronse describindo as infraestruturas existentes, así como as previsións ou necesidades que o desenvolvemento do PXOM necesitará. No entanto, en cumprimento do disposto nos artigos 53 e seguintes da LOUGA, recolléronse graficamente os trazados das redes necesarias e o seu dimensionamento, propondo os tramos que, no xuízo do Equipo Redactor, deberían ser substituídos no futuro, dado o seu dimensionamento obsoleto. Todo isto referido aos ámbitos do Solo Urbano (consolidado e non consolidado) e Solo Urbanizábel Delimitado ou desenvolvido. Porén, segundo o indicado nos artigos 57 e 58, procede puntualizar unha serie de condicionantes para ter en conta no que respecta aos ámbitos de Solo Urbanizábel Delimitado non desenvolvido e Solo Urbanizábel Non Delimitado.

Sistema viario

Os distintos Sectores previstos teñen unha conexión directa coa malla viaria existente e prevista no desenvolvemento nos Solos Urbanos e S.U.D. desenvolvidos, sen que sexa precisa a súa ampliación. No entanto, convén indicar que nos Sectores S.U.D.R-1, S.U.N.D.-1, S.U.N.D.-2, S.U.N.D.-4 e S.U.D.RHT-2

reflectíronse aqueles viais que deben realizarse, así como os puntos de conexión, aínda que o trazado definitivo se efectúe na planificación de desenvolvemento.

Abastecemento

As redes desenvolvidas e recollidas na documentación gráfica configuran mallas cuxo dimensionamento permite a conexión dos ámbitos non desenvolvidos, sen que teñan que efectuar ningún tipo de reforzo. No entanto, cabe indicar que nos S.U.D.R-1 e S.U.D. PI-1 deberán situarse dous novos depósitos de abastecemento, quedando xa prevista a súa localización no primeiro caso, e, no segundo (Outeiro da Barcia) pendente da súa situación exacta, segundo o desenvolvemento do proxecto da rede de abastecemento da Ría de Pontevedra.

Saneamento

As novas redes que se crearen para as redes separativas de saneamento e pluviais poderán conectarse ás xa previstas na documentación gráfica, ao concibírense aneis que permiten a súa bifurcación, así como tamén se tivo en conta o dimensionamento para a rede de pluviais.

Cabe sinalar, que no desenvolvemento dos Sectores se deberá contemplar o recollido no articulado das Normas Urbanísticas, no que respecta ao aproveitamento das augas de pluviais para a rega e a creación de estanques. No desenvolvemento do S.U.D.R-1 considerarase para o seu dimensionamento de pluviais a rede procedente do S.U.D.PI-1, en cuxo ámbito se creará unha EDAR propia.

Enerxía eléctrica

Agás en S.U.D.PI-1, onde se situará unha subestación, no resto dos Sectores poderá efectuarse a súa conexión ás redes previstas nos ámbitos de solo xa desenvolvidos, co deber de dimensionar os centros de transformación correspondentes.

En virtude da lexislación vixente, a compañía subministradora repercutirá o custo das liñas de nova creación, así como o da subestación, aos distintos ámbitos que se desenvolveren, así como ás novas edificacións que se executen no Solo Urbano Consolidado.

Outras instalacións

Canto ao resto de servizos, cabe indicar que, agás a rede de gas, só poderán completar as súas redes aqueles ámbitos situados no núcleo de Marín, os demais servizos poderán conectarse aos ámbitos desenvolvidos.

DAS EDIFICACIÓNS PROTEXIDAS

Sinaláronse nos planos do presente documento e detállanse no Catálogo. Estabelécese a protección de edificacións e outros elementos inmóbeis, polo seu interese artístico, histórico, paleontolóxico, arqueolóxico, etnográfico, científico ou técnico.

Os inmóbeis protexidos, someteranse ás condicións establecidas nas correspondentes Fichas e ao informe dos Servizos Técnicos Municipais, sen prexuízo de que o Concello poida realizar as consultas que estime oportunas á Comisión de Patrimonio correspondente, como organismo tutelar do Patrimonio Histórico da Xunta de Galicia, recolléndose nas Normas Urbanísticas do PXOM aquelas disposicións polas que se rexen as actuacións nas Zonas Ambientais de Zona Antiga e elementos protexidos.

Neste sentido, cabe resaltar que, unha vez emitido o informe sectorial, procedeuse a recoller as indicacións efectuadas nel, tanto na Normativa como no Catálogo. Así mesmo, tras das conversas mantidas cos Servizos Técnicos da Delegación de Pontevedra, optouse por:

1º) – Deixar para un Plan especial o estudo detallado dos hórreos existentes no termo municipal, diante da imposibilidade de poder acceder a todos eles, dada a titularidade privada da maioría.

2º) – Recoller dentro do Solo Rústico como S.R.E.P. de Interese Patrimonial, Artístico ou Histórico, aqueles solos cuxo grao de protección se considerou de igual ou inferior categoría, incluso para os S.R.E.P. a Costas e S.R.E.P. a Ribeiras, Canles e Augas. Para o S.R.E.P. a espazos naturais considerouse que o grao de protección era superior, creándose, no entanto, para a representación gráfica as afectacións que permitan distinguir claramente os ámbitos de protección e interese.

O feito de situar os solos rústicos de protección a costas ou ribeiras, canles e augas graficamente fíxose para facilitar a comprensión do ámbito de tales solos canto á área de influencia que fixa a LOUGA, sen que por isto se vexa diminuída a importancia do ámbito e informe previo vinculante que se vaia emitir dende o organismo tutelar do Patrimonio Artístico.

DO SISTEMA NORMATIVO

O marco legal, tanto de obrigado cumprimento, como recomendado, existente a escala rexional e nacional, fai que, na redacción de calquera proxecto, se deba cumprimentar unha extensa normativa, polo que as “Normas Urbanísticas” do presente Documento remítense, en numerosas ocasións, a outros documentos e lexislacións sectoriais correspondentes.

Por outra parte, procurouse non incorporar textualmente aspectos extrapolados desas normativas, senón facer referencia ao seu articulado, xa que, de modificárense calquera delas, produciranse efectos inmediatos no PXOM de Marín que, desta forma, non virán obrigadas a unha adaptación, ao non producirse discordancia entre normas. Este é o criterio e metodoloxía, canto á Normativa do PXOM que se seguiu nas últimas planificacións redactadas. Sen embargo, en algún caso, debido ao informe Sectorial correspondente á 2ª exposición, procédese a recoller aqueles aspectos e incluso redaccións achegadas.

DA XESTIÓN

SOLO URBANO

Considerouse necesaria, como se indicou anteriormente, a delimitación dende este instrumento de planificación dalgúns ámbitos de equidistribución, pois é previsíbel que o desenvolvemento das determinacións desta Planificación vaia conlevar agravios comparativos ou situacións de desigualdade, polo que será necesario proceder a un reparto equitativo de cargas e beneficios, que é o fin da delimitación dun Polígono; todo iso en virtude do sinalado no artigo 123 e seguintes da LOUGA.

No Solo Urbano Non Consolidado, o Sistema de Actuación prioritario é o de *Compensación*, se ben, transcorrido o prazo sen que se desenvolvese o polígono, deberase volver, automaticamente, ao cambio ao sistema de *Coop.*.

No Solo Urbano Consolidado, a actuación é directa, debéndose completar cando proceda a urbanización, e efectuar as correspondentes cesións. Os Sistemas Locais que aparecen no Cadro V-2 obteranse directamente se están relacionados cun Espazo libre de uso e dominio público ou vía; de non ser así, procederase a rexistrar a dita cesión a favor da Administración, quedando obrigado ao coidado e salvagarda deste e podendo empregalo mentres non se proceda ao seu acondicionamento ou urbanización. O mecanismo concrétase nos artigos correspondentes das Normas Urbanísticas.

SOLO RÚSTICO

Regúlase en diferentes categorías cunha clara vontade protectora do contorno e, á vez, favorecedora da explotación dos recursos naturais. Adecúase, así mesmo, ás Normas sectoriais de aplicación como a de Estradas, Augas, Patrimonio Histórico, Costas, Montes, etc.

Así como en fases anteriores se optara por unha clasificación do Solo Rústico superposto, en virtude do disposto na LOUGA (Art. 32.3.), nesta fase e para maior comprensión, decidiuse asignarlle á maioría do Solo Rústico unha soa categoría, en función do grao de protección, establecéndose unhas afeccións que permitan distinguir claramente os ámbitos en que deben solicitarse os informes preceptivos e vinculantes. Así, en función da prelación de categorías (de maior a menor grao de protección) resultan:

- 1º. S.R.E.P. a Espazos Naturais (con ou sen limitacións aeronáuticas);
- 2º. S.R.E.P. a Costas;
- 3º. S.R.E.P. a Ribeiras, Canles e Augas;
- 4º. S.R.E.P. de Interese Patrimonial, Artístico ou Histórico;
- 5º. S.R.E.P. a Interese Paisaxístico;
- 6º. S.R.E.P. a Forestal;
- 7º. S.R.E.P. a Agropecuario.

No caso do Solo Rústico de Especial Protección ás Infraestruturas, pomenorizando as redes de abastecemento, saneamento, eléctricas e vías de comunicación. Nestes casos, prodúcese a superposición de categorías, reflectíndose na documentación gráfica sen que produza confusión, dado o grafismo elixido.

Neste tipo de solo concéntrase a maior parte das superficies destinadas a Sistemas Xerais de Espazos libres de uso e dominio público e de Equipamento Comunitario. A clasificación actual dos terreos é Solo Rústico de Especial Protección ás masas forestais (Coto de Penizas, etc). A súa obtención efectuarase, en principio, por expropiación (taxación conxunta), sendo factíbel empregala permuta forzosa ou o convenio.

SOLO URBANIZÁBEL

Os ámbitos clasificados como Solo Urbanizábel Delimitado regúlanse no capítulo para os efectos das Normas Urbanísticas, determinando o modelo de xestión, así como os aproveitamentos e a adscripcións dos Sistemas Xerais.

XUSTIFICACIÓN DAS DECISIÓNS TOMADAS NO PXOM

Se ben durante o proceso da elaboración do PXOM en fases anteriores se foron tomando decisións que, na opinión do Equipo Redactor, se encontraban fundamentadas en criterios que se consideraban en sintonía ou conformidade coa lexislación vixente, e segundo o indicado no informe da D.X. de Urbanismo da Xunta de Galicia, así como o exposto na Avaliación Ambiental Estratéxica e o reflectido nas alegacións presentadas, optouse por reformular a redacción do PXOM con novas premisas. Agora ben, pódese observar que o resultado, en liñas xerais, é semellante ás propostas elaboradas con anterioridade. Para isto partiuse dunha nova análise da realidade existente canto ao uso residencial (urbano, urbanizábel e núcleos rurais e as súas zonas de expansión) e á súa capacidade poboacional, circunstancia importante canto ao estudo do punto de partida, así como ás previsións que se pretendían.

Resulta evidente que para chegar á dita análise, da que xa se apuntaron algúns aspectos cando se analizaron os estándares dos Sistemas Xerais que se requiren e que máis adiante detallaremos, era preciso efectuar un estudo pormenorizado dos servizos e/ou infraestruturas existentes, así como da consolidación do edificado, todo isto baseado na clasificación do Solo Urbano de conformidade co disposto no artigo 11 da LOUGA.

Esa información áchase recollida nos planos 1/10.000, que constitúen a información na que se analizan, ademais dos usos actuais do solo segundo a súa ocupación pola edificación, a forma urbana e a análise visual do contorno, a hidrografía no termo municipal, as propiedades municipais, a análise das pendentes e configuración viaria do territorio que constitúe o termo municipal. A isto uniuse, nesta fase, un estudo das alturas existentes das edificacións nos núcleos urbanos de Marín e Seixo e as súas proximidades, así como das parcelas que están aínda sen edificar, reflectíndose na documentación gráfica a escala 1/5.000. Todo isto permitiu obter un novo cálculo da capacidade residencial, que o PXOM prevé nun prazo máximo para a súa execución de vinte e cinco anos, prazo que se considera oportuno como meta para levar a cabo as previsións realizadas coa estratexia que se recolle na documentación que constitúe o PXOM.

Non obstante o exposto, nos apartados seguintes procédese de maneira pormenorizada á xustificación de cada tipo de solo e as súas cualificacións.

De conformidade co disposto na LOUGA para plans xerais de ordenación municipal, o presente documento contén as seguintes determinacións de carácter xeral, consonte co indicado nos Art. 52 e 53 da LOUGA:

- ❖ O ámbito deste PXOM é o termo municipal de Marín;
- ❖ Procedeuse a clasificar todo o ámbito municipal nas seguintes categorías:
 - a) Solo Urbano:
 - Consolidado;
 - Non Consolidado;
 - b) Solo Urbanizábel:
 - Delimitado;
 - Non Delimitado;
 - c) Solo Rústico:
 - Protección ordinaria;
 - Especialmente protexido;
 - d) Núcleo Rural e zona de expansión.

O cumprimento dos requisitos exixidos pola LOUGA, así como os criterios aplicados polos redactores no presente documento, expóranse nos seguintes apartados.

O contido do presente documento procura:

- ❖ Revisar a formulación vixente (NN.SS.) co fin de dotar dun documento ou planificación urbanística ao municipio de Marín, que se atope en concordancia coa lexislación vixente.
- ❖ Actualizar a clasificación do solo do termo municipal aos condicionantes e requirimentos que exige a LOUGA.
- ❖ Recoñecer urbanisticamente a existencia dos núcleos rurais, sobre a base das condicións requiridas pola LOUGA., partindo das edificacións existentes antes de 1956 e incorporando as zonas de expansión, segundo as indicacións dadas desde a Comisión de Seguimento, consonte co sinalado na LOUGA.
- ❖ Cualificar os solos de conformidade coas tipoloxías existentes, así como as que demanda o mercado, tendo en conta o cumprimento do Decreto 262/2007.
- ❖ Os obxectivos e criterios de ordenación adaptáronse aos distintos informes e indicacións sectoriais, así como se trataron coos Concellos limítrofes, sen que os redactores poidan mediar na discrepancia existente entre o Concello de Pontevedra e o de Marín sobre o límite dos termos municipais na zona do porto. Neste aspecto, o presente documento axústase ao límite cartográfico facilitado polo Concello de Marín.
- ❖ Dadas as características do Solo Urbano, procedeuse á delimitación de distritos, que, sen contar cos ámbitos dos S.X. Portuarios (Marín e Aguete), son cinco, correspondéndolle tres ao núcleo de Marín (un deles pertencente ao ámbito da Escola Naval); outro, ás zonas de Mogor e Sete Espadas até o Alto do Castro; e un último, en Seixo. Para isto tívose en conta o sinalado no apartado 1 do Art. 49 da LOUGA.

❖ Delimitáronse Sectores de Solo Urbanizábel Delimitado e Non Delimitado. Os primeiros efectuáronse co fin de completar a trama urbana na zona de Marín e Seixo, mesmo desenvolvéndose algún deles de carácter residencial desde o PXOM, en vista da experiencia acumulada durante máis de trinta anos, nos que non se procedeu a desenvolver solos previstos nas NN.SS., o que levou a unha falta de práctica da xestión urbanística.

En calquera caso queda cumprimentado o sinalado no apartado 2 do artigo 49 da LOUGA.

Canto ao resto do SUD, delimitouse segundo:

- a) O descrito na Disposición Transitoria Décimo terceira da LOUGA, polos criterios reflectidos nela, pois non reúnen as condicións exixíbeis para os núcleos urbanos, ao seren a maioría das edificacións posteriores a 1956 e non se encontraren dentro da malla urbana.
- b) A existencia da creación dun Solo Industrial, que, tras moitas deliberacións e discrepancias, se optou por recuperar seguindo a idea proposta no seu día pola Autoridade Portuaria, situándose na zona nordeste (NE) do termo municipal e tendo en conta a proximidade coa vía rápida e a ligazón existente e futuro, en canto se proceda ao seu remate no termo municipal de Pontevedra. Así mesmo, e dadas as características dos mananciais existentes na proximidade do río Loira e a actividade presente, procedeuse á delimitación dun SUD de carácter industrial e terciario.

Polo que respecta ao S.U.N.D., tívose en conta a súa proximidade co Solo Urbano e a súa facilidade de integración na trama urbana, sendo factíbel as conexións cos servizos existentes, todo isto de conformidade co sinalado no artigo 58 da LOUGA.

❖ Procedeuse á delimitación de áreas de repartición, tanto en Solo Urbano como Urbanizábel; se ben no S.U.N.C. se optou por considerar cada ámbito independente. Cuanto aos SUD desenvolvidos, un en Marín e o outro en Seixo, conforman dúas áreas de repartición integrando os Sectores correspondentes. No resto dos S.U.D. non desenvolvidos, cada Sector constitúe unha área de repartición.

❖ Procedeuse ao sinalamento das dotacións e espazos libres públicos, sobre a base do disposto nos artigos 46 e seguintes da LOUGA, debéndose recoñecer que os Sistemas Xerais e Locais existentes na actualidade non cumpren os requirimentos exixidos pola citada lei. Así mesmo, e dada a escasa implantación de dotacións e espazos libres, os redactores propuxeron, desde o principio que, sempre que for posíbel, cada ámbito de equidistribución contase cuns equipamentos e/ou zonas verdes, cumprindo en calquera caso co sinalado no Art. 49 da LOUGA canto aos estándares de reserva.

❖ Procedeuse a sinalar os ámbitos de interese paisaxístico, se ben cabe indicar que algúns destes espazos, a nivel de clasificación do solo, se ven absorbidos por outros cuxa protección e importancia ten rango superior.

❖ Redactouse un catálogo que recolle as indicacións efectuadas desde a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural e as efectuadas nas reunións mantidas cos Servizos Técnicos da Delegación de Pontevedra. A teor das ditas indicacións e en concordancia con elas, tivéronse en conta as efectuadas desde a Comisión de Seguimento do Concello de Marín.

❖ Partindo da situación actual no referente a Sistemas Xerais, procedeuse a recoller a estrutura xeral e orgánica do territorio sobre o termo municipal, determinándose para eles uns usos globais que faciliten a súa comprensión, e dentro dos que se atopan os usos previstos para cada zona pormenorizada, sen que isto supoña contradición ou confusión, como nalgún informe sectorial se reflectiu.

❖ Se ben algúns aspectos xa foron expostos en epígrafes ou apartados anteriores, tivéronse en conta os últimos informes emitidos de datas agosto e novembro de 2.011 pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental e a Subdirección Xeral de Espazos Naturais e Biodiversidade da Consellería del Medio Rural respectivamente e ambas as dúas da Xunta de Galicia.

XUSTIFICACIÓN DO SOLO URBANO.

De conformidade co indicado no artigo 12 da LOUGA en concordancia co disposto no artigo 11 da citada Lei, procedeuse a recoller como Solo Urbano Consolidado aqueles espazos que ou ben son soares ou ben dispoñen dun grao de urbanización efectiva e asumida pola planificación urbanística, que fan que poidan adquirir a condición de soares mediante obras accesorias e de escasa entidade e que poden executarse simultaneamente coa edificación ou construción. Este criterio que non fai senón recoller o estipulado na lexislación vixente de aplicación, foi difícil de comprender, dado o longo tempo de aplicación (trinta anos), das vixentes NN.SS., pois a Normativa sinala que:

«Sección 1ª. Disposicións Xerais para Solo Urbano

Art. 4º (...)

4.- Entenderase que unha parcela conta cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de residuais e subministración de enerxía eléctrica cando a menos de 100 metros de calqueraa dos puntos da súa liña perimetral, contados a través de terreos de dominio e uso públicos, existan redes xerais nas que poida conectarse.»

É por isto que na fase de exposición ao público da fase de Aprobación Inicial, así como nas alegacións, moitos dos administrados ou administradas consideraron que as súas parcelas tiñan a consideración de soar, ou ben debían considerarse, como mínimo, como Solo Urbano Non Consolidado, sen ter en conta o indicado no artigo 11 da LOUGA no referente á “malla urbana”, que se indica no punto 2, en concordancia co 1. Ao analizarmos a documentación gráfica dos Usos Globais e Estrutura Orgánica do Solo, así como a de Clasificación, podemos observar que o Solo Urbano clasificado (Consolidado e/ou Non Consolidado) atópase integrado nunha malla urbana que dispón dunha urbanización básica constituída por unhas vías perimetrais e unhas redes de servizos das que se serven, sen estar desligados do entramado urbanístico xa existente. Este aspecto, que resulta evidente para o Solo Urbano Consolidado que durante o tempo de aplicación das vixentes NN.SS se foi configurando máis alá da delimitación de Solo urbano clasificado como tal nas propias NN.SS. e que se recolle no plano nº 1 delas, podería ofrecer algunhas dúbidas con respecto ao Solo Urbano Non Consolidado. Co fin de disipar estas dúbidas, pode observarse que os polígonos delimitados encóntranse integrados na malla urbana, permitindo unha conexión directa coas infraestruturas existentes, o que permite unha xestión (execución e desenvolvemento) totalmente independente dos polígonos lindeiros, e encontrándose en áreas consolidadas pola edificación. É máis, nalgúns casos, a creación de tales polígonos vén motivada por

ser necesaria a ordenación urbanística do contorno en onde se achán as ditas edificacións, por resultar obsoletas as infraestruturas viarias e de servizo existentes.

Solo Urbano Consolidado

No Solo Urbano Consolidado que foi clasificado como tal sobre a base do sinalado na LOUGA; é dicir, por cumprir cos requisitos exixíbeis aos soares. Porén, e dende o respecto que ao Equipo Redactor do PXOM lle merecen as lexislacións urbanísticas, para que en Marín se poña de manifesto a incongruencia nas definicións do Solo Urbano Consolidado nas distintas lexislacións autonómicas, pois o feito de mellorar a actual configuración dos cuarteiróns/bloques do Solo Urbano, segundo as vixentes NN.SS. que permiten un fondo de 20'00 m, ao noso entender excesivo, suporía a consideración dun Solo Urbano Non Consolidado polo feito de diminuír o fondo de edificación, o que permitiría conseguir unhas vivendas con mellores condicións de habitabilidade, xa que nos encontraríamos no apartado b) do artigo 12 da LOUGA:

«b). Solo Urbano Non Consolidado, integrado por... beneficios e cargas, por aquelas sobre as que a planificación urbanística preveña unha ordenación substancialmente diferente da que en realidade existe, así como...»

É por isto que se decidiu manter o dito fondo, e incluso incrementalo até os 22'00 m, co fin de obter vivendas a fachada e patio de cuarteirón/bloque, ao non obtelas pasantes. Isto, ademais de permitir a tipoloxía de vivenda que se vén executando, non deixaba fóra de ordenación os edificios construídos, se ben tentaba recuperar os espazos interiores de patio de cuarteirón/bloque como Sistemas Locais de Espazos libres de uso e dominio públicos, conseguindo que as vivendas dean ao viario ou espazo libre de uso e dominio público. Sen embargo, esta proposta, sobre a base do informe emitido e as conversas mantidas coa Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda da Xunta de Galicia, así como alegacións presentadas e propostas efectuadas pola Comisión de Seguimento, procedeuse á súa anulación; se ben o tratamento da cuberta destes espazos e o seu mantemento se condicionan co fin de obter un resultado semellante, malia que o seu uso pasase a ser restrinxido ou privado.

Por outra banda e a teor do mencionado informe, con respecto á aplicación do Decreto 262/2007 nalguns cuarteiróns/bloques propostos, cabe sinalar que o seu cumprimento debe quedar posposto á redacción dos correspondentes proxectos e, en calquera caso, sempre que non for factíbel, poderase –no seu conxunto– reordenar os volumes resultantes mediante os correspondentes Estudos de Detalle, todo isto sobre a base do indicado no punto 1 do Artigo 46 da LOUGA con respecto a este tipo de Solo:

«...En tal sentido, procurarase manter a trama urbana existente, e as construcións de nova planta, así como a reforma, rehabilitación ou ampliación das existentes, serán coherentes coa tipoloxía arquitectónica característica do contorno, en particular no tocante á altura, o volume e o fondo edificábeis.»

Ao fío do exposto, No Solo Urbano Consolidado existen dúas zonas dentro do núcleo de Marín, a zona de Cantodarea e a de Santa María do Porto que, polas súas características de núcleos históricos, formulaban dúas formas de actuación:

- a) Propor un Plan especial de reforma interior cun ámbito de protección (PEPRI);

- b) Manter a zona tal e como estaba, polo que respecta ao trazado viario, con pequenos axustamentos de aliñacións, mais cun rango de protección.

Esta última, pero respectando os trazados actuais e máis concretada por solicitude da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, foi a opción proposta, dada a situación actual, e a falta de adecuación urbanística e de xestión, pois sería inviábel acometer nestes momentos en Marín unha proposta de PEPRI que producise unha liberalización e recuperación de espazos, así como a procesos de equidistribución. Así pois, nestas zonas procúrase manter a tipoloxía e características actuais, a espera da redacción dun Plan Especial de Protección.

De características semellantes son as actuacións que acontecen nos ámbitos con ordenanza Específica, se ben na Normativa Urbanística se recolle a posibilidade de actuación en todo o ámbito, recuperando espazos libres de uso e dominio público, prevéndose neste caso mecanismos que permiten unha actuación directa e rápida, sen que isto supoña renuncia ao recoñecemento dunhas tipoloxías existentes (barriadas) en varias zonas de Marín, fundadas, ademais, por distintos motivos.

En Marín pode observarse que arredor de dous eixos viarios paralelos e que transcorren de Leste a Oeste (Avda. de Ourense e Calvo Sotelo) e de Norte a Sur (Jaime Janer e Ezequiel Massoni), é onde se crea a tipoloxía de cuarteirón/bloque pechado denso ou con patio de cuarteirón/bloque, e fóra de ambos os dous, agás as barriadas referenciadas anteriormente, a configuración é de vivenda unifamiliar, prioritariamente illada e/ou adosada, ou ben mixta, con alternancia de bloques colectivos e vivenda unifamiliar. Esta tipoloxía é a que, en liñas xerais, predomina nas Sete Espadas, Castro e Seixo, se ben neste núcleo, ao longo da estrada PO-551 cara a Bueu e EP-1206 cara a Aguete, se combinan as vivendas unifamiliares coas colectivas.

Mención aparte merece a Barriada de Mogor, posto que o Equipo Redactor rexeitou considerala como Núcleo Rural por entender que se trataba dun Solo Urbano cando se iniciou a redacción do PXOM de Marín neste último intento. Porén, e dadas as peculiaridades das súas edificacións (orixinais e engadidas), é polo que se optou por brindar un recoñecemento cunha ordenanza concreta a nivel normativo. Aspecto distinto é o contorno da citada barriada, que, se ben reúne as condicións para ser Solo Urbano Consolidado, a tipoloxía é menos uniforme e máis anárquica.

Canto ás determinacións que debe conter o *Solo Urbano Consolidado*, temos que:

- a) O límite do SUC faise en virtude do indicado no apartado a) do Art. 12 da LOUGA. É por isto que nesta fase, en coordinación cos Servizos Técnicos correspondentes do Concello de Marín (que procedeu a unha revisión do levantamento deas redes de servizos públicos existentes no termo municipal), se confrontaron datos, observándose que no Solo Urbano Consolidado proposto nesta fase todas as parcelas reunían os requirimentos exixidos polo citado artigo, cumprindo o requirido no Art. 11 da citada lei.

Estes aspectos poden comprobarse nos planos de información e, máis concretamente, nos correspondentes a consolidación, infraestruturas (abastecemento, saneamento, rede eléctrica etc.), alturas e parcelas sen edificar.

- b) Procedeuse á asignación pormenorizada dos usos característicos e compatíbeis, así como os prohibidos dentro de cada tipoloxía ou uso característico, recolléndose na Normativa urbanística as condicións

de edificación correspondentes, e as recomendacións e indicacións efectuadas pola Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda. No entanto, convén expresar desde o respecto e o agradecemento a toda colaboración, que algunha das observacións efectuadas non se axustan ao disposto nas previsións do PXOM, xa que existen zonas cuxa edificabilidade está configurada pola ocupación e a envolvente (altura máis cuberta), non existindo en si un coeficiente. Non obstante, procurouse recoller con maior concreción o salientado no citado informe.

c) No relativo ás zonas de dotacións, equipamentos e espazos libres de uso e dominio público, reflectíronse os existentes, non sendo factíbel prever ningunha dotación ou zona verde máis das que xa existen, dada a gran saturación dos espazos urbanos consolidados, así como as escasas propiedades municipais presentes neste tipo de solo.

Pode observarse o indicado nos distintos cadros salientados con anterioridade, nos que se recollen os espazos previstos por clases de solo.

d) Tanto a nivel normativo como con carácter gráfico, recolleuse a regulamentación de usos, volumes, características estéticas e normas de habitabilidade, tanto a nivel da edificación como urbanístico.

e) Ademais do sinalamento das alineacións e rasantes, respectando en gran medida as existentes, procedeuse ao sinalamento dunha proposta de tráfico, cunha suxestión de deseño de urbanización dos viais.

f) Nos planos de información, como se sinalou anteriormente, aparecen recollidas as redes existentes, así como o seu dimensionamento. En liñas xerais, as redes no lugar teñen un dimensionamento suficiente para a poboación situada neste tipo de solo. No entanto, e aínda que sexa adiantarse á xustificación do Solo Urbano Non Consolidado, o dimensionamento destas redes fai que, nalgún caso, se vexa modificada, sobre todo as das redes pluviais, que, ademais de seren escasas, non xuntan as condicións necesarias. É por isto que se recolle na documentación gráfica o trazado e dimensionamento apropiados.

g) Nos planos de Tráfico (información e propostas), recóllense as prazas de estacionamento existentes, sen que se previse en concreto ningunha zona no subsolo que lle dea cabida a aparcamento de titularidade pública. Non obstante, na normativa régulase o dito uso.

h) Fixáronse os prazos para a edificación, reflectíndose normativamente este aspecto.

Solo Urbano Non Consolidado

Son aqueles terreos que, segundo o Art. 12 da LOUGA se ven afectados por algún dos motivos que se expoñen:

- I. Necesidade de procesos de urbanización;
- II. Necesidade de dotacións urbanísticas con equidistribución de beneficios e cargas;
- III. Constitución de áreas de recente urbanización xurdida á marxe da planificación;
- IV. Previsión de ordenación substancialmente diferente.

En Marín e Seixo, a maioría dos terreos clasificados como Solo Urbano Non Consolidado cumpren unha ou varias das razóns expostas, encontrándonos na maioría dos casos na simultaneidade das tres primeiras

situacións referenciadas. Así mesmo, a súa clasificación exige, en concordancia co punto 1 do Art. 11 da LOUGA que os Servizos estean integrados na malla urbana e que estean en áreas ocupadas pola edificación cando menos nos 2/3 dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza.

Nas primeiras fases, procurouse que cada polígono fose totalmente independente, cumprindo cada un dos estándares requiridos; porén, este criterio deixouse a un lado coas novas propostas que agora se recollen na presente fase do PXOM; todo iso, segundo o salientado no informe da D.X. de Urbanismo, unha vez que se observou que algúns espazos sobre os que se actuaba, sobre todo nalgúns zonas dos cascos antigos, era preciso clasificalos como S.U. Non Consolidado; porén, non se cumprían os estándares requiridos. É por isto que o Solo Urbano Non Consolidado se recolle en catro distritos: dous en Marín; un en Mogor e Sete Espadas; e outro en Seixo. Este feito permite que nos acollamos ao indicado no artigo 49.1 da LOUGA.

O S.U.N.C. procura, en liñas xerais, respectar as edificacións existentes, non entrando a valorar se se axustan ou non á lexislación e planificación urbanística vixente. Por outra banda, no Distrito 2 de Marín, algún dos S.U.N.C. téñen un marcado carácter de respecto e integración das marxes dos ríos Lameira e Agrela, incorporando aos seus ámbitos os Sistemas Xerais previstos.

Por outro lado, incorpóranse neste distrito os S.G. de Dotacións e Equipamentos Deportivos, Docentes e Culturais existentes, propondo completalos mediante a incorporación de espazos adxacentes; o resto dos S.U.N.C. xorden pola necesidade de completar o proceso de urbanización.

Este aspecto é o predominante en todos os Polígonos delimitados no Distrito 3, sobre todo grazas á creación do vial que permite desviar a circulación proveniente de Pontevedra cara á estrada a Figueirido ou viceversa, así como a súa ramificación cara ao interior de Marín. Mención especial merecen os polígonos na zona de Pedreiras), pois teñen como motivo o poder ensanchar aqueles accesos existentes cuxa escasa anchura impide o acceso de vehículos; se ben esa non é a razón na zona de Cantodarea, xa que o que se pretende é poder crear unhas condicións sanitarias e de habitabilidade que permitan mellorar tal espazo, á espera dunha intervención máis radical no futuro (P.E.P.).

No Distrito 4 correspondente a Mogor e As Sete Espadas, o S.U.N.C. é reducido, porque, dos catro, só existen dous polígonos provenientes da necesidade dun proceso de urbanización.

No Distrito 5, Seixo, os S.U.N.C. constitúense sobre a mesma base, se ben convén indicar que se crea un P.E.R.I. que recolle unha zona que, en fases anteriores, se desenvolvera dende o PXOM mais que foi moi contestada durante a exposición ao público e alegacións. É por isto que, nestes momentos, se mantén o uso actual, á espera do desenvolvemento do correspondente Plan Especial.

Tal e como se indicou en apartados anteriores, o presente documento recolle a ordenación pomenorizada desde o propio PXOM, de todo o SUNC, excepto o PERI de Seixo, polo que se procedeu a:

a) Delimitar distritos, co fin de cumprimentar os estándares sinalados nos artigos 46 e seguintes, segundo o disposto no Art. 49 da LOUGA.

b) Delimitación de polígonos, que constitúen por si sós unha área de repartición, todo isto de conformidade co disposto no Art. 123 da LOUGA en concordancia co Art. 111 da citada lei.

c) Con respecto ao PERI de Seixo recolléronse os usos globais, tipolóxicos, alturas, superficie total edificábel, así como as reservas mínimas de solo para os equipamentos e espazos libres de uso e dominio público, respectando os estándares fixados pola LOUGA.

Cabe indicar que no desenvolvemento deste tipo de solo o PXOM recolleu as mesmas determinacións que para o Solo Urbano Consolidado, malia conveña matizar.

1. Canto aos equipamentos e espazos libres, non todos os polígonos contan coas previsións de estándares, polo que foi precisa a delimitación dos distritos, aínda que estes cumpren os ditos estándares:

Cadro VII – ESTÁNDARES DE DOTACIONES DOS S.U.N.C. POR DISTRITOS					
LOUGA			PXOM		
Distritos	Espazos libres públicos (m²s)	Equipamentos públicos (m²s)	Espazos libres públicos (m²s)	Equipamentos públicos (m²s)	Exceso
2	31.229,48	17.343,60	39.165,71	16.848,29	7.451,92
3	26.002,01	14.445,56	27.244,54	14.115,09	251,93
4	3.089,26	1.716,25	6.734,68	2.157,85	4.087,02
5	7.112,56	3.951,42	8.153,23	3.604,67	693,93

2. Da análise do coeficiente de edificabilidade asignado a cada polígono obsérvase que nas zonas homoxéneas o coeficiente é moi semellante segundo o distrito que se considere. No entanto, convén esclarecer certas peculiaridades co fin de comprender algunhas diferenzas.

Distrito 2

- No polígono 16, cuxa edificabilidade é 0'66 m²t/m²s, vén en función das conversas e convenio suscrito.
- Nos polígonos 31 e 32, dada a tipoloxía da vivenda existente, así como a presenza de construcións sen contar con todos os servizos, fai que a edificabilidade sexa 0'47 e 0'46 m²t/m²s, respectivamente.

Distrito 3

- Case todos os polígonos contan cunha edificabilidade semellante, en función das súas características e a súa situación, agás o polígono 11, ao se incluír un Sistema Xeral xa existente, o que significa que no terreo previsto para a edificabilidade, esta é semellante ao resto dos polígonos

Distrito 4

- Cunha edificabilidade similar en tres deles pola tipoloxía existente, sendo nun deles algo superior debido ás cesións que efectúa.

Distrito 5

- Os polígonos 39 e 40, dada a tipoloxía prevista, así como a súa situación, contan cunha edificabilidade de 0'54 e 0'55, respectivamente.

Así mesmo, e dentro dos distritos 2 e 3, aqueles S.U.N.C. que no seu ámbito contan cun SX Viario teñen unha edificabilidade similar (S.U.N.C.-10, S.U.N.C.-13 e S.U.N.C.-33).

Por outra banda, pese a estas diferenzas de edificabilidade apuntadas e aclaradas, hai que ter en conta que, en virtude do uso característico, neste caso de cada polígono ou área de repartición, así como dos coeficientes de homoxeneización, os aproveitamentos tipo resultan semellantes.

3. Da análise dos estándares exixidos (ver Cadros I en epígrafes precedentes), obsérvase que en todos eles hai exceso, con maior relevancia na zona de Mogor e Sete Espadas (Distrito 4), cuxa zona se atopa moi escasa de dotacións para a poboación existente en S.U.C. e S.U.N.C. do Distrito 4.

Así mesmo, convén sinalar que, pese ao exceso do conxunto, os distritos 2, 3 e 5 teñen un déficit en equipamentos de 495'31 m²s, 566,26 m²s e 346'75 m²s, respectivamente. Non obstante, en virtude do punto 4 do Artigo 47 da LOUGA, co acto de Aprobación Inicial efectuado polo Concello de Marín asumíuse o cambio de uso de parte dos terreos que debían ser destinados a equipamentos públicos, a incrementar as zonas verdes e espazos libres públicos, cumpríndose os estándares sinalados no mencionado artigo.

4. Con respecto á regulación de usos, volume etc., convén indicar que na normativa se recolleu o disposto no punto 6 do Artigo 46 da LOUGA, tanto no seu apartado 'a' como 'b'. Así mesmo, tívose en conta o punto 11 do Artigo 47 no referente á porcentaxe de reservas de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección, e, en especial, ao disposto nos apartados a), b) e c).

Neste tipo de solo, malia estar edificado nalgúns casos, procurouse dársele cumprimento non só ao disposto no Decreto 262/2007, como se verá en epígrafes posteriores, senón tamén ao indicado no Artigo 48 da LOUGA. Para isto fórmulanse distintas solucións de edificación (recuperación da tipoloxía de bloque), co fin de obter unha maior liberalización do espazo, que posibilita a construción de vivendas pasantes que obteñan maior asollamento. Así mesmo, reforzouse o tipo de vivenda unifamiliar que, aínda permitindo nalgúns casos as construcións acaroadas ou en fileira, dada a configuración parcelaria actual (alargada e estreita) e os parámetros previstos, permite a liberalización de espazo de parcela, ao non permitir a súa total edificación. É por isto que as alturas das edificacións se aplicaron, tendo en conta as anchuras dos viais, así como os espazos libres de uso e dominio públicos, dándolle cumprimento, no trazado destes últimos, así como nas edificacións, xa foren públicas ou privadas, ao disposto na lexislación vixente sobre eliminación de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

5. Nos S.U.N.C.-14, S.U.N.C.-15, S.U.N.C.-39, S.U.N.C.-40, S.U.N.C.-41 e P.E.R.I.-1 recolléronse que elementos deben terse en conta para o desenvolvemento destes, de conformidade co disposto no artigo 61 do P.O.L.

XUSTIFICACIÓN DOS NÚCLEOS RURAIS

De conformidade co indicado no artigo 13 da LOUGA e criterios expostos dende a D.X. de Urbanismo, se produciuse a delimitación do Núcleo Rural tendo en conta:

- a) As edificacións existentes en 1956, servíndonos para isto do voo americano desa data e cuxa documentación se atopaba no Concello de Marín.
- b) O grao de Consolidación das parcelas. Para o cálculo, o Equipo Redactor distinguiu entre a consolidación por edificacións construídas até 1956 e as edificadas entre 1956 e 1977, non tendo en conta as posteriores a esa data que é cando entran en vigor as NN.SS.
- c) Estudando a realidade existente dos lugares identificados toponimicamente, o que permitiu que, nalgúns casos, se descompuxeran os ditos núcleos en dúas ou tres zonas; ou ben se agruparan, ao existir unha continuidade entre os diversos lugares, ou ben non se integraran como tales núcleos rurais, malia ter unha identificación concreta como lugar.

Todas as parcelas dos Núcleos Rurais teñen acceso dende un viario ao camiño público, se ben en algúns deles se propuxo reformar o paso existente ou crear novos viais que permitan integrar parcelas cuxo acceso se efectúa por pasos de servidume dentro da estrutura do Núcleo Rural permitido (50'00 m dende a edificación a considerar). No entanto, e malia o exposto, agás casos excepcionais (Loira, por exemplo), non pode considerarse como ampla ou excesiva a creación de vivendas dentro dos ámbitos dos Núcleos Rurais, porque a Normativa exige unha parcela (400 m²) superior á indicada na LOUGA (300 m²), así como que para a súa segregación se condiciona a superficie mínima da parcela resultante e a fronte á vía pública.

Nalgúns Núcleos Rurais considerouse oportuno protexer certas masas arbóreas existentes.

Tras efectuar as consideracións xenéricas anteriores, cabe indicar que en todo o proceso de redacción do PXOM o equipo redactor e, posteriormente, a Comisión de Seguimento do Plan, tiveron en conta que un gran paso na súa tramitación era resolver 'o rural', considerando como tal non o solo rústico, senón os núcleos rurais, xa que desde o principio dos traballos o malestar popular, malia ser alleo a eles, comezou a manifestarse en relación aos núcleos rurais costeiros.

Por outra banda, a interpretación do artigo 13 da LOUGA, segundo varios conceptos indeterminados que nela se recollen, provocaron, desde o principio, discrepancias dentro da Comisión de Seguimento do PXOM, así como, por que non dicilo, entre os Redactores. Tras moitas propostas, conversas, reunións cos Servizos Técnicos da Subdirección Xeral de Urbanismo, pódese dicir que hai consenso canto á formulación efectuada e que se resume nos tres puntos que se expuxeron ao principio deste epígrafe, así como o que indícase no punto 3 do citado artigo.

Xa se indicou antes a polémica que, durante máis de cinco anos, envolveu, non a delimitación dos núcleos costeiros, que foron tratados polo equipo redactor do mesmo xeito ou cos mesmos criterios que o resto dos núcleos (como non podía ser doutra maneira), senón a situación da liña de protección. No entanto, hai que explicar que por instrucións da Comisión de Seguimento do PXOM, nestes núcleos costeiros, en fases anteriores situouse a liña de protección a 20 metros do límite do dominio público marítimo-terrestre, recollendo o trazado que se promenoriza no estudo efectuado desde a propia Subdirección Xeral de Urbanismo da Xunta. Os redactores eran conscientes, e así o expuxeron nas distintas fases onde tiveron que entrar no tema (Concello de

Marín, Xunta, Xefatura Provincial de Costas etc.), de que a dita proposta, sen se ter chegado a un acordo co Ministerio correspondente, podería obter un informe desfavorábel coma os xa emitidos. Tras as últimas conversacións mantidas con representantes do Ministerio de Medio e do Medio Rural e Mariño e de conformidade co indicado pola Comisión de Seguimento, procedeuse a corrixir a documentación gráfica e escrita no sentido exposto pola Subdirección Xeral de Dominio Público Marítimo-Terrestre do citado Ministerio, recolléndose no Anexo correspondente (páxinas 137 e 138 da Memoria) a xustificación para a redución de cen metros a vinte metros da liña de protección nos núcleos de Agüete norte e na zona nordés do núcleo de Loira.

A proposta efectuada desde o presente PXOM recolle as seguintes determinacións:

- I) Un estudo dos diversos enclaves, ponderando os usos existentes, as alturas das edificacións e o período da súa construción.
- II) Delimitación do perímetro segundo o disposto no artigo 13 da LOUGA, tanto para o núcleo rural como para a súa zona de expansión, valorando para esta última o grao de consolidación así como o uso e estado actual das parcelas, o que conduce a que, nalgúns ámbitos, a súa extensión sexa ampla, sen que isto supoña un crecemento excesivo na poboación, ao se encontraren xa algunhas parcelas ocupadas e construídas.
- III) Análise dos viais existentes, así como dos accesos, propondo viais de nova creación, aproveitando accesos a predios e/ou pasos de servidume. No plano de ordenación recóllese o trazado da rede viaria.

Convén neste caso, malia xa se expor ao analizar os informes sectoriais en epígrafes anteriores, ao facer referencia ao correspondente ás estradas autonómicas, posto que se recolleu graficamente a distancia de peche, que pode coincidir ou non coa edificación, con respecto a ese tipo de vías. Na normativa propuxéronse distintas separacións, segundo se considere vía principal ou camiño, segundo a documentación gráfica que compón o PXOM.

Dada a escasa anchura existente nalgúns núcleos, que fai dificultosa a circulación rodada e impide o cruzamento de vehículos, tomouse a decisión de aplicar o criterio exposto, respectando en todo caso o apartado f) do punto 1 do artigo 29 da LOUGA e coa excepcionalidade que se puidese impor naqueles casos en que sexa preceptivo o informe sectorial correspondente (estradas, patrimonio etc.).

- IV) Así mesmo, recolléronse na normativa as limitacións necesarias e indicadores que deban dar lugar á necesidade de redactar un plan especial.
- V) A aprobación do Plan de Ordenación do Litoral fai que os núcleos de Agüete e Loira, como núcleos de identidade do litoral, así como os de Moledo - Vilaseca (parcialmente), A Torre, Xermade, Cernello, Xuncal (parcialmente), ou Iglesias (Ardán) (parcialmente), que están dentro dunha unidade de paisaxe con ámbitos de recualificación, teñan unhas características determinadas a nivel normativo co fin de dar cumprimento ao sinalado no P.O.L..

Da análise do documento do Estudo do Medio Rural, onde se contempla a fundamentación da delimitación do núcleo rural, de conformidade co indicado no punto 3 do artigo 61 da LOUGA, así como do Cadro III que se indicou no epígrafe anterior, obtéñense as seguintes conclusións:

1. Os núcleos delimitados presentan, na actualidade, na maioría dos casos, unha consolidación moi superior ao 50. No Estudo do Medio Rural (EMR) pode verse, ao analizar pormenorizadamente cada núcleo proposto, que a maioría cumpren con esa premisa, contabilizando soamente as construcións realizadas antes do ano 1957, sendo cinco (Aguete norte e sur; Malvido, A Teoira e A Torre norte) os que cumpren o requisito coas edificacións existentes até a revisión catastral de 1974; e, dous, (Bagüín norte e Lameiro), os que o cumpren contabilizando as edificacións existentes até hai cinco anos, data da redacción do inicio do presente PXOM.
2. Agás catro localizacións que superan as 10 vivendas/hectárea (Os Bravos, Loira, Outeiro e Resille), o resto oscila entre as 3'5 e as 9'67 viv./ha., se ben a media obtida é de 6'36 viv./ha. (Cadro III). Do estudo pormenorizado efectuado no EMR obsérvase que, aos sinalados, hai que engadirlles os núcleos da Bouza sur e Pastoriza centro.
3. A cifra de vivendas existentes nos núcleos delimitados é de 1.375 vivendas,
4. As parcelas existentes nos ditos núcleos son 2.124, superando a media da superficie de parcela os 400 m², mais con tamaño insuficiente para segregar, segundo as condicións estipuladas (mínimo, parcelas de 1.000 m²s), con salvidade do Igrexario (Piñeiro).
5. O número de parcelas nas zonas de expansión é de 3.108, se ben na maioría delas a media non acandza a superficie mínima exixida (800 m²s), agás en 14 localidades que superan o dito mínimo; é dicir, que serían unhas 855 parcelas onde se podería edificar.

Con respecto ao ámbito das zonas de expansión dos núcleos rurais, convén subliñar que a maior parte das ditas áreas se atopan dentro de zonas de urbanización agrícola difusa (mapa de usos agrícolas) ou paisaxe de urbanización difusa en matriz agraria (mapa de unidades de paisaxe). O resto localízase en zonas de viña ou cultivos anuais ou paisaxe agraria, segundo os mapas antes citados. No entanto, cabe indicar que mesmo os propios núcleos desas zonas están clasificados nos ditos mapas da mesma maneira, cousa que non se presenta como lóxica (ver apartado 1.10 do EMR). É por isto que, á hora de delimitar nesta fase as zonas de expansión destes últimos núcleos, se procurou ter en conta:

- A configuración do núcleo existente;
- O uso actual dos terreos lindeiros, así como as edificacións existentes;
- A configuración parcelaria actual, así como o estudo da superficie media destas zonas (Cadro III), onde se observa a dificultade da ocupación pola edificación, ao non darse os requisitos de parcela mínima.

Por todo isto, considérase que a delimitación efectuada cumpre co disposto no artigo 13 da LOUGA no seu punto 3 en concordancia co disposto no artigo 32.2 da citada lei, dada a súa situación actual, lembrando que para comprender mellor o aquí exposto hai que ter presente o reflectido no EMR.

XUSTIFICACIÓN DE SERVIZOS EN SOLO URBANO E NÚCLEOS RURAIS

As infraestruturas existentes no Solo Urbano Consolidado poden considerarse válidas con respecto á edificación existente e futura, se ben hai algúns aspectos a ter en conta:

- a) Materiais obsoletos, dado o tempo transcorrido dende a súa instalación e con necesidade de renovación.
- b) Diámetros insuficientes, non para atender as demandas da edificación, senón para a creación de mallas, así como para a conexión de servizos como rego, protección contra incendios ou pluviais, en ámbitos de nova urbanización (S.U.N.C.).
- c) Creación de rede separativa de pluviais.

Para isto, de conformidade co indicado no apartado 'h' do Art. 54 da LOUGA, procedeuse a recoller graficamente os trazados actuais e dimensionamento, así como as propostas de cambio de trazado ou de diámetro nos xa existentes, ou ben os novos trazados nos polígonos desenvolvidos, prevendo a futura ligazón cos solos clasificados como urbanizábeis próximos ao Solo Urbano.

Da análise da situación actual, cuxos datos se atopan contemplados nos planos de información, a escala 1/10.000, e da proposta efectuada, pódense extraer as seguintes conclusións con respecto ás redes dos servizos:

Electrificación:

Todo o Solo Urbano Consolidado áchase electrificado, así como algunhas partes do Solo Urbano Non Consolidado, dada a existencia de edificacións neste tipo de solo. Pódese dicir que este servizo é o máis extendido polo termo municipal de Marín.

Saneamento:

Obsérvase que, aínda contando con trazados e dimensionamentos que permiten dar servizo ao Solo Urbano Consolidado, o equipo redactor, segundo o desenvolvemento previsto desde o PXOM para o Solo Urbano Non Consolidado e as súas conexións co Solo Consolidado, procedeu a recoller na documentación gráfica, a escala 1/1.000, novos dimensionamentos, materiais e mesmo trazados que mellorarían o servizo no conxunto do Solo Urbano. Estas variacións céntranse nas zonas de Cantodarea, Pedreiras-Arealonga, Santa María do Porto, Mogor (barriada) e Outeiro de Mogor, e Viñas Brancas.

Pluviais:

A rede de pluviais en Marín, como xa se indicou no informe de Augas de Galicia, ademais de ser escasa (en Marín núcleo, a zona próxima á Avenida de Ourense e proximidades da rúa Jaime Janer até a zona de Vista Alegre; e en Seixo, nos arredores da rúa Doutor Ulloa), carece de tratamento final correcto, pois, nalgúns casos, a conexión faise á rede de saneamento; ou ben a súa eliminación, agás a utilización das redes existentes no Sistema Xeral Portuario, non conta cos previos equipos de separación de graxas ou desareadores. É por todo isto que na proposta que se efectúa a maior parte das redes de pluviais son novas, procúrase, ademais, que o seu trazado e dimensionamento permita un uso independente da rede de saneamento e logren un sistema separativo real.

Abastecemento:

De igual xeito que o resto de servizos citados, o Solo Urbano Consolidado que se delimitou posúe un dimensionamento e trazado que permiten o desenvolvemento do dito tipo de solo. No entanto, desde o PXOM, máis neste servizo que incluso no de saneamento, procurouse deseñar mallas que admitan un uso ininterrompido mesmo en caso de avarías, coa consecuencia dunha reformulación do dimensionamento e trazado en diversas zonas: Mogor (barriada), Outeiro de Mogor, a zona entre Sete Espadas e Seixo polo alto de Castro, e Seixo.

Canto ao S.U.N.C., aínda existindo redes ou infraestruturas no seu ámbito, procedeuse á súa substitución na maioría dos casos, polas razóns expostas nos apartados do S.U. Consolidado.

Xa nos apartados de abastecemento e saneamento se envorcaron os cálculos e a situación dos depósitos, así como a súa capacidade, que para as necesidades do Solo Urbano, se encontran sobredimensionadas, mais que, como veremos máis adiante, no cálculo da capacidade residencial, a previsión efectuada cobre a demanda de todo o solo previsto para os usos e actividades permitidas.

Agora ben, dado que o crecemento poboacional maioritario ocorre no Solo Urbano (veranse máis adiante as previsións da capacidade residencial), o PXOM advirte como alternativa recuperar como situación, no S.G. 59, un sistema de depuración de apoio para a zona de Seixo, Castro, Mogor e As Sete Espadas, en caso de emerxencia.

Dos servizos existentes nos Núcleos Rurais pode dicirse, en liñas xerais, que son bos aínda que deficientes, pois existe abastecemento de carácter privado en moitos deles (depósitos comunais), malia existiren zonas con abastecemento municipal. Talvez unha das características do Concello de Marín é que existe, agás casos puntuais (Pastoriza, A Esperela, A Troncosa, Silvestre, O Pozo, O Pereiro e Resille, entre outros), rede de saneamento municipal na maioría dos lugares e/ou zonas, o cal, unido á rede de abastecemento comunal, garante o desenvolvemento previsto nos Núcleos Rurais e a súa Zona de Expansión. No entanto, cómpre lembrar que se se observan os cálculos efectuados en epígrafes de abastecemento e saneamento, existe unha diferenza ou sobredimensionamento nos depósitos de Arealonga e Monte Cabalo duns 1.000 m³, e isto débese a que se considerou que, paulatinamente, e dentro do desenvolvemento previsto para os Núcleos Rurais e a súa Zona de Expansión, se deben incorporar á rede de abastecemento estes espazos e/ou zonas, tendo como apoio o abastecemento comunal.

Canto á subministración de electricidade, tanto o Solo Urbano como os Núcleos Rurais teñen garantido o seu abastecemento, tras consulta efectuada aos Servizos Técnicos da Compañía subministradora. No entanto, como xa expuxo anteriormente, o PXOM considera que para o desenvolvemento previsto, non só residencial senón industrial, será precisa a creación dunha subestación con situación prevista nun Solo Urbanizábel Delimitado de carácter industrial ás aforas dos núcleos existentes, así como a súa ampliación ou desenvolvemento.

Porén, na última fase exposta ao público recibíuse un informe de Unión Fenosa no que se recomendaba que a situación máis idónea para a subestación era a zona de Seixo, no S.U.D. PET-1 previsto. Dado que na presente proposta, por causa das alegacións presentadas e do acordo da Comisión de Seguimento, o dito solo desaparece, e, mantendo a idea da localización no S.U.D. PI-1, preveuse un espazo no

Seixo, por se o crecemento previsto aconsellase no futuro a situación dunha subestación na zona e sempre como apoio e reforzo da prevista na zona de Pornado (S.U.D. PI-1). Tal espazo, con medidas superiores ás requiridas no informe emitido, é o Sistema Xeral S.G.62, que figura na documentación gráfica (clasificación e estrutura orgánica).

XUSTIFICACIÓN DO SOLO RÚSTICO

De conformidade co disposto no artigo 15 da LOUGA, o Solo Rústico (S.R.) é aquel que debe ser preservado do desenvolvemento urbanístico.

Varias son las clases de Solo Rústico consideradas dentro do Espacialmente Protegido, siendo o de los Espazos Naturais o de maior rango. Esta categoría recolle los espazos catalogados como Montes do Morrazo, Cotorredondo e Lagos de Castiñeiras, situándose na zona do límite oeste do termo municipal.

A delimitación destes espazos, se ben se encontra concretada no Mapa de Espazos Catalogados que figura no Estudo do medio rural (EMR), dada a súa pequena escala, axustouse aos viais, parcelas, etc., co fin de concretar os límites deste espazo de xeito claro. Convén facer fincapé no feito de que os límites dos Montes do Morrazo traspasan a vía Rápida VRG-4.4 cara ao núcleo urbano de Marín, o que, no seu momento e antes do trazado definitivo da citada vía puidera parecer lóxico, queda na actualidade desvirtuado. É por isto que o PXOM considera que a Vía Rápida debe constituír un dos límites do dito Espazo Natural. Este concepto aplicóuselle ao resto de categorías do Solo Rústico.

Seguindo a prelación de categorías de protección, está a de Costas, porque a LOUGA fixa un ámbito preceptivo de 200'00 m, agás causas excepcionais ou xustificadas, que se reflectiron no oportuno expediente de excepcionalidade para a redución da dita faixa, e ao que nos remitimos por figurar no presente expediente. Ademais disto, na actualidade estase redactando o *Plan de ordenación do litoral* (POL), polo que se considerou que este tipo de solo debería ser o que seguise en Orde de protección aos Espazos Naturais, se ben nesta categoría, os hábitats se referencian a esta, aplicándose o disposto na Normativa Urbanística.

Continuando nesta tesitura, estimouse que debería ostentar o terceiro lugar de protección o S.R.E.P. de Ribeiras, Canles e Augas, pois fixa como zona de protección un ámbito de cen metros. Tal e como se sinala no E.M.R. e no Estudo de Inundabilidade (E.I.), as concas hidrolóxicas existentes no termo municipal de Marín corresponden ao río Lameira e ao río Loira, completándose o plano facilitado por Augas de Galicia cunha análise “in situ”, o que tira como resultado que o Solo Rústico cualificado como de Protección a Ribeiras, Canles e Augas abrangue unha maior cantidade de cursos de auga. Cómpre facer unha observación con respecto ao límite establecido para este tipo de Solo e é que, igual que nos Espazos Naturais, ou protección de costas, considerouse que a existencia de desniveis o estradas fan incongruente a cualificación deste tipo de Solo Rústico máis alá dos ditos accidentes topográficos. Así mesmo, estímase que en ámbitos de influencia próximos ou en terreos agrícolas, a limitación debería axustarse aos límites de parcela, ben por exceso, ben por defecto, sen que por isto se desvirtúe a protección que pretende a LOUGA, e evitando que naquel tipo de S.R.E.P.A. se cualifique unha mesma parcela con dúas categorías distintas.

Tras o último informe emitido por Augas de Galicia e as conversas mantidas polo enxeñeiro de C.C. e P. do equipo redactor cos Servizos Técnicos do citado organismo, procedeuse a categorizar, dentro deste tipo de protección, en virtude da matriz de base, e sempre que esta estiver nun rango de igual ou menor categoría. Obtivéronse, deste xeito, catro categorías: matriz forestal, matriz agrícola, matriz ordinaria e matriz paisaxística. Este feito, que en principio non ten repercusión para o presente PXOM, posúe relativa importancia de cara a futuras revisións do Plan, xa que, segundo os informes que se emitan desde Augas de Galicia, poderase xustificar a diminución do ámbito de protección agora proposto, recuperando a protección da matriz base. Non obstante, a adaptación do documento ao informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, detectáronse unha serie de erros na documentación gráfica, que fixo que, en cumprimento do disposto no artigo 32 da L.O.U.G.A.; procedésese á corrección da clasificación no ámbito da zona de servidume de augas.

Aínda recoñecendo a importancia que representa o Solo Rústico de Especial Protección ao Interese do Patrimonio, Artístico ou Histórico, considérase que a súa representación gráfica sería máis doada de dársele preferencia aos S.R.E.P. de Costas, ou Ribeiras, Canles e Augas, co fin de poder deducir facilmente se procede ou non o informe preceptivo e vinculante do organismo competente.

O resto do Solo Rústico, unha vez deducidos os Solos Urbanizábeis (Delimitados ou Non Delimitados) e as Zonas de Expansión dos Núcleos Rurais e que máis adiante se xustificarán, só podía ser S.R.E.P. Agropecuario ou S.R.E.P. de Protección Ordinaria. Era evidente que o que había que dilucidar e concretar era o S.R.P.O., posto que o residual sería o Agropecuario. Para isto partiuse de dúas premisas:

- I. Que o Solo Rústico perdese a súa condición de agropecuario;
- II. Que se encontrase edificado na súa maioría por construcións principais e secundarias ou auxiliares.

Así, observamos que, agás doce zonas (cinco cara á costa e lindando coa PO-551, e sete cara ao interior), o resto do S.R.P.O. atópase nas marxes da Vía Rápida VRG-4.4. Nas cinco zonas indicadas pode verse que o espazo se atopa maioritariamente edificado, a súa actual configuración non as fai merecedoras dunha protección especial. Dentro deste tipo de solo consideráronse os Sistemas Xerais (S.X.) existentes, así como algún dotacional privado. O resto do Solo Rústico cualificouse como S.R.E.P. Agropecuario.

Dentro do Solo Rústico do PXOM sinaláronse unha serie de Sistemas Xerais que se obterán, de conformidade co indicado nos Cadros V.1 e VI.2, e cuxa consideración como tales non invalida a protección asignada, xa que as previsións efectuadas son compatíbeis cos usos previstos pola LOUGA. A maior parte destes Sistemas Xerais (S.X.) teñen carácter de espazo libre de uso e dominio público, polo que o respecto polo contorno existente é máis que factíbel, pois os parques e dotacións que se tratan de crear son compatíbeis cos usos previstos dentro da matriz de que se trate (forestal, augas, costas e espazos naturais). Isto permite configurar unha serie de puntos que serven de nexo de unión entre os núcleos de Marín e Seixo, sendo o máis importante o situado no Coto de Penizas, como xa se indicou en apartados anteriores.

Por último, cabe indicar que, a nivel normativo, se recolleron as condicións e características para o deseño das construcións, así como as normas do Solo Rústico tendo en conta o xa salientado en canto ao P.O.L. refírese, considerando que a clasificación outorgada nesta planificación, agás as excepcións sinaladas anteriormente, ou mudanzas na lexislación vixente, fan moi difícil a desclasificación da protección asignada.

XUSTIFICACIÓN DO SOLO URBANIZÁBEL

Solo Urbanizábel Delimitado

Intimamente ligado co último parágrafo do epígrafe anterior, o PXOM decide clasificar como Solo Urbanizábel Delimitado (S.U.D.) dous espazos que, de conformidade co Mapa de Unidades da Paisaxe do E.M.R., constitúen unha paisaxe de urbanización difusa en matriz agraria, sendo no Mapa de usos agrícolas da Xunta de Galicia do ano 2003 de Urbanización Agrícola Difusa e nalgúns puntos con cultivos anuais e viñedos. Porén, a realidade existente no ano 2005 é que, nesas dúas zonas (A Brea, en Seixo, e Raposeiras, en Marín), o carácter agrario desapareceu na zona de Seixo, e manténse nalgunha pequena zona, sobre todo cara á rúa Recamán, máis como pequena horta que como área ou zona de cultivo tradicional. É por isto que se decide que estes espazos poidan ser clasificados como S.U.D., dada a súa proximidade aos núcleos urbanos existentes, ao tempo que permitían colmar en parte espazos libres en forma de cuña ou punta de lanza que se encontraban rodeados polos actuais Solos Urbanos, e que non se desenvolveron durante todo este tempo de vixencia das NN.SS.

É por isto que o equipo redactor decide desenvolver estes dous espazos co fin de completar a trama urbana sobre a base do desenvolvemento do Solo Urbano Consolidado e Solo Urbano Non Consolidado lindeiro, ao tempo que o seu desenvolvemento non se ve condicionado polo deste último tipo de solo.

Tanto na zona de Raposeiras coma na da Brea, dada a súa orografía, así como o espazo lindeiro xa construído, condicionan o trazado viario, polo que o proposto se basea no cumprimento da lexislación vixente sobre accesibilidade, que exige un reaxustamento de cotas e alternativas viarias que admitan tal cumprimento, reducíndose as pendentes naturais que existen.

Ás razóns xa esgrimidas hai que engadir que, como ocorre co Solo Urbano Non Consolidado, dada a experiencia acumulada durante estes máis de trinta anos de aplicación das NN.SS., observouse unha ausencia de iniciativa da planificación do desenvolvemento, e un rexeitamento da súa xestión. É por isto que se decidiu expresar que tal iniciativa xurdise desde o PXOM, ordenando dúas amplas zonas que permitisen, ao tempo que se completaba a malla urbana, comezar a xestión do dito solo a curto e medio prazo, a partir da iniciativa municipal. Téntase con isto que no termo municipal de Marín xurda a práctica da xestión urbanística.

En semellantes condicións se encontran os S.U.D. de Arealonga e Chan do Monte, que están considerados dentro do Mapa de Usos Agrícolas (2003) como urbanización agrícola difusa e dentro do Mapa de Unidades da Paisaxe como Paisaxe de urbanización difusa de matriz agraria (Chan do Monte), e como Paisaxe de urbanización densa (Arealonga), o que admite a clasificación outorgada de S.U.D. neste último caso, e, no caso de Chan do Monte, pódense aplicar os mesmos criterios que para a zona de Raposeiras, pois o uso agrícola queda reducido nestes momentos a un par de hortas de carácter particular, vencelladas á vivenda existente.

A clasificación destas dúas zonas permite rematar o límite do futuro Solo Urbano, tanto na zona do Sequelo como na zona da Arealonga, ao tempo que se propoñen unhas conexións coa PO-551 ou coa VRG-4.4.

O resto de S.U.D. de carácter residencial concrétese maioritariamente na zona de Seixo, se ben, dos catro comentados, tres deles se acollen ao establecido na Disposición Decimo Terceira da LOUGA, ao ser zonas edificadas na súa maioría. O feito de delimitar este tipo de solo xorde para lles dar cabida a unhas zonas xa edificadas que non están integradas nunha malla urbana, que tampouco teñen as características do núcleo rural, nin contan con todos os servizos, senón só cunha rede de saneamento. Por outra parte, o feito de que o S.U.D.-DT1 se encontre delimitado dentro dunha unidade de paisaxe delimitada polo P.O.L. que non consideraba o devandito desenvolvemento, é polo que, sobre a base da xa mencionada modificación da Memoria Ambiental, se procedeu á delimitación dunha área de recualificación, a cal se recolle na normativa.

Porén, existe un S.U.D. en Seixo, no lugar de Prados (S.U.D. R.H.T.-2), de carácter residencial, que xurdiu como apoio ao S.U.D. da Brea, se temos en conta que o desenvolvemento cara á costa se encontra condicionado e paralizado nestes momentos, dado o estipulado na Lei 6/2007 de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia. Esta zona que, no seu conxunto, se encontra no E.M.R., cualificada prioritariamente como unha paisaxe agraria, é considerada pola súa fácil conexión a través das estradas EP-1201 e EP-1202 coa Vía Rápida VRG-4.4, obrigando a crear un colchón de espazos libres de uso e dominio público que permite separar os usos residenciais do resto de actividades, configurando como fachada as traseiras das edificacións da estrada a Castro (EP-1202). Así mesmo, dado que se encontra dentro dunha unidade de paisaxe con áreas de recualificación, indicáronse, a nivel normativo, os criterios a ter en conta para o desenvolvemento deste solo, se ben, pola súa situación, a incidencia é mínima. Si se analiza o rendemento agrario da zona, pode observarse que existen algúns viñedos e alturas na parte norte e media, con zona baldía ao sur. No entanto, presérvase na zona sueste e lindeiro co Solo Rústico de Especial Protección a Ribeiras, Canles e Augas un espazo de carácter agrícola vinculado a unhas edificacións e explotacións, ao ter os seus propietarios e propietarias a condición de agricultoras coa súa alta correspondente.

Cun carácter industrial e comercial, clasificouse como S.U.D. un espazo lindeiro coa estrada PO-551 a Bueu e a PE-1204 no lugar de Searas, que linda co río Loira, S.U.D. PIC-1, procurándose acondicionar as marxes do río Loira, creando un Sistema Xeral. Porén, a causa da clasificación deste tipo de Solo vén condicionada, neste caso, pola existencia dunhas instalacións cuxo traslado faría inviábel seguir mantendo a actividade, por canto as instalacións existentes e posíbeis ampliacións están condicionadas á existencia duns mananciais que abastecen a fábrica de gasosas. Por outro lado, nestes momentos, esta actividade é das máis importantes situadas en Marín, sendo a propiedade maioritaria dentro do ámbito delimitado. Esta clasificación permite:

- a) Manter unha actividade intimamente ligada ao terreo onde se sitúa, pola existencia de mananciais.
- b) Recuperar como Sistema Xeral dende a praia de Loira até a estrada PO-551 as marxes do río Loira.
- c) Permitir a instalación de actividades terciarias, dada a súa proximidade ao nó de enlace coa VRG 4.4.

Ademais do exposto, este ámbito encóntrase en circunstancias similares ao S.U.D. R.H.T.-2, se ben pola súa situación a incidencia é maior.

Tamén procedéuse a delimitar o **S.U.D.-PI-1** (331.999,22 m²), que é o espazo destinado a darlle cabida ás instalacións industriais que deban situarse en Marín, así como aquelas actividades que, polo seu carácter de molestas, nocivas, insalubres e perigosas, deban situarse fóra dos ámbitos e proximidades dos

núcleos urbanos. Este espazo, que en fases anteriores xa se prevía, debido a unha proposta presentada no seu día polo Porto de Marín e Pontevedra para a situación de actividades industriais predominantemente, é o previsto para un desenvolvemento a curto prazo.

Todos estes ámbitos constitúen por si mesmos unha área de repartición, debéndose determinar naqueles o desenvolvemento desde o PXOM nos ámbitos de equidistribución e xestión.

O Solo Urbanizábel Delimitado, tanto desenvolvido como non, ten, dada a súa situación, aseguradas as súas conexións coas redes viarias existentes, así como coas infraestruturas, todo isto segundo o estipulado no art. 57 da LOUGA, recolléndose os ditos aspectos a nivel normativo.

Solo Urbanizábel Non Delimitado

Este tipo de solo é o que, de conformidade co disposto no art. 14 da LOUGA, o PXOM clasifica como urbanizábel, mais non foi programado para o seu desenvolvemento, se ben poderá acondicionarse para isto de acordo co sinalado no art. 58, todo isto en concordancia co artigo 66 da citada Lei.

Nas primeiras fases do PXOM, o Equipo Redactor optou por non sinalar Solo Urbanizábel Non Delimitado (S.U.N.D.); porén, en fases sucesivas, ao reaxustar os S.U.C., S.U.N.C., S.R. e S.U.D., viuse a necesidade de reservar unha serie de terreos de marcado carácter rústico na actualidade, e, en concreto, agrario, porén que, no futuro, dada a súa interrelación coa trama e malla urbana, poderían chegar a desenvolverse a medio e longo prazo. Confórmanse cinco ámbitos de S.U.N.D., provindo a maioría de espazos xa clasificados como Solos Urbanizábeis nas primeiras fases, mais delimitados ou sectorizados. Estes espazos, segundo se desprende da análise de crecemento poboacional, necesidades e/ou demandas residenciais turísticas e hoteleiras, así como da Avaliación Ambiental Estratéxica, e, ao amparo do parágrafo segundo do apartado a) do punto 2 do artigo 32 da LOUGA, defínense como:

a) **S.U.N.D.-1** (135.950,51 m²), en *Viñas Brancas* (oeste), proveñen do primitivo S.U.N.D.-1 que, por causa da redacción do Plan Sectorial da Vivenda, se dividiu en dous, quedando esta zona como a elixida no seu día para a súa inclusión no dito Plan, que completa, xunto co S.U.D. de Raposeiras, a futura trama urbana do núcleo de Marín, é ademais un ámbito que se ve afectado polo trazado do vial previsto para desconxestionar o tráfico rodado en Marín, tanto no sentido Bueu como Pontevedra. Pese a que, con posterioridade á redacción da fase VII, a Dirección Xeral de I.G.V.S. comunicou deixar sen efecto a dita previsión, na Aprobación Provisional mantívose o dito solo polos motivos expostos ao longo do proceso de redacción, e recollidos neste documento.

b) **S.U.N.D.-2** (395.494,59 m²) en *Viñas Brancas* (este), constituído polo resto do espazo que conformaba o primitivo S.U.N.D.-1 e sen o que non se consegue pechar o ámbito do futuro Solo Urbano de Marín.

c) **S.U.N.D.-3** (20.182,44m²), no lugar da *Bouza*; é *outro* dos espazos incrustados dentro da trama urbana de Marín, na zona das Sete Espadas, completándose con o S.G. Dotacional JL-1. Neste solo propónse que a iniciativa do seu desenvolvemento xurda do Concello, ao ser propietario de terreos na zona.

d) **S.U.N.D.-4** (18.730,43 m²), no lugar de *Aguete*; ideouse co fin de prolongar a fronte marítima de Seixo, fóra do ámbito da protección do Solo Rústico (200'00 m.), permitindo completar a malla urbana do núcleo tradicional de Seixo.

e) **S.U.N.D.-5** (56.489,90 m²), no lugar de *Lagoa*; este ámbito é un dos máis claros para a aplicación do artigo 32.2.a) parágrafo segundo, xa que é un espazo cun uso agrario actualmente, mais incrustado entre o núcleo tradicional de Loira e o Solo Urbano de Seixo.

Especial atención prestouse a estes dous últimos ámbitos sobre a base do indicado na modificación da Memoria Ambiental en concordancia co disposto na D.T. Primeira do P.O.L., recolléndose na documentación escrita os condicionantes expostos neste.

Tras a descrición efectuada do Solo Urbanizábel e os motivos da súa delimitación ou proposta, debe sinalarse que tanto no Solo Urbanizábel como no Non Desenvolvido se tivo en consideración o disposto no Art. 57 da LOUGA, recolléndose eses aspectos na descrición pormenorizada do ámbito que figura máis adiante neste documento e na Normativa Urbanística.

Tras o cambio dado ao Solo Urbanizábel Delimitado canto ás actividades a desenvolver nel, e tras quedar demostrado que a proposta efectuada na fase anterior para a zona de Pastoriza era inviábel nestes momentos, optouse por ampliar e retocar, sobre a base dos informes sectoriais emitidos o espazo que, en principio, o Porto de Marín e Pontevedra delimitara; agora ben, dadas as necesidades existentes en Marín para a situación de actividades industriais, e diante do rexeitamento das distintas opcións presentadas na fase anterior, semella lóxica a delimitación dun espazo como S.U.D. No entanto, ha de indicarse que:

1.– O S.U..D. PI-1 sitúase dentro do Espazo Natural dos Montes do Morrazo. No entanto, de conformidade co disposto na Avaliación ambiental Estratéxica, as características do terreo e a súa configuración permiten a cualificación como S.U.D., creándose as zonas verdes nas zonas próximas á Vía Rápida e dos contornos do Xacemento (GA36038039), situado no termo municipal de Pontevedra, e o xacemento Y5, así como o ámbito incluído dentro da zona de seguridade próxima, da instalación militar da base 'Xeneral Morillo', co fin de minimizar o impacto visual.

2.– Os mencionados terreos teñen a peculiaridade de ser mancomunados, polo que deberá iniciarse o proceso de desafectación.

Unha vez solventado o proceso administrativo, este espazo deberá ser desenvolvido polo Concello de Marín conxuntamente con organismos oficiais competentes en materia de desenvolvemento de solos industriais.

Tal e como se indica noutros epígrafes, dentro do ámbito deste S.U..D. preveuse situar un depósito de abastecemento de 3.500 m², así como a previsión dun espazo para a implantación dunha subestación de apoio, se debido á demanda así se requirise.

O Solo Urbanizábel Non Delimitado, dada a súa situación, ten aseguradas a súas conexións coas redes viarias existentes, así como coas infraestruturas, todo isto segundo o indicado no art. 58 da LOUGA, recolléndose os ditos aspectos a nivel normativo.

XUSTIFICACIÓN DAS ÁREAS DE EXPANSIÓN DE NÚCLEOS RURAIS

De conformidade co sinalado no punto 3 do art. 13 da LOUGA, o Equipo Redactor delimitou Áreas de Expansión dos Núcleos Rurais, se ben, na primeira fase, estimaron que non era preciso delimitalas. Mais, segundo os criterios impostos dende a Comisión de Seguimento, así como as conversas e informe da D.X. de Urbanismo da Xunta de Galicia, decidiuse, tras a análise pormenorizada e criterios adoptados para a clasificación do Solo Rústico nesta fase, completar aqueles espazos limítrofes aos Núcleos Rurais e cunhas características, como máximo, de carácter agrario, cuxo desenvolvemento como Áreas de Expansión non representase impacto negativo no contorno rústico de Marín.

Tal e como se indicou en epígrafes precedentes, as alegacións presentadas na segunda exposición, así como os distintos informes sectoriais e o indicado en apartados ou parágrafos anteriores, en canto aos erros detectados, motivaron que as delimitacións, non só dos núcleos, senón tamén das súas áreas de expansión, se modificasen. Porén, isto non supuxo que a delimitación presentada, *aínda* dentro dunha matriz agrícola, vulnera o sinalado no Art. 13.3 ao final do primeiro parágrafo: «...sen que, en ningún caso, poida afectar ao solo rústico especialmente protexido».

O equipo redactor é consciente de que, dentro das delimitacións propostas, existen na actualidade parcelas que teñen un carácter agrícola ou, o feito de que dentro do seu perímetro haxa afeccións por infraestruturas ou canles de augas que clasifican eses terreos nalgunhas das categorías de solo rústico modifiquen a delimitación do perímetro das zonas de expansión, sen que isto presupoña a condición de Solo Rústico de protección agrícola, xa que conflúe algún destes casos:

- Son parcelas vinculadas a edificacións existentes,
- Son parcelas cuxos propietarios teñen, lindando ou no mesmo núcleo, a vivenda;
- Son parcelas que quedan como zonas residuais dentro dunha zona onde a vivenda unifamiliar é o uso predominante, malia ser edificada a partir dos anos sesenta.

Por outra banda, cando comparamos voos recentes (*Google Earth*) co realizado no ano 2004 por encarga do equipo redactor observamos que, durante os cinco anos que se leva elaborando o PXOM, tanto a vexetación como o mapa agrario variaron nalgúns núcleos.

Tendo en conta as situacións expostas e excluindo as parcelas que na actualidade tiñan algún tipo de cultivo ou foran cultivadas, obtíñase un mapa cunha clasificación moi dispersa e pequena, que, no entendemento do equipo redactor, non é o espírito que recolle a lei, posto que na delimitación do núcleo rural concorren situacións semellantes ás expostas e con idénticos resultados.

É por este motivo que se optou, como ocorre co Solo Urbanizábel, por aplicar aos núcleos un criterio uniforme. Mais non no tocante ás súas características de delimitación, xa que se atopan reguladas na LOUGA, senón naqueles criterios interpretábeis que esta lei recolle e que foron vertidos no presente PXOM.

Por outro lado, e como se verá no apartado do cálculo da capacidade residencial, as modificacións introducidas non supuxeron un maior incremento da poboación, posto que, como se apuntaba en comentarios

anteriores, ao analizar o Cadro III faise evidente que na maioría das localidades (máis do 75%) a parcela media non acada os 800 m²s requiridos, polo que será necesaria a súa agrupación.

XUSTIFICACIÓN DOS SERVIZOS EN SOLO URBANIZÁBEL E EN ÁREAS DE EXPANSIÓN DE NÚCLEOS RURAIS

Pola tipoloxía dos solos, estes carecen dos servizos requiridos ou, de dispoñeren dalgún, o máis común é que tales servizos non contén cos diámetros necesarios, agás nalgunha das Áreas de Expansión dos Núcleos Rurais.

Nos Solos Urbanizábeis Delimitados desenvolvidos recóllese todo o trazado e dimensionamento dos servizos e infraestruturas contando coas previsións residenciais, así como as redes e servizos xerais. Canto aos S.U.D. non desenvolvidos dende o PXOM e os S.U.N.D., a conexión cos Sistemas Xerais existentes é factíbel e directa, excepto en dúas zonas; no entanto, deberá procederse a unha reforma da rede existente entre A Porteliña e Seixo, a nivel de abastecemento, co fin de concluír as mallas previstas e deseñadas para os S.U.N.C. e S.U.D. desenvolvidos dende o PXOM. Convén aclarar para evitar confusións, que o trazado indicado anteriormente non perde a condición de Solo Urbano polo exposto, senón que, para os efectos de asegurar o abastecemento en caso de avarías, é recomendábel crear mallas polas estradas PO-551, EP-1201 e EP-1202, máxime tendo en conta as previsións efectuadas de situar un depósito de 2.500 m³ no Monte Cabalo.

Con anterioridade, indicouse que existían dúas zonas cuxas conexións non se realizan en zonas lindeiras, senón que hai que prever unhas obras de infraestrutura para a súa conexión ás redes existentes. Os ditos espazos son:

1. **S.U.D. DT-3**, en Senras, cuxa conexión de abastecemento debe facerse dende a rede existente na estrada PO-551, prevendo a súa continuidade para o Núcleo Rural de Cabodevila.
2. **S.U.N.D. PI-1**, onde a rede de abastecemento partirá dende o depósito que se ten previsto executar dentro da rede de abastecemento da Ría de Pontevedra (Outeiro da Barcia), mais que, co fin de concluír as mallas, deberán unirse á rede de Arealonga e á de Pena e Caeiro.

Canto ás Áreas de Expansión dos Núcleos Rurais, pode observarse que, na maioría delas, os servizos públicos son case inexistentes e/ou incompletos, polo que a propiedade executarán os servizos por conta súa, conexiónándoos cos existentes. O afirmado non entra en contradición coa realidade, xa que existindo edificacións con uso residencial, os servizos están cubertos por redes particulares ou comunais, mais que non teñen carácter público.

Cando a conexión á rede de saneamento existente supoña un trazado complicado e longo, como no caso dos núcleos do sueste (Miñán, A Troncosa, A Esperela, Silvestre, O Pereiro, Cadrelo e O Pozo), ou do sur (Pastoriza), preveranse depuradoras móbiles, co fin de permitir o desenvolvemento previsto no PXOM para os ditos núcleos, sendo factíbel a evacuación das augas depuradas ás canles existentes.

Cabe sinalar que o indicado neste epígrafe e anteriores, aparece recollido na Normativa Urbanística.

CÁLCULO DA CAPACIDADE RESIDENCIAL DO CONCELLO DE MARÍN

En apartados anteriores analizamos os diversos aspectos do PXOM dende a realidade actual, coa súa diagnose; as necesidades e como subsanalas, os obxectivos, etc., crendo o Equipo Redactor que o PXOM que se presenta nesta fase cobre no só as necesidades actuais, senón que cumpre cos obxectivos propostos. No entanto, existe un aspecto que, se ben se describiu á hora da previsión dos estándares, non se explicitou; é o crecemento previsto polo PXOM; é sostíbel?; encóntrase dentro dos parámetros apropiados?; cóbrense as necesidades residenciais apropiadas?. Na opinión do Equipo Redactor, todas as respostas a esas preguntas son afirmativas, e así o explicamos.

Cuestións previas:

Dada a diversidade tipolóxica do concello de Marín, con grandes diferenzas entre os núcleos urbanos de Marín e Seixo, e os diferentes núcleos rurais tradicionais, procedeuse a realizar os cálculos de xeito separado co fin de adaptarnos a unha realidade obxectiva existente.

Con respecto aos núcleos rurais tradicionais, prevese un crecemento moi reducido, limitado ás parcelas incluídas na delimitación efectuada, e que se desenvolve no documento de *Estudo do Medio Rural*, conforme aos criterios establecidos no artigo 13 da LOUGA, e en áreas de expansión concretas, evitando crecementos desmesurados e a aparición de construcións tipoloxicamente diferentes ás edificadas.

É por isto que se regulan normativamente as condicións que deben cumprir as parcelas para poder edificar, sendo máis estritos que a LOUGA neste aspecto, para reducir o aumento desmesurado da súa capacidade residencial, ao entender que desnaturaliza a fisonomía do núcleo rural tradicional. Como aspecto máis relevante, non se permiten as segregacións de parcela en áreas de expansión, e, no ámbito do núcleo rural, as parcelas resultantes da segregación terán que ter unha superficie mínima igual ou superior a 1.000 m².

Cunha delimitación axustada á lexislación e as restricións normativas xa comentadas, conséguese unha planificación dos núcleos rurais en prol de acadar o seu mantemento e protección, cun crecemento moi reducido, polo que estes datos non se inclúen no cálculo da capacidade residencial global do concello de Marín, que se limitará ao crecemento en torno aos núcleos urbanos de Marín, Mogor e Seixo.

Cálculo da capacidade residencial

Estabeleceuse o cálculo das previsións residenciais do PXOM de Marín partindo dunha realidade física actual, isto é, cunha poboación residente e cunha cifra de vivendas existentes, segundo datos do Instituto Galego de Estatística, con data de 2001, actualizados segundo datos de licenzas concedidas até hoxe, facilitados polo Concello de Marín.

Segundo os datos consultados, Marín dispuña dunha poboación de 25.487 habitantes no ano 2001, distribuídos en 10.203 vivendas, o que establece unha ratio de 2,5 habitantes por vivenda.

Entre os anos 2001 e 2007, incluíronse no rexistro de edificacións de nova planta, segundo datos do concello, facilitados polo IGE, un total de 416 vivendas, producíndose un incremento neto do parque de vivendas de 408 novas vivendas, nas que habitan 1.020 persoas, mantendo a ratio existente no ano 2001.

De todos os datos anteriores, dedúcese que, a finais do ano 2007, a cifra de vivendas existentes en Marín é de 10.611 para unha poboación residente de 26.507 habitantes.

A continuación procédese a avaliar o incremento de vivendas e poboación derivado da execución e desenvolvemento do solo clasificado como urbano e urbanizábel polo PXOM para un uso dominante residencial.

Para estes cálculos pormenorizáronse os datos para Marín e Seixo de xeito diferenciado, por ser considerados dous núcleos urbanos independentes e con distintos modelos de crecemento.

Para o cálculo do aumento da capacidade residencial, analizáronse as diferentes actuacións residenciais en función da súa clasificación de solo, e das previsións de edificabilidade e número de vivendas, establecidas na planificación.

En **Solo Urbano Consolidado (S.U.C.)**, dado que a maioría dos soares teñen colmada a edificación, procedeuse a unha análise dos libres baleiros ou con edificacións non residenciais (tipo galpón, alpendre, garaxe,...). Na dita categoría de solo, os soares baleiros susceptíbeis de edificación tras a aprobación definitiva do PXOM dispoñen dunha capacidade residencial para 2.239 novas vivendas en Marín (2.071 en Marín núcleo mais 168 en Mogor), e 609 en Seixo.

Estes datos supoñen un incremento de 2.848 novas vivendas en S.U.C.

En **Solo Urbano Non Consolidado (S.U.N.C.)**, dado que o PXOM divide o solo urbano por distritos, establécense os seguintes datos:

- Distritos 2 e 3, en Marín: 2.181 novas vivendas (1.134 + 1.031);
 - Distritos 4 e 5, en Mogor e Seixo: 356 novas vivendas (124 + 232);
- Estes datos supoñen un incremento de 2.521 novas vivendas en S.U.N.C.

En **Solo Urbano Non Consolidado (S.U.N.C.) sen ordenación pormenorizada**, dende a planificación establécense os seguintes datos:

- En Seixo: 70 novas vivendas.

En **Solo Urbanizábel Delimitado (S.U.D.)**, con ordenación pormenorizada dende a planificación, establécense os seguintes datos:

- En Marín: 424 novas vivendas;
- En Seixo: 344 novas vivendas.

Estes datos supoñen un incremento de 768 novas vivendas en S.U.D. ordenado.

En **Solo Urbanizábel Delimitado (S.U.D.)**, sen ordenación pormenorizada dende a planificación, establécense os seguintes datos:

- En Marín, incluso Mogor: 280 novas vivendas (150 + 80 + 50);
- En Seixo: 382 novas vivendas (290 + 42 + 50).

Estes datos supoñen un incremento de 662 novas vivendas en S.U.D. sen ordenar.

O que significa un incremento total de 5.232 novas vivendas en Marín, incluso Mogor; e de 1.637 novas vivendas en Seixo, para un total de 6.869 vivendas no concello de Marín.

En resumo, o incremento do parque residencial actual de Marín establécese en 6.869 vivendas, o que supón un crecemento anual de 275 vivendas/ano para un Plan de etapas de 25 anos (ver último parágrafo), datos que se estiman adecuados para o Concello de Marín, principalmente motivados pola inexistencia actual de solo apto para a edificación, a causa dunha planificación vixente obsoleta. O incremento de poboación, en virtude da ratio sinalada, é de 17.173 habitantes.

Dito doutro xeito, suporía un incremento de 10'36 vivendas/ano por cada mil habitantes da poboación actual.

A todo o exposto hai que lle engadir o que ocorre no ámbito rural. Tal e como se recolle no Cadro III, nestes momentos, no ámbito dos Núcleos Rurais delimitados polo PXOM existen 1.375 vivendas, se ben poderían acadar até as 2.768 máis.

Esta cantidade infírese a partir de que nos núcleos rurais existen 2.121 parcelas ás que habería que incorporar novamente as de Piñeiro, en virtude da media obtida, e obteríanse 2.160 parcelas con capacidade para unha vivenda. Dado que xa hai 1.375 vivendas construídas, quedarían 785 vivendas por construír nos núcleos.

Polo que respecta ás Áreas de Expansión dos Núcleos Rurais de Ameal-Oubiña, Cabodevila, Cadrelo, Currás, O Igrexario (Ardán, Os Picotes, O Pazo), O Igrexario (Piñeiro), Loira, Miñán, Pardavila-Fixón, O Pereiro, Porteliña, O Pozo, e Silvestre, e, dada a media de parcelas obtida no Cadro III, resulta que existen 794 parcelas con superficie superior aos 800 m²s, o que fai que resten 2.307 parcelas con menor superficie aos 800 m²s. Dedúcese disto que se poderían construír unhas 1.128 vivendas que, unidas ás 855, acadan un total de 1.983 vivendas nas áreas de expansión. Daquela, a cifra de vivendas nos núcleos rurais e as súas áreas de expansión é a xa indicada de 2.771, cun incremento de poboación de 6.920 habitantes.

Prevese, daquela, para un prazo de 25 anos, un incremento de poboación en todo o termo municipal de 24.093 habitantes, constituíndose unhas ratios de 386 vivendas/ano ou 14'55 vivendas/ano por cada mil habitantes na actualidade. Prevese, daquela, para un prazo de 25 anos, un incremento de poboación en todo o termo municipal de 24.101 habitantes, constituíndose unhas relación de 386 vivendas/ano ou 14'55 vivendas/ano por cada mil habitantes na actualidade. O feito de fixar os cálculos en 25 anos está baseado no indicado no Estudo Económico Financeiro e Programa de Actuación, así como na normativa urbanística, xa que, fixado un prazo de desenvolvemento do PXOM de 12 anos (tres cuatrienios), e considerando o exposto nas Directrices de Ordenación do Territorio (D.O.T.) aprobadas inicialmente, así como o establecido nas Normas Urbanísticas para a solicitude das licenzas de edificación e un período de 2 a 3 anos para a construción, resulta que o desenvolvemento final puiden ser de arredor de 20 a 22 anos, se todo transcorre normalmente; mais, dado que sempre xorden variacións, é polo que, sendo prudentes, se efectuaron os cálculos a 25 anos.

Pese a que nos últimos anos houbo un pequeno retroceso na poboación (uns 220 habitantes), as previsións que se efectúan teñen de encadrarse fóra dos estudos estatísticos expostos no documento de Estudo de Medio Rural, pois existen outras causas que a realidade dun novo PXOM introduce como variantes a considerar:

- A creación dun novo parque residencial permitirá que unha poboación que se desprazou a municipios limítrofes poida retornar, ao tempo que as novas xeracións non se verán obrigadas a desprazarse.
- A instauración de novos espazos para usos empresariais e industriais, pese á actual conxuntura económica, permitirá a xeración de novos postos de traballo polo traslado de empresas existentes nos núcleos urbanos ou as súas proximidades con previsións de ampliación, ou pola incorporación de novas actividades económicas.
- A posibilidade de poder edificar nos núcleos rurais e áreas de expansión permitirá, dada a estrutura da propiedade parcelaria existente, que unha masa poboacional hoxe en día desprazada por motivos laborais a outros lugares, poida instalarse nas proximidades do núcleo familiar.
- O contorno paisaxístico e turístico do municipio de Marín constitúe un punto de atracción para que un ámbito de poboación que nestes momentos vive en municipios limítrofes de Marín se instale neste, non como ocupación de segunda residencia, senón de primeira.

Todo isto fai que as previsións efectuadas (arredor de 50.000 habitantes) poidan ser factíbeis, máxime tendo en conta que a razón sinalada en parágrafos anteriores concorda coas previsións de crecemento do ámbito comarcal.

XUSTIFICACIÓN DOS EQUIPAMENTOS E ESPAZOS LIBRES

Con anterioridade, expúxose a relación de espazos libres e equipamentos, podéndose observar que a maioría dos propostos son novos, co fin de lles dar cumprimento aos estándares fixados pola LOUGA, combinando a súa obtención mediante a cesión obrigatoria, no caso de se encontraren incluídos nun ámbito de equidistribución, ou ben mediante a expropiación, que pode ser substituída polo convenio correspondente.

O municipio de Marín ten na actualidade unha forte carencia de espazos libres de uso e dominio público, que constitúen os Sistemas Xerais, feito que non ocorre no que respecta aos equipamentos, sobre todo canto ao uso escolar e ao deportivo se refire, sen que isto supoña que sexan suficientes. É por isto que se procurou deseñar zonas amplas que lles dean cabida aos espazos libres de uso e dominio público, co fin de obter uns parques grandes que, ademais de preservar o contorno, permitan as actividades lúdicas e de recreo pertinentes.

Pensouse desde o principio nun espazo constituído polo *Coto de Penizas* e o *Alto de José Libón*, xa que admitía a creación deses grandes parques ao tempo que servía de nexo de unión entre os núcleos de Seixo e Marín. Por causa das exposicións públicas realizadas, así como as indicacións dadas desde a Comisión de Seguimento do PXOM, ou organismos oficiais mediante os informes emitidos, optouse por crear tres liñas ou eixos principais:

- ⇒ Marxe do *Lameira*, desde o seu acanalamento até *Vista Alegre*;
- ⇒ Marxe do *Loira*, desde a praia até a estrada PO-551;
- ⇒ A liña crebada que vai desde a praia de *Mogor (Lagoa)*, ao *Coto de Penizas*, incluíndo nese ámbito o espazo da *Subida en Sete Espadas*.

As dúas primeiras actuacións incorporáronse na anterior fase (segunda exposición) por causa das indicacións efectuadas mediante os estudos realizados para o acondicionamento das marxes dos citados ríos por outros equipos distintos ao do PXOM, cuxas propostas se incluíron.

Como se pode apreciar no Cadro V.1, as previsións efectuadas para estes espazos superan os estándares exixidos.

Canto aos equipamentos, malia ser a súa exixencia menor, procurouse ampliar os existentes, tanto en Marín como en Seixo, creándose novos espazos próximos aos xa existentes, co fin de localizar e ampliar os equipamentos xa construídos: céntranse nos servizos educativos e deportivos, primordialmente.

Se o incumprimento actual dos estándares exixidos para os Sistemas Xerais é evidente, éo máis aínda no caso dos Sistemas Locais. Por isto, desde o principio planteouse que, sempre que for posíbel, cada ámbito de S.U.N.C. constituíse por si só un ámbito autosuficiente no referido aos estándares exixidos. Malia xa contar con que nalgúns casos isto non sería factíbel, tentouse que en cada zona de novo desenvolvemento se focalizasen áreas con equipamentos locais, procurando agrupar os lindeiros. Este mesmo principio tentouse aplicar tamén aos sistemas locais de espazos libres de uso e dominio público, o que permitiu crear uns espazos na maioría das áreas incluídas en ámbitos de desenvolvemento e xestión, fuxindo conscientemente da concentración, dada a superficie edificada existente e que non xunta as condicións exixíbeis para ser un S.U.C., mais que si admite a aplicación do indicado no apartado b) do Art. 11 da LOUGA, en concordancia co Art. 12.b).

XUSTIFICACIÓN DA REDE VIARIA E TRAMA OU MALLA URBANA

O Concello de Marín ten os seus principais accesos a través das estradas PO-1 (Av. de Ourense), PO-546 (rúa Calvo Sotelo) e PO-551 (rúa Aviador Calviño, en Mogor-Marín, e rúa Doutor Ulloa, en Seixo).

Sen contar coa posta en servizo da vía rápida VRG-4.4., que non ten aínda resolto o nó de ligazón co termo municipal de Pontevedra, o Concello vese abocado a soportar o tráfico que atravesese Marín e Seixo, o que se traduce en retencións diarias, no primeiro caso, e perigo, no segundo.

Independentemente dos acordos que as distintas administracións leven adiante para o soterramento da PO-11 no seu paso por Marín, dado o carácter de travesía urbana, procedería iniciar canto antes a reversión dese viario ao Concello.

Posto que esa posibilidade é previsíbel a longo prazo, desde o PXOM formuláronse alternativas, durante as fases anteriores, que permitisen desviar o tráfico das citadas rúas. Se ben en Marín núcleo a alternativa proposta (baseada no desenvolvemento dos S.U.N.C., así coma no Plan Sectorial da Vivenda previsto non seu día e deixado sen efecto antes da Aprobación Provisional; aínda que as primitivas premisas en nada se

modificaron), permitía unha desviación do tráfico até a estrada EP-0019 con ligazóns á estrada de Moaña (PO-313) e a vía rápida (VRG-4.4.) ou viceversa, en Seixo, parte da proposta que se efectuaba, mediante unha circunvalación á estrada PO-551 que unía as zonas de Monte Cabalo, en Bagüín, e Bouzón, en Seixo, foi duramente criticada e contestada durante a primeira exposición ao público. Non obstante, e pese á supresión de parte da circunvalación, a idea prevista non se viu desvirtuada, xa que desde o mesmo punto de Bagüín se mantén a conexión coas estradas provinciais EP-1201 e EP-1202, o que permite a conexión coa VRG-4.4., conseguindo darlle saída ao tráfico que vai cara a Bueu, así como buscar distintas alternativas á PO-551 para ir ás praias de Aguite e Loira, como son a VRG-4.4. e a EP-1201.

Por outra banda, da análise viaria que se realizou, e cuxa información se recolle en planos 1:10.000, observouse que os viais actuais son moi estreitos para o acceso e tráfico que soportan, sendo, na maioría dos casos, de dobre sentido. É evidente que nos dous núcleos máis antigos do núcleo de Marín, como son Santa María e Cantodarea-Pedreiras, a trama é estreita e difícil, xa que, debido á orografía e á consolidación, non permiten innovacións que non pasen pola elaboración de Plans Especiais, ben de reforma e protección, o que nestes momentos é inviábel tanto práctica como economicamente. No entanto, nun futuro, e cando o desenvolvemento do Plan, a través dos seus mecanismos de xestión, se leve á práctica e se implante esa cultura urbanística, poderá ser máis factíbel a súa proposta e realización. Sen embargo, no resto das zonas, debe procurarse que os viais poidan ensancharse, sen que isto supoña no caso do S.U.C. perder a dita categorización, e no caso do S.U.N.C. efectuarse respectando as edificacións existentes, co fin de non encarecer os gastos de urbanización por derruba de edificacións, todo isto independentemente do cumprimento do indicado nos Arts. 47 e 48 da LOUGA.

Para tal fin, desde o PXOM elaborouse unha documentación gráfica de tráfico onde se recollen as propostas de circulación baseadas na anchura dos viais e se contan ou non con aparcamentos. Esta proposta permite:

a) Conseguir prazas de aparcamento en liña ou en batería, as cales non son moi abundantes, ademais de cumprimentar os estándares requiridos na LOUGA para o S.U.N.C. e S.U.D.

b) Obter unha circulación fluída, mais limitada en velocidade, xa que as calzadas non son amplas ao se ter valorado máis o uso peonil (humanización), dando preferencia á anchura das beirarrúas ou a espazos peonís, e tendo en conta a accesibilidade.

Con motivo dos informes municipais previos á Aprobación Provisional, procédese a incluír dentro deste apartado certas aclaracións co fin de definir o que se entende por malla ou trama urbana, con diferenza da malla ou trama viaria, se ben, como se verá, non se poden considerar independentes, senón interrelacionadas.

En apartados anteriores analizáronse as clasificacións do solo, nos que se indicaron para o Solo Urbano (Consolidado e Non Consolidado) as características que debe xuntar. Dos tres conceptos para ter en conta: consolidación, servizos e malla ou trama urbana, talvez sexa esta última a que máis interpretacións poida presentar. No entanto, recentemente foi publicado no nº 256 da *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente* un traballo do arquitecto municipal de Vigo, don Antonio Alonso Fernández, sobre aproximacións técnicas aos conceptos de malla urbana e trama urbana que o equipo redactor do PXOM comparte e cuxas conclusións máis significativas din:

- a) *«A malla urbana dunha cidade contemporánea é complexa, xeralmente composta pola xustaposición de mallas orgánicas e planificadas, á súa vez integradas por un número indeterminado de viais de servizos, sen solución de continuidade».*
- b) *«A LOUGA emprega o termo malla urbana no art. 11 para os efectos da clasificación do solo urbano como condición dos terreos sen integración nela, e, na disposición décimo terceira, para evitar que os asentamentos de vivendas xurdidos na marxe da planificación, e que non estean integrados na dita malla, poidan ser igualmente considerados como urbanos. Porén, a LOUGA emprega trama urbana no artigo 46 como unha característica propia do solo urbano consolidado, que deberá ser un obxectivo da planificación, como límite de sustentabilidade.*
- c) *Segundo esta interpretación, poderíamos considerar que a diferenza entre trama e malla radica na categorización do solo, non na súa clasificación: a malla urbana sería característica do solo urbano (tanto consolidado como non consolidado), mentres que a trama urbana queda reservada ao solo urbano consolidado».*
- d) *«Tanto se estamos a falar de malla coma de trama urbana, os elementos básicos constituíntes destes son, segundo todas as lexislacións urbanísticas, unha serie de redes de servizos, de tal xeito que a integración na dita malla de calquera terreo consisten na conexión aos ditos servizos.*
- e) *A primeira destas redes citadas nas leis urbanísticas é sempre a que permite o acceso rodado: a rede viaria que asegura a accesibilidade. En segundo lugar, as redes de urbanización básica: abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica».*

Esta é a base sobre a que se procede a completar a documentación gráfica.

XUSTIFICACIÓN DA PROTECCIÓN AO PATRIMONIO

HISTÓRICO E CULTURAL

Partindo das protecciónes existentes, así como dos arquivos en posesión dos Servizos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, e tendo en conta o sinalado na Lei 8/1995, do 30 de outubro, de Patrimonio Cultural de Galicia, así como o Decreto 199, 1997, do 10 de xullo, confeccionouse un catálogo que se recolle en documento independente, mais vinculado coa documentación gráfica (planos de usos e xestión a escala 1:1.000; planos de clasificación e planos de ordenación dos núcleos a escala 1:2.000).

Non obstante, e dado que no seu día a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia emitiu distintos informes e condicionantes emitiu informe, considérase oportuno reflectir unha serie de aspectos co fin de comprender a protección e catalogación efectuada.

1. Con carácter xeral contempla:

a) Tal e como se indica na Memoria do Catálogo, cada elemento catalogado dispón dunha ficha individualizada indicando unha clave de identificación, nome do elemento, localización (lugar, parroquia e situación en plano), descrición da contorna e o seu estado actual, describindo o grao de conservación e o réxime de propiedade, pública ou privada. Estas fichas conteñen, ademais de datos técnicos do elemento catalogado, unha breve descrición, así como as medidas de planificación establecidas, tales como o seu grao de protección (Integral; Singular; Ambiental; ou Básico), a clasificación do solo onde se atopa, as actuacións permitidas e prohibidas. Así mesmo, inclúen fotografías actuais dos elementos catalogados e do seu contorno, amais da súa localización en ortofoto aérea, segundo o voo efectuado, incorporándose para a súa situación as coordenadas UTM e un plano de clasificación onde se recollen os bens catalogados. Por outra banda, na Normativa Urbanística defínese claramente cada actuación permitida ou prohibida.

b) Tal e como se estableceu en reunión para o efecto entre representantes do equipo redactor do PXOM e os Servizos Técnicos da Consellería, procedeuse á modificación de determinadas cores e grafismos dos planos, para a súa mellor comprensión. Tamén se procedeu á modificación do ámbito da ordenación de protección, de tal xeito que a ordenanza é válida en calquera tipo de solo (ver Normativa Urbanística), diferenciando o dito artigo dos previstos para as ordenanzas de protección dos ámbitos en Solo Urbano (Zona Ambiental do Casco Antigo: Z.A.C.A.). Así mesmo, procedeuse á concretación das actuacións permitidas, recollendo a súa definición para unha maior comprensión. Delimitouse unha contorna de protección para cada ben catalogado, tal e como se pode observar nas fichas de catálogo e planos de clasificación de solo, coa excepción dos bens catalogados incluídos en Z.A.C.A., que, ao estaren regulados por unha normativa específica, non precisan de delimitación de contorno de protección. Co fin de evitar equívocos co grao de protección de cada elemento protexido, procedeuse a cambiar a lenda na documentación gráfica ao tempo que se procede a aclarar distintas definicións ou conceptos.

c) Tras da primeira fase de exposición pública, e tras dalgunhas alegacións ao respecto, o Concello trasladoulle ao equipo redactor a súa determinación de incluír no Catálogo todos os elementos etnográficos existentes no municipio, co fin de preservar o seu patrimonio cultural, polo que se procedeu á inclusión no catálogo dunha serie de bens, de discutíbel valor arquitectónico ou histórico, pero de innegábel valor cultural e etnográfico, así como de valor tradicional recoñecido, para os veciños dos núcleos rurais de Marín. Non obstante, derivado das determinacións establecidas no informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, procedeuse á eliminación dalgúns dos citados bens (ver relación a esta xustificación) e ao establecemento dunha categoría de protección para o resto, co fin de poder rehabilitar ou reconstruír os ditos elementos, mantendo o seu lugar tradicional. Non obstante, con posterioridade, dende a citada Dirección Xeral esixiuse a incorporación dalgún dos bens ou elementos catalogados

d) Con respecto aos núcleos rurais e á súa área de expansión, convén indicar que a súa análise se realiza no documento de Estudo do Medio Rural (E.M.R.), no que se desenvolve cada un deles individualizadamente, cos correspondentes planos, fotografías, datos numéricos e análise pormenorizada dos elementos tradicionais, así como aqueles merecedores de protección, tales como muíños, pombais, pontes e outros elementos singulares recollidos no Catálogo.

e) Cabe indicar, no referente aos hórreos, que a situación de todos os existentes no termo municipal de Marín se atopan no plano de información para o efecto, a escala 1/5.000, despois de ser revisado e incorporándose algún novo e axustando a situación doutros sobre a base da situación concreta, comprometéndose o Concello á realización dun catálogo dos hórreos merecedores de protección, cunha análise

pormenorizada de cada un deles, con posterioridade á aprobación do PXOM, todo isto segundo conversas mantidas para o efecto cos Servizos Técnicos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. Segundo o establecido na Memoria do Catálogo, realizarase un catálogo dos citados hórreos merecedores de protección con posterioridade á aprobación do PXOM, que pasará a formar parte do Catálogo do PXOM, no que se definirán aqueles que terán a consideración de B.I.C. e as limitacións que deste feito se deriven.

2. No referente ás determinacións pormenorizadas sobre os bens para protexer:

a) No presente documento xa se incluíu o contorno de protección particular para cada un dos bens catalogados, polo que non procede establecer un contorno xenérico en normativa para os ditos elementos. No entanto, considerarase, como regra xeral: 50 metros para bens de patrimonio etnográfico; e 100 metros para arquitectura relixiosa, civil e militar, aqueles bens que poidan incluírse con posterioridade á aprobación do PXOM, así como para os hórreos que deban ser merecedores de protección para incluír no Catálogo máis adiante, salvo xustificación que faga que sexan menores.

b) Ao se detallar na ficha o contorno de protección de cada elemento catalogado, xa se inclúe nela a totalidade da parcela, así como aqueles elementos sen os que o ben quedaría descontextualizado.

No caso particular dos conxuntos Igrexa-Adro, o dito contorno de protección establécese incluíndo todos os elementos relacionados co conxunto, tales como a reitoral, cruceiros e outros. O mesmo sucede para os pazos con capela, pombar, hórreos e outros elementos singulares incluídos na parcela e así se reflicte na ficha correspondente de cada un deles.

Respecto aos espazos de uso comunal tradicional, tras o último informe e consultas mantidas cos Servizos Técnicos da D. X.. de Patrimonio Cultural, procedeuse á incorporación ao Catálogo daqueles, que pola súa situación ou ámbito, se entendeu como relevante a súa inclusión, sobre a base dos elementos catalogados próximos a eles

Convén indicar que calquera inclusión ou exclusión deberá ser realizada a través dunha Modificación Puntual do PXOM, que requirirá de informe favorábel da Consellería de Cultura e Turismo, de acordo co establecido no artigo 32 da Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia.

c) Incluíuse o carácter de B.I.C. nalgúns elementos catalogados, de conformidade coas indicacións efectuadas, así como os elementos discordantes coa protección, engadíndose esta descrición noutros elementos (edificios, fontes, lavadoiros, muíños, pontes...

Con respecto ás fotografías incorporadas nas fichas, incluíronse as máis representativas do ben catalogado, e, nas que así o requirían, insertouse máis dunha, para maior comprensión do elemento.

d) Nalgunhas fichas establécese un grao de protección integral, permitíndose unicamente a súa conservación e renovación, polo que non se considera necesaria a creación dunha ficha individualizada para elementos interiores, pese a ser considerado Monumento Nacional, xa que para calquera obra ou intervención será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura e Turismo (por exemplo, edificación E1 e o altar).

Así mesmo, procedeuse á realización dunha revisión e actualización dos datos anteriores, así como de fotografías, corrixindo algúns erros detectados.

e) A normativa de protección dos bens catalogados incluíase en fases anteriores no Título III, Regulamentación pormenorizada do Solo Urbano, debendo establecerse independente dos tipos de solo e vinculada ao Catálogo. Para este fin, desglosouse a ordenanza en dúas partes: unha, para as Zonas Ambientais

de Casco Antigo en Solo Urbano (Capítulo IV del Título III) e, outra, para os bens catalogados e o seu contorno de protección, no Capítulo do Título II, no Título II, común a todas as clases de solo, completando a definición dos distintos graos de protección, así como as obras permitidas e prohibidas en cada un deles. Tamén se procedeu a reestruturar o articulado co fin de evitar, non só posibles contradicións, senón aclarar a súa aplicación, concretando os ámbitos, graos de protección, ámbitos, etc.

Estabéllese que, tendo en conta o disposto na Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, calquera obra ou intervención nun ben incluído nos bens catalogados, o na súa contorna de protección, precisará da autorización previa da Consellería de Cultura e Turismo, podendo condicionar os proxectos construtivos na súa totalidade (posición, volume, aproveitamento baixo rasante, condicións estéticas, usos prohibidos, posibilidade de segregación etc.). Co fin de facilitar este proceso procedeuse a sinalar nas fichas do Catálogo algunhas recomendacións de actuación, se ben, polo exposto, a determinación final corresponderá á citada Consellería.

3. Con respecto ás determinacións de ordenación:

a) Tal e como se indicou, a análise dos núcleos rurais realízase no documento E.M.R., no que se desenvolve cada un deles individualmente, cos correspondentes planos, á escala adecuada. Para evitar equivocacións ou interpretacións erróneas, procedeuse a corrixir o grafismo de diversos elementos, así como a situación exacta de cada elemento catalogado no plano, insertado na ficha correspondente. Con respecto á remisión duns artigos a outros na Normativa Urbanística, debemos comentar que se fai para simplificar o documento, evitando repeticións innecesarias das determinacións que non varían entre as diferentes áreas de ordenación.

b) Co fin de preservar os bens catalogados (incluíndo os de uso de equipamento), tal e como se indicou anteriormente, no contorno de protección dos elementos catalogados precisárase da autorización previa da Consellería de Cultura e Turismo, co que se establece un control para evitar que as actuacións previstas incidan negativamente na conservación ou visualización dos ditos bens.

c) Na ficha particular daqueles ámbitos de Solo Urbanizábel, así como en Solo Urbano Non Consolidado, que inclúan bens catalogados ou contornos de protección, estabéllese as condicións específicas para a conservación e protección dos ditos elementos, mediante unha ordenación pormenorizada coherente (nos ámbitos desenvolvidos polo PXOM), así como con medidas normativas que garantan a súa integración e posta en valor.

d) Tal e como se indicou anteriormente, no tocante ao Sistema viario, desde o PXOM preténdese que os viais existentes, dada a súa estreiteza, se proceda ao seu ensanchamento, feito que se procura que sexa levado a cabo nos núcleos rurais e nas súas áreas de expansión. No entanto, dadas as características dalgúns deles, procederáse á recollida en Normativa, de xeito pormenorizado se ben non se formularán ampliacións de camiños que afecten a elementos protexidos de interese etnográfico ou incluídos en contornos de protección. Non obstante, quédase exposto ao indicado na autorización previa preceptiva da Consellería de Cultura e Turismo.

e) Co fin de preservar os bens catalogados situados en Solo Rústico, tal e como se indicou anteriormente, na contorna de protección dos elementos catalogados precisárase de autorización previa da Consellería de Cultura e Turismo, co que se establece un control para evitar que as actuacións previstas incidan negativamente na conservación ou posta en valor dos ditos bens. Neste tipo de solo e no caso das ampliacións dos camiños existentes, terase en conta o seu carácter rústico, polo que, tal e como se recolle na

Normativa Urbanística, non se formularán ampliacións de camiños que afecten a elementos protexidos de interese etnográfico, ou incluídos en contornos de protección, quedando expostos ao indicado na autorización previa preceptiva da Consellería de Cultura e Turismo.

f) Aspecto importante é o tratamento que se dá ás Z.A.C.A., sobre a base do requirido no informe de febreiro de 2.011, propoñéndose que as futuras actuacións se remitan a un Plan Especial de Protección. Non obstante, co fin de non bloquear as actuacións, sobre a base do documento de Aprobación Provisional, propónse na normativa uns condicionantes e excepcións que fagan posibles as actuacións, por outra parte, que non serán numerosas nin deformantes á espera do desenvolvemento do citado Plan Especial. Non obstante, as devanditas actuacións, encóntranse sometidas á supervisión e informe vinculante da Consellería correspondente.

g) Con respecto á delimitación dos ámbitos, tívose en conta a situación do ben, sinalándose a parcela catastral onde se encontra, salvo que se ache en solo público, na súa maioría viais, ou encóntrese en ámbitos de xestión, en cuxo caso se consideraron as posibles restantes.

4. No que se refire ao Patrimonio Arqueolóxico:

a) Procedeuse á inclusión do código establecido pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural co fin de asemellarse ao código do Inventario da Consellería, ao tempo que se emendaban algúns erros apreciados na copia do devandito código insertándose as fichas dos xacementos localizados dentro do termo municipal de Marín, tal e como se acordou nunha reunión efectuada entre os Servizos Técnicos da Consellería e os membros do equipo redactor. No entanto, nos planos de ordenación a escala 1:2.000 figura o ámbito de protección ambiental dos xacementos situados noutros termos municipais, mais cuxo ámbito de protección afecta a Marín.

b) Dado que este apartado é moi cambiante polo continuo descubrimento de novos elementos merecedores de protección, incluíronse no Catálogo os xacementos arqueolóxicos catalogados segundo o informe oficial recibido tras a aprobación inicial do PXOM; non obstante, entenderanse incluídos no Catálogo todos aqueles xacementos que sexan catalogados con posterioridade, e incluídos no Inventario da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, debendo deixarse constancia na documentación do Plan Xeral.

c) Con respecto aos planos de xestión e usos, considérase adecuada a ordenación formulada nos ámbitos de xestión que inclúen xacementos arqueolóxicos ou as súas contornas de protección, segundo as últimas conversas mantidas e aclaracións efectuadas.

5. Canto á Normativa Urbanística:

a) Explícanse con maior detemento algunhas definicións relativas a conceptos vinculados cos bens catalogados (V.E., Z.A.C.A.), así como se modifica a denominación 'Protección ambiental a edificio catalogado', por "Contorno de protección a ben catalogado", en evitación de equívocos e interpretacións erróneas, ao entenderse a protección ambiental con grao de Protección Ambiental que poden ter algúns bens ou elementos, cando na realidade nin o é nin se pretendía, tal e como se sinalou nalgunha reunión mantida cos Servizos Técnicos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

De conformidade co disposto no Art. 195.3) da LOUGA, indicouse nas disposicións específicas sobre licenzas de obra do Título II, que nos edificios catalogados non se considerará ningunha actuación como 'obras menores', requirindo sempre a presentación do correspondente proxecto redactado por técnico

competente, que contará coa autorización previa da Consellería de Cultura e Turismo, mediante a aportación da documentación necesaria (Art. 10 Decreto 39/2007, de 8 de marzo).

b) Procedeuse á recollida a nivel normativo de todos aqueles aspectos sinalados no informe da Dirección Xeral de Patrimonio, tras as reunións mantidas e aclaracións efectuadas

6. Relación de elementos eliminados:

Como referencia e segundo os informes emitidos nos anos 2.008 e 2.011, elabórase a seguinte relación de elementos eliminados do Catálogo, que figuraban na fase da segunda exposición ao público:

I. Cruceiros

C32- Cruceiro de Soaxe.

C40- Cruceiro Casa de Cuña.

II. Fontes

F7- Fonte de Poboado.

F28- Fonte de Lebón.

F31- Fonte de Porteliña.

F34- Fonte de Coirados

F52- Fonte de Guimerans

F54- Fonte de Poza Longa

F55- Fonte de Maestrilla

F59- Fonte de Moledo.

F62- Fonte de la Chanfaina.

F65- Fonte de Vieita.

F66- Fonte de Casal.

F70- Fonte de Pozo.

F73- Fonte de Fixón.

F78- Fonte de Regato.

F83- Fonte de Carballo.

F87- Fonte de A Gaiba.

F91- Fonte de Cegueira.

F92- Fonte do Campo de Fútbol.

F105- Fonte de Souto.

F108- Fonte Barreiros.

F109- Fonte de Montes.

III. Lavadoiros

L26- Lavadoiro de Brea.

L36- Lavadoiro de Casal.

L40- Lavadoiro de Abaixo do Agro.

L41- Lavadoiro de Rúanova.

L42- Lavadoiro de Fixón.

L45- Lavadoiro de Regato.

L49- Lavadoiro de Xuncal.

L66- Lavadoiro de Rivas.

IV. Yacimientos Arqueológicos

Y A1- GA36026A-1- Muíño Navicular de Área da Illa.

Y A2- GA36026A-2- Hallazgo de Praia de Tenlo Chico.

Se procederá a recoger normativamente lo señalado en el artículo 104 de la L.O.U.G.A.

XUSTIFICACIÓN DOS ESPAZOS PÚBLICOS E A SÚA ACCESIBILIDADE

De conformidade co indicado pola Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, que corresponde ao Regulamento que o desenvolve, o presente documento tivo en conta o disposto neles. Nalgúns casos, haberase de optar por solucións ou obras complementarias, xa que existen ámbitos nos que o seu cumprimento na actualidade non sería viábel sen elas.

No *Solo Urbano Consolidado* xa existente, deberase proceder en conformidade co indicado no Art.13 do Decreto 35/2000, para o que o Concello de Marín deberá executar plans especiais de actuación. No entanto, en moitos casos, dada a orografía, os viarios superan a porcentaxe de pendente prevista para un acceso adaptado ou practicábel, polo que se fai necesario aplicar solucións de carácter mixto (punto 4 do Art. 16 do mencionado Decreto).

Con respecto ao solo desenvolvido desde o PXOM, cabe indicar que, como se dixo, foron desenvolvidos 45 ámbitos, correspondendo 43 deles ao ámbito de *Solo Urbano Non Consolidado*, e 2 ao *Solo Urbanizábel Delimitado*. Canto aos primeiros, a delimitación efectuouse en cumprimento do disposto no Art. 12 da LOUGA, consonte co Art. 11. É por isto que, de conformidade cos planos de información de servizos e consolidación, procedeuse á delimitación dos correspondentes ámbitos, na que se observou que, na maioría dos casos, os ditos ámbitos contan con viais ao longo dos que se foron xerando construcións. Isto provoca que, á hora de deseñar os ditos espazos, moitos dos viais se deban manter, adaptando a súa anchura, aínda que non sexa posíbel conseguir pendentes que permitan obter un itinerario adaptado ou practicábel. Non obstante, cabe indicar que, en calquera caso, pode accederse aos ditos viais por outros itinerarios alternativos, adaptados e practicábeis.

No tocante á anchura dos viais, tentouse, como se indicou no epígrafe correspondente a Tráfico e Aparcadoiros, que se poida compatibilizar o acceso rodado co peonil, procurando, por un lado, que as calzadas teñan unha anchura que permita o acceso rodado, mais non a velocidade, sen ter que recorrer á instalación de elementos disuasorios; e, por outro, procurando que as beirarrúas sexan adaptadas, feito que se logra na maioría dos casos, aínda que, debido ao deseño (actual ou previsto), a categoría obtida nalgúns fose: "practicábel". Nestes casos, foi preciso respectar o trazado actual, dada a existencia de edificacións, e xa que deixalas fóra de ordenación dentro do ámbito faría inviábel a súa xestión, polos custos por indemnización, e optar por ensanchar os itinerarios previstos, coa obtención de anchuras de seis a oito metros; así, procurouse aplicar o disposto para os itinerarios mixtos destinados ao tráfico de peóns e vehículos, sendo superior aos tres metros de ancho mínimo requirido.

No *Solo Urbanizábel Delimitado* que foi desenvolvido, procurouse que o punto de ligazón cos viais existentes sexa adaptado ou practicábel na maioría dos casos, se ben existe algún vial que supera a pendente, xa que non se puideron prever os movementos de terra necesarios no empalme, ao existir xa edificacións que impiden o movemento de cota actual.

Xa que logo, das actuacións desenvolvidas desde o PXOM e considerando que o desenvolvemento de Marín e Seixo se efectúa cara ao interior, feito que leva a urbanizar en media ladeira, tíranse os seguintes resultados:

Cadro VIII a) – Máximas pendentes en S.U.N.C. e S.U.D. Desenvolvidos	
Solo Urbano Non Consolidado	Pendente máxima nalgúns dos viais do ámbito
S.U.N.C. P-2	11,15%
S.U.N.C. P-4	7,15%
S.U.N.C. P-5	9,50%
S.U.N.C. P-6	9,50%
S.U.N.C. P-7	7,52%
S.U.N.C. P-8	10,66%
S.U.N.C. P-9	9,05%
S.U.N.C. P-10	12,00%
S.U.N.C. P-11	17,65%
S.U.N.C. P-12	18,00%
S.U.N.C. P-13	18,02%
S.U.N.C. P-14	2,31%
S.U.N.C. P-15	6,67%
S.U.N.C. P-16	1,55%
S.U.N.C. P-17	10,63%
S.U.N.C. P-18	11,06%
S.U.N.C. P-19	11,86%
S.U.N.C. P-20	7,80%
S.U.N.C. P-21	11,02%
S.U.N.C. P-22	18,00%
S.U.N.C. P-23	11,52%
S.U.N.C. P-24	12,00%
S.U.N.C. P-25	11,92%
S.U.N.C. P-26	11,67%
S.U.N.C. P-27	9,69%
S.U.N.C. P-28	11,50%
S.U.N.C. P-29	3,50%
S.U.N.C. P-30	9,72%
S.U.N.C. P-31	5,94%
S.U.N.C. P-32	8,98%
S.U.N.C. P-33	7,75%
S.U.N.C. P-34	28,00%
S.U.N.C. P-35	11,23%
S.U.N.C. P-36	8,01%

Cadro VIII a) – Máximas pendentes en S.U.N.C. e S.U.D. Desenvolvidos	
Solo Urbano Non Consolidado	Pendente máxima nalgúns dos viais do ámbito
S.U.N.C. P-37	3,68%
S.U.N.C. P-38	1,53%
S.U.N.C. P-39	2,00%
S.U.N.C. P-40	10,00%
S.U.N.C. P-41	10,00%
S.U.N.C. P-42	4,61%
S.U.N.C. P-43	6,25%

Cadro VIII b) – Máximas pendentes en S.U.N.C. e S.U.D. desenvolvidos	
S. Urbanizábel Delimitado Desenvolvido	Pendente máxima nalgúns dos viais do ámbito
S.U.D. R-2.1	9,08%
S.U.D. R-2.2	11,85%
S.U.D. RHT-1.1	19,25%
S.U.D. RHT-1.2	11,79%

Como se pode observar, dos 45 ámbitos desenvolvidos só 6 teñen algún vial que non sexa adaptado e/ou practicábel. As causas disto son:

S.U.N.C. P-11

A existencia de vivendas no Camiño de Pedreiras de Arriba provoca que o tramo de ligazón coa rúa Pedreira de Arriba non poida ser modificado; non obstante, neste ámbito é posíbel acceder ás parcelas mediante vehículo.

S.U.N.C. P-12

Neste ámbito, o problema xorde cos viais construídos que conectan a parte Este do Barrio Virxe do Porto coa zona de Arealonga – A Laxe, polo que as súas cotas e pendentes son as existentes, malia as parcelas seren accesíbeis mediante vehículo.

S.U.N.C. P-13

A pendente acádase entre a rúa Estivada e a rúa Cacharolas; formuláronse outras alternativas a este trazado en fases anteriores, mais atendendo ás alegacións presentadas e ao ser algunhas parcelas Solo Urbano Consolidado, houbo que modificar aquelas propostas; o dito tramo pode superarse mediante vehículo.

S.U.N.C. P-22

Ao igual que acontece co S.U.N.C. P-12, os tramos de itinerario que acadan esas pendentes atópanse en viais existentes e que xungen a zona do Camiño da Canteira coa parte norte da Laxe,

considerando que algún deles xa ten escaleiras para salvar o desnivel. No entanto, o acceso ás parcelas é factíbel mediante vehículo.

S.U.N.C. P-34

A pendente acádase nun tramo dun lateral dunha parcela cuxo acceso se realiza por un itinerario con pendente de 4'76%. Sen embargo, o trazado efectuado faise para unir a zona de José Libón coa zona do matadoiro polos viais existentes e cuxa pendente ten na actualidade tramos dun 17'40%, dun 12'28% e dun 38'08%. Este itinerario xa existe na actualidade como camiño que liga coa zona do Alto de José Libón. No entanto, o dito acceso pode facerse mediante vehículo; peonilmente, a través do vial que discorre entre as parcelas 13 e 27 e cuxo itinerario é adaptado.

S.U.D. R.H.T.-1.1

Os itinerarios que non poden ser adaptados ou practicábeis son os dos que ligan a zona de Outeiro, na Brea, coa estrada PO-551 e que xa existen, pasando pola zona da gasoleira e a zona norte de Seixo. Como pode observarse, en ambos os casos existen edificacións. Non obstante, o acceso aos ditos puntos pode efectuarse mediante vehículo.

Pode dicirse que o PXOM, en liñas xerais, cumpre coa lexislación vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras, xa que aqueles ámbitos desenvolvidos que, pola realidade existente (viais xa trazados, edificacións etc.) non poidan ser adaptados ou practicábeis, si o serán mediante vehículo. Non obstante, e co fin de que estes aspectos sexan tidos en consideración, procédese á recollida da actuación pertinente na ficha de cada ámbito.

RESUMO

No apartado de Diagnose e Necesidades, así como nos seguintes, sinálanse dunha maneira concreta as necesidades e obxectivos que a presente redacción do PXOM pretende conseguir, que é adaptar e desenvolver a planificación de tal maneira que consiga, respectando os valores naturais do territorio, darlle cabida a unha serie de usos que permitan paliar a súa carencia e que un municipio como Marín necesita, a nivel de servizo e equipamentos, así como lograr que o Uso Residencial permita situar unha poboación que, por motivos económicos, se viu obrigada a instalarse en municipios limítrofes ou próximos, así como a implantación por vez primeira, fóra do porto de Marín, dun Uso Industrial en zonas concretas e creadas para iso, independentemente da compatibilidade de usos que poida producirse.

Para iso procedeuse a limitar o Solo Urbano Consolidado, de conformidade co disposto na LOUGA, o que levou a desclasificar algúns terreos que no vixente PXOM se encontraban clasificados como Solo Urbano, ao non reunir as condicións esixidas canto aos servizos, mais que, ao atoparse en áreas consolidadas pola edificación, permitiron a súa clasificación como Solo Urbano Non Consolidado.

Ademais, tal e como se indicou, en función da análise efectuada nas anteriores fases, considérase que a tipoloxía predominante no termo municipal debería ser a unifamiliar, mentres que a colectiva se centra nos

núcleos de Marín e Seixo, e terá uns parámetros que permitan a liberalización do solo, en canto a súa ocupación, fixándose como altura máxima que se podería acadar a de 19 metros a parte superior de cornixa. Fixáronse, segundo a situación, tres parámetros (altura, ocupación e edificabilidade), que, en ningún caso, poden darse simultaneamente, o que ofrece unha gran liberdade á hora do deseño das edificacións, se ben a trama urbana queda perfectamente definida polas aliñacións exteriores. Agora ben, co fin de evitar unha proliferación de edificios de fóra de ordenación e tras da análise das propostas presentadas, optouse por simultanear en moitas zonas a tipoloxía colectiva coa unifamiliar. Soamente na Zona Antiga e ensanche máis próximo, preveuse a posibilidade de acugulamento dos cuarteiróns/bloques existentes, o que lles deu lugar a outras tipoloxías.

Por outra banda, procurouse paliar o problema de aparcamento a nivel viario, establecendo unha normativa que obrigue á creación de locais (sotos e/ou semisotos) para o estacionamento de vehículos, todo iso en virtude da análise efectuada, independentemente da proposta efectuada no tocante aos aparcadoiros nas vías ou zonas dedicadas a equipamentos ou espazos libres de uso e dominio público (subsolo).

Unha vez efectuado o proceso detallado e tendo en conta o *Estudo do Medio Rural, Análise do Modelo de Asentamento Poboacional, Estudo de Sustentabilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico*, en anteriores fases, e, na actual, *Avaliación Ambiental Estratéxica* e o *Estudo de Inundabilidade*, e as conversas mantidas cos Servizos Técnicos dos distintos Organismos Sectoriais e, en especial, cos da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, procedeuse a analizar propostas que se foron presentando á Comisión de Seguimento do PXOM por parte do Concello, tendo en conta o indicado na LOUGA para o resto de solos (Non Consolidado, Urbanizábel e Rústico).

No Solo Urbano Non Consolidado desenvolveuse tendo en conta o disposto na LOUGA para a clasificación de solos, así como previndo os Sistemas Locais que se fixan e partindo da máxima edificabilidade e densidade permitidas, segundo o indicado nos artigos 46 e 48 da citada Lei. Procedeuse neste tipo de solo a sinalar todas as determinacións, co fin de que, dende a planificación xeral, puidesen desenvolverse, fixando para iso non só os usos e parámetros, senón indicando os Sistemas de Actuación prioritarios e substitutorios, así como o prazo para levar a cabo a súa xestión, ao tempo que se efectúa un avance de infraestruturas a implantar e do orzamento económico.

Feito importante é o salientar, de conformidade co indicado no artigo 47 da LOUGA, as Reservas de Solo necesarias para poder situar o 40% da edificabilidade con destino a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Iso levou, como veremos ao analizar o Solo Urbanizábel, a que se efectuase dende o PXOM o desenvolvemento dos Polígonos.

Tal e como se indicou, o Solo Rústico atopábase moi acoutado en virtude de dous aspectos:

- a)** Análise do Territorio á hora de realizar os Estudos sinalados anteriormente e que se atopan incorporados nesta fase (Inundabilidade, Medio Rural e Poboacional, Sustentabilidade Ambiental e Impacto Territorial e Paisaxístico, en fases anteriores, e Avaliación Ambiental Estratéxica, na actual).
- b)** Regulación a través da LOUGA

A estes aspectos descritos hai que engadir as indicacións dadas dende os distintos Organismos Oficiais intervinientes no pronunciamento sobre o PXOM, que levaron a concretar aspectos que, nun principio, non se tiveran en conta, pola natureza e escala dos documentos que neses momentos se estaban elaborando.

A regulación de certos aspectos, como o Uso e a Edificación dende a LOUGA, fai que dende o PXOM que se somete a tramitación, sexan poucos os aspectos a regular na Normativa Urbanística.

O resto do solo clasificouse como Solo Urbanizábel que, na súa maioría, foi cualificado como Delimitado cun marcado carácter Residencial, por canto, sobre a base das razóns expostas de carencia de vivenda e reactivación comercial do municipio, levou o Concello, a través das propias bases do Concurso, a fixar Sectores que deberían desenvolverse dende o PXOM, destinando, nos usos residenciais, o 40% da edificabilidade para construír vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, segundo o disposto no artigo 47.11 da LOUGA, en concordancia co sinalado no Proxecto de Lei de medidas urxentes en materia de Vivenda e Solo. Isto conleva que, dende o PXOM se procedera a sinalar non só os ámbitos de equidistribución, senón a asignar os Sistemas Xerais e ao cálculo do Aproveitamento Tipo de cada Área de Reparto e/ou ámbito de equidistribución, así como a indicar o desenvolvemento e cálculo das infraestruturas necesarias, e a situar os Sistemas Locais, de tal maneira que, unha vez obtidos, o Concello poida conseguir espazos maiores que permitan situar equipamentos acordes ou destinar parte destes espazos a “aparcadoiros disuasorios”, cumprimentándose así unha das premisas previstas nos estudos e análises efectuadas polo Equipo Redactor.

Unha das previsións que se apuntaron dende o principio dos traballos do presente documento do PXOM foi a de prever un Solo de marcado carácter empresarial e terciario, que permitise a creación de Polígonos con iste tipo de solo, cunhas previsións a medio prazo, segundo for requirido o dito espazo, e que se converteron na fase VII, tras as alegacións, informes e indicacións dadas dende distintos organismos, en dous ámbitos concretos onde se prevén en total dous Sectores de Solo Urbanizábel Delimitado que complementan polo Noreste e Suroeste o actual labor que vén efectuando o Porto de Marín.

Convén describir aquí que durante a elaboración das primeiras fases suxeriuse complementar cara ao Sueste do termo municipal e lindando con Moaña o Polígono Industrial previsto nese termo municipal. Tras manter conversas coa Empresa Promotora e recibir a situación dos terreos, o Equipo Redactor puido detectar dous aspectos que fixeron desbotar a dita proposta:

- a) En primeiro lugar, segundo o voo de DITECAR efectuado por pedimento do Concello de Marín, o dito espazo estaba ocupado por unha masa forestal, o que require a súa protección.
- b) Posteriormente, co voo realizado en xuño de 2004 polo membro do Equipo Redactor OMEGA Cartografía Dixital, S.L., púidose observar que a dita masa forestal desaparecerá ao queimarse, o que obriga o Equipo Redactor a aplicar o sinalado no artigo 32 apartado 2 da LOUGA.

Con posterioridade, e na anterior fase, na zona de Pastoriza delimitouse un Solo Urbanizábel Delimitado de carácter Industrial, a petición da Comisión de Seguimento. Na anterior fase VII, desbotouse a citada delimitación porque as conexións viarias coa vía rápida de Moaña non estarán estudadas até dentro duns cinco anos. Por outra banda, a cota á que se encontran os terreos, así como as provisións de abastecemento ao concello de Marín fan que a traída de auga nesta zona sexa custosa. Así mesmo, e cando xa se estaba ao final da redacción da anterior fase, ten lugar a publicación das *Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia*

(DOTG), nas cales o termo municipal se incluíu dentro do ámbito dun *Plan Territorial Integrado* (PTI) para o *Espazo Metropolitano de Vigo-Pontevedra*, determinándose a localización de áreas estratéxicas de solo para actividades empresariais e loxísticas, o que fai que, de se estimar que no termo municipal de Marín for preciso situar unha área estratéxica, a súa implantación faríase a través da figura de planificación correspondente e a súa oportuna tramitación, mantendo a Comisión de Seguimento do P.X.O.M. como zona de posible situación futura a de Pastoriza . No entanto, nun principio as propostas foron máis ambiciosas, por entender que Marín e Seixo deberían contar cuns espazos para lles dar cabida ás demandas terciarias, mais que finalmente foi rexeitado consonte a última exposición realizada.

Dentro do Solo Urbanizábel Delimitado cun marcado uso Residencial, prevíronse Sectores que, ademais do uso apuntado, se vexan complementados polo *Uso Turístico e Hoteleiro*.

Sobre os Núcleos Rurais, optouse por respectar en liñas xerais a configuración actual, concretando os límites de conformidade co disposto na LOUGA e normativa complementaria e procurando respectar o trazado dos accesos existentes, sen que iso supoña diminución para poder idear vías de nova creación. Se ben é posíbel considerar algúns terreos como Solo Urbano ou Urbanizábel, estimouse que o Solo de Núcleo Rural así delimitado é suficiente para o seu desenvolvemento.

Con respecto ás infraestruturas, o Excmo. Concello de Marín deberá ter en conta o sinalado no Estudo Económico, xa que tanto a nivel de depósitos como de redes de abastecemento, haberá de procederse a efectuar novas instalacións ou reparacións, ocorrendo o mesmo canto ao estado dalgunhas rúas e vías públicas, algunha das cales foron consideradas como “principais”, dada a súa importancia dentro da malla que crean. Así mesmo, deberase ter en conta o indicado no Decreto 35/2000 sobre o desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras, no que concerne á previsión, mediante plans especiais, para a adaptación dos espazos de uso público existentes (Art. 16 do citado Decreto).

Canto á rede de saneamento, propónse a substitución do colector xeral das augas residuais á depuradora de Placeres.

Tamén se propón, ante posíbeis desbordamentos no punto onde empeza a canalización subterránea do río Lameira no núcleo de Marín, un desbaste de grasas con limpeza automática.

Co fin de evitar concentracións de materiais nas canles dos ríos, sobre todo no Loira e Lameira, propónse a súa limpeza, acondicionamento das marxes, constituíndose uns Sistemas Xerais de espazos libres de uso e dominio públicos.

Para poder concretar numericamente as previsións efectuadas dende o PXOM, procédese a detallar as superficies correspondentes ás distintas clasificacións e cualificacións efectuadas nas seguintes páxinas.

Cadro IX – Superficies en Solo Urbano	
Cualificación do Solo Urbano	
Usos	Superficie (m²)
Uso Residencial Xenérico	612.401,11
Uso Residencial Unifamiliar	
U.R.U.–1	561.512,34
U.R.U.–2	292.023,51
U.R.U.–3	182.376,93
U.R.U.–4	6.175,17
U.R.U.–5	31.145,68
U.R.U.–6	56.069,48
U.R.U.–7	5.629,07
Usos e edificacións existentes	37.272,11
Uso Residencial Xenérico con ordenación de Volume	6.317,01
Ámbito de Uso Residencial Xenérico con ordenanza Específica	60.970,55
Uso Dotacional Público (S.G.)	561.512,34
Uso Dotacional Público (S.L.)	1.415,51
Uso Dotacional Privado	20.451,59
Uso para a Defensa Nacional	245.187,00
Uso Residencial Poboado de Mogor	20.473,21
Uso Complementario de vivenda	51.565,32
Zona libre de uso e dominio privado	91.991,41
Zona libre de uso e dominio público (S.L.)	10.069,78
Zona libre de uso e dominio público (S.X.)	82.410,04
Viario	733.601,38
S.X. Portuario	853.784,60
Desafectación do Sistema Xeral Portuario	3.545,97

Nota.- As diferenzas de superficie entre as recollidas na fase VII e a presente veñen motivadas polas indicacións efectuadas pola Autoridade Portuaria de Marín e da Ría de Pontevedra, e axustes cartográficos entre a base do PXOM e cartografía facilitada por aquela.

Cadro X.1 – RESUMO DE DATOS		
CLASIFICACIÓN		Superficie (m²)
Solo Urbano incluso viais e zonas verdes		3.287.679,26
S.U.N.C. Desenvolvido incluso viais e zonas verdes		433.374,35
S.U.N.C. Non Desenvolvido		10.067,62
Solo Urbano Consolidado incluso viais e zonas verdes		2.844.237,29
Solo Urbanizábel Delimitado incluso viais e zonas verdes		788.179,33
Solo Urbanizábel Delimitado e Desenvolvido		203.221,57
S.U.D. Desenvolvido e residencial	203.221,57	
Solo Urbanizábel Delimitado e Non Desenvolvido		584.957,76
S.U.D. Non Desenvolvido e residencial	225.894,65	
S.U.D. Non Desenvolvido e industrial	362.063,11	
Solo Urbanizábel Non Delimitado		270.947,87
Solo Rústico Total (excluíndo, Incendios Infraestruturas e S.X. en S.R.E.P.)		27.713.309,10
S.R.E.P. Espazos Naturais		9.967.337,42
Afectación por incendios	173.774,17	
S.R.E.P. Costas		1.561.673,26
S.R.E.P. das Ribeiras, Canles e Augas		4.845.808,81
S.R.E.P. Interese Patrimonial, Artístico ou Histórico		26.111,94
S.R.E.P. Interese Paisaxístico		93.263,78
S.R.E.P. Forestal		6.750.948,19
S.R.E.P. Agropecuario		3.127.346,50
S.R.P. Ordinario		682.374,13
S.R.E.P. Infraestruturas	Abastecemento	115.625,91
	Saneamento	46,17
	Electricidade	943.266,83
S.R.E.P. de Estradas (viarios)		328.015,77
S.R.E.P. de Estradas superposto con outros SR		1.410.342,07
S.X. de Espazos libres de uso e dominio público (SREP)		1.034.282,99
S.X. de Equipamento (S.R.E.P.)		197.189,77
S.X. de Espazos libres de uso e dominio público (S.R.P.O.)		1.989,58
S.X. de Equipamento (S.R.P.O.)		121.974,09
Equipamento Privado (S.R.P.O.)		4.944,23
Equipamento Privado en espazo natural		186.797,95
Dotacional privado en ribeiras, canles e augas		14.723,45
Solo Núcleo Rural Total		2.156.922,84
Solo Área Expansión Total		1.990302,21
Perímetro para a delimitación e afección das zonas de expansión de N.R.		2.153.474,80
S.X. Portuario		853.784,60
Desafectación do Sistema Xeral Portuario		3.545,97
Termo Municipal		37.062.772,46

Cadro X.2 – Espazos libres de uso e dominio público. Sistemas Xerais						
S.X.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Ubicación	A computar	Sistema
1	595,51	Existente (urbano)	Pública	r/ Calvo Sotelo	Sí	
2	8.105,91	Existente (urbano)	Pública	PO-551	Sí	
3	104,29	A obter (urbano)	Pública	Callejón Dichosa	Non computa	
4	7.460,58	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
5	1.210,58	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
6	176,71	Existente (remodelado, (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Non computa	
7	268,18	Existente (urbano)	Pública	r/ Calvo Sotelo	Non computa	
8	3.121,84	Existente (remodelado, rústico)	Pública	Paseo Marítimo	Sí	
9	2.310,32	Existente (remodelado, rústico)	Pública e Privada; pasar a Pública	Paseo Marítimo	Sí	Expropiación
10	19.133,71	Existente e a obter (urbano)	Pública e Privada	Paseo Marítimo (Mogor)	Sí	Expropiación
11	622,33	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Camiño de Agrovello	Non computa	Expropiación
12	16.082,28	Existente (urbano)	Pública	r/Costa (Finca do Briz)	Sí	
13	5.380,96	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	r/José del Río (Lameira)	Sí	Expropiación
14	2.965,73	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	r/Busto de Abaixo(Lameira)	Sí	Expropiación
15	37.913,66	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Barrª.Suboficiais(Lameira)	Sí	Expropiación
16	2.016,30	Existente (urbano)	Pública	Barrª.Virxe do Porto	Sí	
17	438,53	Existente e cesión (urbano)	Pública e Privada; pasar a Pública	Barrª.Virxe do Porto	Sí	Compensación
18	11.872,63	Existente (urbano)	Pública	Barrª.Pérez Crespo	Sí	
19	5.821,60	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Barrª.Suboficiais (Lameira)	Sí	Expropiación
20	8.067,70	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Colexio Sequelo (Lameira)	Sí	Expropiación
21	3.567,16	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Barcia-Coirados (Lameira)	Sí	Expropiación
22	3.325,89	Cesións (urbano)	Privada; pasar a Pública	Barcia-Coirados (Lameira)	Sí	Cooperación
23	18.103,05	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Lombas-Coirados(Lameira)	Sí	Expropiación
24	11.278,92	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Lombas-Coirados(Lameira)	Sí	Expropiación
25	1.174,75	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	BarrªS.Pedro(A Raña)	Non computa	Expropiación
26	38.471,85	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Toxeiras (Rego da Agrela)	Sí	Expropiación
27	3.548,43	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Foncelín (Rego da Agrela)	Sí	Expropiación
28	2.076,82	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Foncelín(Rego da Agrela)	Sí	Expropiación
29	15.838,68	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Pº Marítimo(Praia Aguite)	Sí	Expropiación
30	1.195,77	Existente (urbano)	Pública	r/ Araújo (Seixo)	Sí	
31 a)	5.002,17	Existente (urbanizable)	Pública	Parque da Brea	Sí	
31 b)	5.942,09	Cesión (urbanizable)	Privada; pasar a Pública	Parque da Brea	Sí	Expropiación
32	425,82	Existente (rústico)	Pública	Mondín (Vilaseca)	Sí	
33	510,83	Existente (rústico)	Pública	Moreira (EP-1201)	Sí	
34	58.292,01	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Praia de Mogor	Sí	Expropiación
35	86.154,54	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Sete Espadas	Sí	Expropiación
J.L.-1	8.735,40	Existente (urbano)	Pública	Alto José Libón	Sí	
J.L.-2	18.143,61	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Alto José Libón	Sí	Expropiación
L.-1	13.497,79	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Loira (Praia)	Sí	Expropiación
L.-2	21.318,31	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Loira (EP-1204)	Sí	Expropiación
C.P.	678.562,97	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Coto Penizas	Sí	Expropiación
TOTAL	1.129.436,21			TOTAL A COMPUTAR	1.125.663,38	

Cadro X.3 – Espazos libres de uso e dominio público. Sistemas Locais (S.L.)						
S.L.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Ubicación	A computar	Sistema
S.L. 1	100,29	Existente (urbano)	Pública	Camiño de San Corno	Non computa	
S.L. 2	91,28	Existente (urbano)	Pública	r/ Fuente do Este	Non computa	
S.L. 3	70,96	Existente (urbano)	Pública	Camiño de Pedreiras	Non computa	
S.L. 4	275,94	Existente (urbano)	Pública	Praza da Fuente	Sí	
S.L. 5	702,83	Existente (urbano)	Pública	Avda. Exército	Sí	
S.L. 6	284,89	Existente (urbano)	Pública	Praza Veiguiña	Sí	
S.L. 7	336,95	Existente (urbano)	Pública	r/ Estrada	Non computa	
S.L. 8	208,20	Existente (urbano)	Pública	r/ Calvo Sotelo	Non computa	
S.L. 9	584,04	Existente (urbano)	Pública	Camiño de los Sapos	Sí	
S.L. 10	279,85	Existente (urbano)	Pública	Barrª. Virxe do Porto	Sí	
S.L. 11	132,24	Existente (urbano)	Pública	r/ Costa	Non computa	
S.L. 12	170,72	Existente (urbano)	Pública	Barrª. Virxe do Porto	Non computa	
S.L. 13	1.649,34	Cesión por convenio (urbano)	Privada; pasar a Pública	Barrª de Suboficiais	Sí	Convenio
S.L. 14	1.721,55	Existente (urbano)	Pública	Barrª. Pérez Crespo	Sí	
S.L. 15	314,16	Existente (remodelar, urbano)	Pública	r/ Recamán	Non computa	
S.L. 16	1.791,66	Existente (urbano)	Pública	Barrª. da Maestranza	Sí	
S.L. 17	870,98	Cesión (urbano)	Privada; pasar a Pública	Barrª. De Sta. Mª do Mar	Non computa	
S.L. 18	483,90	Cesión (urbano)	Pública	Capilla de S.Pedro	Non computa	
S.L. 19	251,39	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Carretera Moaña	Non computa	Expropiación
TOTAL	10.321,17			TOTAL A COMPUTAR	7.290,10	

Cadro X.4 – EQUIPAMENTO COMUNITARIO: Sistemas Xerais						
S.X.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Situación	A computar	Sistema
1	440,74	Existente (urbano)	Pública	r/ Calvo Sotelo	Sí	
2	4.808,38	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Zona Resid. Oficiais	Sí	Exprop.
3	2.480,25	Existente (urbano)	Pública	Avda. Exército	Sí	
4	161,87	Existente (urbano)	Pública e privada; pasar a Pública	r/ Muelle Vello	Sí	Exprop.
5	482,23	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
6	264,64	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
7	351,8	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
8	372,08	Existente (urbano)	Pública	Avda. Ourense	Sí	
9	967,29	Existente (urbano)	Pública	r/ Calvo Sotelo	Sí	
10	1.634,05	Existente (urbano)	Pública	Barrª. Virxe do Porto	Sí	
11	3.265,26	Existente (urbano)	Pública	Pedreiras	Non computa	
12	1.814,18	Cesión (urbanizábel)	Privada; pasar a Pública	Cano (Arealonga)	Sí	Exprop.
13	610,25	Existente (remodelado)(rústico)	Pública	Paseo Marítimo	Non computa	
14(a)	8.062,81	Existente (urbano)	Pública	Chan do Monte	Sí	
14(b)	8.679,61	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Chan do Monte	Sí	Exprop.
15(a)	1.100,27	Existente (urbano)	Pública	A Niñada	Non computa	
15(b)	1.785,08	A obter (rústico)	Pública e privada; pasar a Pública	A niñada	Non computa	Exprop.
16	9.099,40	Existente e a obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	Finca de Briz	Sí	Exprop.
17	2.157,24	Convenio (urbano)	Pública	r/ Fco. Landín Pazos	Sí	Convenio
18	5.940,12	Existente (urbano)	Pública	r/ Estrada	Sí	
19	2.921,89	Existente (urbano)	Pública	r/Estrada-r/E.Massoni	Sí	
20	7.927,89	Existente (urbano)	Pública	A Laxe	Non computa	
21	18.220,14	Existente (urbano)	Pública	r/ Recamán	Sí	
22	1.694,32	Existente (urbano)	Pública	Barrª. Pérez Crespo	Non computa	
23	401,8	Existente (urbano)	Pública	Barrª Pérez Crespo	Non computa	
24	17.331,39	Cesión (urbanizábel)	Privada; pasar a Pública	Pista a Viñas Brancas	Sí	
25	8.187,84	Existente (urbano)	Pública	O Sequelo	Sí	
26	22.822,82	Existente (urbano)	Pública	A Raña	Sí	
27(a)	11.845,20	Existente (urbano)	Pública e privada; pasar a Pública	A Raña	Sí	Exprop.
27(b)	7.731,07	A obter (urbano)	Privada; pasar a Pública	A Raña	Sí	Exprop.
28	2.701,45	Existente (urbano)	Pública	Avda. Jaime Janer	Sí	
29	9.724,93	Existente (urbano)	Pública	O Carballal-Os Bravos	Sí	
30	2.562,79	Existente (urbano)	Pública	PO-551 (Mogor)	Sí	
31	1.383,90	Existente (urbano)	Pública	Mogor	Sí	
32	643,94	Existente (urbano)	Pública	Barriª. San Pedro	Sí	
33	2.548,41	Existente (urbano)	Pública	EP-0019 (Guardia Civil)	Sí	
34	784,24	Existente (urbano)	Pública	r/ Araújo (Seixo)	Sí	
35	406,31	Existente (urbano)	Pública	r/ Camiño Vello (Seixo)	Sí	
36	942,31	Existente (urbano)	Pública	r/ Centro Saúde (Seixo)	Sí	
37	9.511,40	Existente (urbano)	Pública	r/ Centro Saúde (Seixo)	Sí	
38	7.534,45	Existente (urbano)	Pública	Tras Devesa (Seixo)	Sí	
39(a)	1.829,86	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Estrad.Lago Castiñeiras	Sí	Exprop.
39(b)	8.695,04	Existente (rústico)	Pública	Estrad.Lago Castiñeiras	Sí	
40	6.125,39	Existente (rústico)	Pública	Ameal	Sí	
41	462,22	Existente (rústico)	Pública	Ameal	Sí	
42	1.776,10	Existente (rústico)	Pública	Mondín (Vilaseca)	Sí	
43	858,21	Existente (rústico)	Pública	S.Tomé de Piñeiro	Non computa	
44	2.965,01	Existente (rústico)	Pública	Fonteira (Maceiriña)	Sí	
45	2.939,13	A obter (rústico)	Pública e privada; pasar a Pública	Fonteira (Maceiriña)	Sí	Exprop.
46	1.393,15	Existente (rústico)	Pública	Pardavila	Sí	
47	907,63	Existente (rústico)	Pública	O Pozo	Non computa	
48	9.090,35	Existente (rústico)	Pública	Barcial	Non computa	
49	12.209,99	Existente (rústico)	Pública	Barcial	Sí	
50	3.816,91	Existente (rústico)	Pública	Souto (Ardán)	Non computa	
51	6.070,84	Existente (remodelado)(urbano)	Pública	r/Calvo Sotelo-r/Estrada	Sí	
52	79.740,82	Existente (rústico)	Pública	San Isidro	Sí	
53	69,35	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Lameira	Non computa	Exprop.
54	52,34	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Lameira	Non computa	Exprop.
55	46,81	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Loira	Non computa	Exprop.
56	31,14	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Loira	Non computa	Exprop.
57	61,26	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Loira	Non computa	Exprop.
58	35.944,08	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	San Isidro	Sí	Exprop.
59	864,19	Existente (rústico)	Pública	Regueiro (Baguín)	Sí	
60	14.007,81	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	A Ponte	Sí	Exprop.
61	85,10	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Río Lameira	Non computa	Exprop.
62	2846,35	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Abesada	Non computa	Exprop.
63	7.517,37	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Antiga canteira	Non computa	Convenio (contrato)
C.P.-1	105.554,80	A obter (rústico)	Privada; pasar a Pública	Coto Penizas	Sí	Exprop.
TOTAL	475.444,47			TOTAL A COMPUTAR	433.014,54	

Cadro X.5 – EQUIPAMENTO. Sistema Local (S.L.)					
S.L.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Situación	A Computar
1	46,51	Existente	Pública	Camiño Pedreiras do Medio	Sí
2	148,90	Existente	Pública	PO-551 (Mogor)	Sí
3	147,34	Existente	Pública	r/ Busto de Arriba	Sí
4	202,77	Existente	Pública	Barriada Virxe do Porto	Sí
5	55,56	Existente	Pública	Cacho (Sete Espadas)	Sí
6	602,05	Existente	Pública	EP-1201 (Porteliña)	Sí
7	175,33	Existente	Pública	PO-313 (Pereiros)	Sí
8	37,05	Existente	Pública	Aguete	Sí
TOTAL	1.415,51			TOTAL A COMPUTAR	1.415,51 m²

Cadro X.6 – SISTEMA XERAL VIARIO (S.X.V.)					
S.X.	Superficie (m²)	Condición	Titularidade	Situación	Sistema
V-1	1.751,90	Existente (Aparcadoiro)	Pública	Paseo Marítimo (Mogor)	--
V-2	314,16	A obter	Privada	A Laxe	Expropiación
V-3	3.309,97	A obter	Privada	O Carregal	Expropiación
V-4	19.285,30	A obter	Privada	Monte Cabalo – Souto (Seixo	Expropiación
TOTAL	24.661,33				

Seguindo as instrucións dos Servizos Técnicos da D. X. de Infraestruturas da Xunta de Galicia, recolleuse na documentación gráfica o deseño de enlace do S.G. V-4 coa estrada autonómica PO-551, de conformidade co sinalado nas figuras do Anexo da "Orde Circular de accesos nas estradas convencionais de titularidade da Comunidade Autónoma de Galicia". Non obstante na fase de elaboración do proxecto correspondente, efectuaranse os axustes correspondentes se fosen precisos.

Existen outros Sistemas Xerais Viarios que se encontran incorporados como tales en Solos Urbanos Non Consolidados e Solos Urbanizábeis Delimitados ou Non Delimitados, cuxa obtención se fará por cesión, ao desenvolver os polígonos correspondentes, por permuta forzosa ou por ocupación directa, segundo sexa o caso. Isto reflectirase na correspondente ficha da Normativa Urbanística.