

ANEXOS

-  Xustificación do cumprimento dos estándares da L.O.U.G.A. nos S.U.N.C.
-  Avaliación económica dos S.U.N.C. desenvolvidos.

CUMPRIMENTO DO DISPOSTO NA L.O.U.G.A. PARA OS S.U.N.C.

Co fin de lle dar cumprimento ao sinalado no incorporado na Lei 6/2008 sobre as previsións das vivendas suxeitas a algún réxime de protección, procédese a sinalar as previsións efectuadas desde o PXOM.

Cadro XI.1 – VIVENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN S.U.N.C.				
Distrito	Edificabilidade Total	Vivendas protección pública	Edificabilidade V.P.P. m²t	Porcentaxe
2	173.496,00	SUNC P-4	2.650,60	33%
		SUNC P-17	7.184,80	
		SUNC P-18	5.877,98	
		SUNC P-19	19.871,39	
		SUNC P-26	3.788,22	
		SUNC P-27	2.202,23	
		SUNC P-28	2.506,97	
		SUNC P-30	5.298,00	
		SUNC P-33	5.342,34	
		SUNC P-36	714,72	
		SUNC P-38	2.105,40	
			57.542,65	
3	146.813,23	SUNC P-9	2.764,30	33%
		SUNC P-10	4.849,20	
		SUNC P-11	819,68	
		SUNC P-12	6.115,71	
		SUNC P-13	6.733,06	
		SUNC P-21	5.729,84	
		SUNC P-22	13.915,77	
		SUNC P-23	7.651,80	
			48.579,36	
4	17.162,54	SUNC P-35	5.723,39	33%
			5.723,39	
5	49.279,79	SUNC P-41	2.452,32	33%
		SUNC P-43	5.353,79	
		SUNC P-15	8.508,12	
			16.314,23	

Do sinalado neste cadro infírese que: todos os S.U.N.C. teñen a mesma porcentaxe: 33%. Así mesmo, e como complemento ao reflectido nos Cadros I, procédese á recollida daqueles aspectos non reflectidos neles.

Cadro XI.2 – EDIFICABILIDADES E APROVEITAMENTOS EN S.U.N.C.				
Distrito	Polígono (SUNC)	Coficiente de edificabilidade m²t/m²s	Aproveitamento m²t uso característico ou predominante	Aproveitamento tipo m²t de uso característico ou predominante/m²s
2	P- 4	0,990844	7.158,55	0,854433 de RX
	P-16	0,663958	5.517,40	0,663958 de RX
	P-17	0,939652	17.333,52	0,681660 de RU
	P-18	0,946554	12.935,73	0,689810 de RU
	P-19	0,983406	34.225,51	0,797840 de RX
	P-26	0,962670	7.955,25	0,808643 de RX
	P-27	0,959888	5.371,60	0,847526 de RX
	P-28	0,996032	4.758,37	0,822662 de RX
	P-30	0,999975	5.298,00	0,999975 de RXVP
	P-31	0,472344	5.520,28	0,472344 de RU
	P-32	0,462321	4.032,56	0,462321 de RU
	P-33	0,840681	21.710,76	0,886864 de RX
	P-36	0,954884	4.688,63	0,900006 de RX
	P-37	0,955313	7.748,18	0,935099 de RX
	P-38	0,964267	5.475,82	0,835734 de RX
3	P-2	0,961719	6.553,12	0,961719 de RU
	P-5	0,951181	1.349,64	0,951181 de RX
	P-6	0,945101	3.497,08	0,945101 de RX
	P-7	0,958956	1.997,78	0,958956 de RU
	P-8	0,970110	1.677,59	0,970110 de RX
	P-9	0,980302	11.179,36	0,817964 de RU
	P-10	0,857719	17.567,34	1,373250 de RXVP
	P-11	0,692050	6.834,40	0,931534 de RU
	P-12	0,973165	10.393,61	0,794648 de RX
	P-13	0,871758	11.632,44	0,707867 de RX
	P-20	0,955479	1.316,48	0,955479 de RX
	P-21	0,955809	9.424,23	0,768832 de RX
	P-22	0,973025	34.149,45	0,905997 de RX
4	P-23	0,857588	19.014,75	0,779144 de RX
	P-24	0,513860	909,59	0,513860 de RU
	P-25	0,483954	2.265,58	0,483954 de RU
	P-34	0,484536	1.984,92	0,484536 de RU
5	P-35	0,573689	9.026,29	0,431435 de RU
	P-39	0,541424	2.928,14	0,541424 de RU
	P-40	0,551932	1.625,94	0,551932 de RU
	P-41	0,779195	2.490,43	0,791303 de RXVP
	P-42	0,800960	3.462,62	0,800960 de RU
	P-43	0,973782	9.850,77	0, 811041 de RU
	P-14	0,969686	4.448,54	0,999162 de RU
	P-15	0,978185	19.614,40	1,487270 de RXVP
	PERI-1	0,970000	9.765,59	0,970000 de RXVP
RG = Residencial Xenérico; RU = Residencial Unifamiliar; RXVP = Residencial Xenérico de protección pública.				

Como se pode observar no anterior cadro, o exposto no epígrafe “Xustificación do Solo Urbano” compréndese facilmente xa que, dentro dos distritos, resultan edificabilidades semellantes, agás peculiaridades como podan ser:

- Edificabilidade outorgada mediante convenio (S.U.N.C. P-16);
- Edificabilidades baixas, dadas as edificacións existentes e co fin de completar a urbanización (S.U.N.C. P-31, S.U.N.C. P-32, S.U.N.C. P-39, S.U.N.C. P-40 e os do distrito 4;
- Aproveitamentos similares en zonas próximas;
- Aproveitamentos dispares cando o uso característico ou predominante está sometido a algún réxime de protección;
- Aproveitamentos algo dispares se dentro do polígono se fai inclusión ou non de vivendas de protección co fin de cumprir cos requirimentos que fixa a LOUGA.
- Inclusión ou non no S.U.N.C. dalgún réxime de protección pública, en función da situación e dos usos previstos, así como edificacións existentes.

Pódese afirmar que, á vista dos datos obtidos e sobre a base das explicacións anteriores, a elección dunha área de repartimento para cada ámbito de S.U.N.C. cumpre co previsto no artigo 112 da LOUGA, así como o feito de considerar ou non sistemas xerais incluídos.

No tocante á xustificación dos aproveitamentos, cabe sinalar que para o seu cálculo se partiu dos usos e tipoloxías existentes, coa aplicación dos coeficientes correspondentes e que figuran na Normativa con motivo dos coeficientes de homoxeneización, cuxa xustificación se atopa no Anexo correspondente deste documento, así como a determinación de uso característico o dominante, en función de acoller ou non vivenda de protección pública. No entanto, para comprender os resultados que se reflicten no Cadro XIII, hai que ter en conta:

- As superficies netas reflectidas nos planos TVP a escala 1:1.000.
- As edificabilidades asignadas e recollidas nos planos APXOU a escala 1:1.000.
- A relación entre si dos coeficientes de homoxeneización reflectidos na Normativa, segundo o uso predominante ou característico, o cal terá o valor “1”.

Deste xeito, se obteñen os seguintes resultados:

Cadro XII – CÁLCULO DO APROVEITAMENTO DOS S.U.N.C.

Distrito	SUNC	Uso predo- minante ou característico	Aproveitamento
2	P- 4	RX	$(1920,76+698,07)*2*1+1325,3*2*0,6+1032,91*0,4*0,8$
	P-16	RX	$(560,03+819,32)*4*1$
	P-17	RU	$(1165+6171,88)*1,2*1+3677,78*0,6*3,5*0,69+(3677,78*0,4*3,5+484,74*4,2)*0,41+90,72*2*1$
	P-18	RU	$(1052,99+4701,5)*1,2*1+2365,23*0,6*3,5*0,69+(2365,23*0,4*3,5+611,11*4,2)*0,41+1931,46*0,10$
	P-19	RX	$2364,79*3*0,6+(1763,37+1389,74*0,5+1476,95*0,5+669,16)*3,3*0,6+(1821,84+2392,27+1389,74*0,5+1476,95*0,5+1114,5)*3,3$
	P-26	RX	$(4735,27*0,6*1+4735,27*0,4*0,6)*2$
	P-27	RX	$(16,85+87,08)*6*1+234,6*4,5*1+2202,23*2*1*0,5+2202,23*2*0,6*0,5+1124,99*0,15$
	P-28	RX	$879,51*3,7*1+677,56*3,7*0,6$
	P-30	RXVP	5298*1
	P-31	RU	$(1150,76+3312,11+605,18+1470,83+1241,88+1419,7)*0,6*1$
	P-32	RU	$(3945,83+2775,11)*0,6*1$
	P-33	RX	$(4978,67+351,78+720,5)*1,2*1,45+(559,29+770,16)*6*1+890,39*6*0,6$
	P-36	RX	$1029,25*2*1+357,36*2*0,6+(578,79+619,76+177,26)*1,6*1$
	P-37	RX	$(836,56+924,39)*4,4*1$
	P-38	RX	$(484+484,41)*4,35*1+484*4,35*0,6$
3	P-2	RU	$(740,34+1768,41+1107,31+1601,62+739,7)*1,1*1$
	P-5	RX	449,88*3*1
	P-6	RX	1748,54*2*1
	P-7	RU	1479,84*1,35*1
	P-8	RX	578,48*2,9*1
	P-9	RU	$552,86*5*0,41+689,49*2,75*0,69+(5954,31+1327,1)*1,2*1$
	P-10	RXVP	$(484,92+484,92)*5*1+560*5*1,67+(2202,32*1,4+199,96*1,2)*2,42$
	P-11	RU	$(3012,07+1752,41+650,8)*1,2*1+409,84*2*0,41$
	P-12	RX	$(4192,51+2554)*0,51*1,85*1+164,99*1,5*1,45+(4192,51+2554)*0,49*1,85*0,6$
	P-13	RX	$7162,83*0,47*2*0,6+7162,83*0,53*2*1$
	P-20	RX	405,07*3,25*1
	P-21	RX	$(1326,36+720,01)*2,8*0,6+512,59*2,8*1+2936,18*1,55*1$
	P-22	RX	$645,25*3*1+4638,59*3*0,6+(1383,49+2878,57)*1,85*1+(3178,81+355,12)*1,75*1+(1148,07+3715,45+765,82)*1,2*1,45$
	P-23	RX	$(1275,73+2357,91)*0,6*1,45+2073,45*3*1+(512,19+448,73+739,48)*4,5*0,6+305,94*1,2*1,45+(724,36+564,13)*3,5*1$
4	P-24	RU	1515,98*0,6*1
	P-25	RU	$(1197,64+2578,33)*0,6*1$
	P-34	RU	2646,56*0,75*1
	P-35	RU	$5215,17*1,4*0,86*1+(5215,17*0,14+3358,01)*1,4*0,48$
5	P-39	RU	$(1797,63+2385,43)*0,7*1$
	P-40	RU	2032,42*0,8*1
	P-41	RXVP	613,08*4*1+152,43*0,25
	P-42	RU	1923,68*1,8*1
	P-43	RU	$(5277,17*0,78+863,5)*1,3*1+(5277,17*0,22*1,3)*0,48+(961,13*4)*0,69$
	P-14	RU	2977,45*1,45*1+1312,38*0,10
	P-15	RXVP	$(821,41+1923,82)*1,6*2,42+(575,03+2261,01)*3*1+1906,98*0,25$
	PERI-1	RXVP	A determinar no Plan Especial

RX = Residencial Xenérico; **RU** = Residencial Unifamiliar; **RXVP** = Residencial Xenérico de protección pública.

AVALIACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

Neste apartado exprésase o custo aproximado da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, así como unha previsión dos custos por indemnizacións, que, nalgúns casos, hai que efectuar. Así mesmo, deberán terse en conta honorarios que corresponden á redacción dos correspondentes Proxectos de Urbanización e Xestión, así como os Estudos de Seguridade e Saúde e Dirección das Obras de Urbanización. Iso dámos como resultado as previsións reflectidas seguidamente.

Distrito	Polígonos	Costes
2	P- 4	352.670,20
	P-16	71.776,40
	P-17	843.276,58
	P-18	608.573,87
	P-19	1.827.980,95
	P-26	737.108,59
	P-27	548.544,96
	P-28	300.751,27
	P-30	141.350,64
	P-31	359.201,23
	P-32	162.796,31
	P-33	844.115,90
	P-36	206.882,61
	P-37	532.756,92
	P-38	303.561,02
3	P-2	123.741,55
	P-5	68.504,38
	P-6	78.726,37
	P-7	57.957,35
	P-8	82.190,52
	P-9	342.274,86
	P-10	543.597,20
	P-11	132.049,44
	P-12	595.108,75
	P-13	926.274,63
	P-20	81.996,94
	P-21	330.735,39
	P-22	1.080.423,56
4	P-24	36.711,62
	P-25	130.798,42
	P-34	209.464,11
	P-35	499.227,76
5	P-39	176.986,61
	P-40	131.961,32
	P-41	72.322,01
	P-42	60.622,64
	P-43	306.705,92
	P-14	46.932,16
	P-15	176.882,60
TOTAL		15.070.729,25

3. MEMORIA dos S.U.D. con determinacións dende o P.X.O.M.

MEMORIA DOS S.U.D. CON DETERMINACIÓNS DENDE O PXOM.

INTRODUCCIÓN

Canto ao Solo Urbanizábel Delimitado (S.U.D.), o Equipo Redactor mantivo a primitiva idea de desenvolver os S.U.D. situados en Raposeiras e na Brea, se ben se accedeu, por solicitude dos Servizos Técnicos e Xurídicos, a través da Comisión de Seguimento, ao desglosamento do sector en polígonos, co fin de poder levar máis facilmente a súa xestión. Os S.U.D. son un total de dez, dos que oito están sen desenvolver (seis, residenciais, o resto industrial e terciario). Os dous próximos ao Solo Urbano son os que se desenvolven e constitúen cada un deles nunha área de repartición con dous polígonos en cada unha

Tras a segunda exposición ao público, sobre a base das alegacións, así como o novo estudo achegado desde o Concello dos servizos existentes, procedeuse ao reaxustamento no ámbito do Sector de Raposeiras, limitándose a dous os polígonos ao diminuír a superficie. O resto de S.U.D., tanto residencial como industrial e terciario, delimítase, mais non se desenvolve.

SITUACIÓN

Os Solos Urbanizábeis Delimitados sitúanse próximos ao Solo Urbano de Marín e Seixo, completando, no momento do seu desenvolvemento, a trama urbana, así como o seu uso predominante, que é o residencial, coa excepción dos previstos segundo a Disposición Transitoria Décimo terceira da LOUGA.

CARACTERÍSTICAS DOS TERREOS

Da análise actual do territorio, a maioría dos S.U.D. non teñen na actualidade un valor agrario que poida ofrecer dúbidas sobre a súa clasificación, xa que, aínda que é certo que nalgún deles existen parcelas que se seguen cultivando, o seu uso de horta está vinculado ás edificacións existentes ou están abandonadas. Todo isto, ademais, ao abeiro do recollido no parágrafo segundo do apartado a) do punto 2 do Art. 32 da LOUGA, e segundo as razóns expostas en epígrafes da Memoria Xeral.

ESTRUTURA DA PROPIEDAD

No Solo Urbanizábel Delimitado, a estrutura da propiedade é máis ben de parcelas pequenas ou medianas, aínda que en Raposeiras algunhas contan con superficies superiores ás do resto de sectores.

CONDICIÓN S URBANÍSTICAS

Están reflectidas nas Normas Urbanísticas do PXOM, sen que exista normativa especial, polo que resulta de aplicación a normativa xeral. Independentemente do ámbito de equidistribución, en cada Sector respectáronse as condicións sinaladas na LOUGA para os estándares requiridos.

MEMORIA XUSTIFICATIVA DA ORDENACIÓN

En virtude do exposto en apartados precedentes, así como o indicado na Memoria do PXOM, procedeuse á ordenación proposta, baseada en tres condicionantes físicos de suma transcendencia:

- 1º. Existencia de regachos;
- 2º. Existencia de edificacións;
- 3º. Tentar agrupar ao máximo os Sistemas Locais (equipamentos e zonas de espazos libres de uso e dominio público (parques, zonas de recreo e expansión), sen que supoña contradición co exposto na Memoria.

XUSTIFICACIÓN CUMPRIMENTO DETERMINACIÓN S LEGAIS

Tal e como se indicou nos Polígonos e Sectores delimitados no Solo Urbano Non Consolidado, tívose en conta o disposto nos artigos 46 (edificabilidade e densidade), 47 (espazos libres e equipamentos de sistemas locais), e 114 (aproveitamento tipo) e delimitacións de Polígonos da LOUGA. Así mesmo, tívose en conta o sinalado nos apartados 10 e 11 do artigo 47 en canto á reserva da construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública nas porcentaxes sinaladas.

O feito de prever unha porcentaxe de vivendas no réxime de protección non iguais nos Polígonos, así como a existencia de construcións residenciais noutros, ou tipoloxías distintas ás maioritariamente previstas, provocou que os ditos ámbitos se considerasen independentes co fin de que o aproveitamento medio do ámbito de equidistribución sexa coincidente co do Polígono ou Sector.

Os prazos previstos para o desenvolvemento son os indicados nas fichas que figuran nos artigos das Normas Urbanísticas do PXOM, en concordancia co indicado no artigo correspondente aos prazos.

Os usos globais e pormenorizados, e as determinacións das zonas e a súa edificabilidade nos planos APXOU. Canto ás características propias de cada Polígono, atópanse recollidas nos planos TVP e de esquemas de servizos.

A rede de comunicacións, tanto viaria como peonil, atópase tamén reflectida nos citados planos.

SERVIZOS URBANOS

Os servizos urbanos que agora se describen prevíronse de conformidade coas instrucións e datos facilitados polas compañías subministradoras e servizos municipais. Se ben só é esixíbel a elaboración de esquemas, o Equipo Redactor considerou oportuno efectuar un predimensionamento co fin de que a avaliación económica resulte o máis real posíbel, sen que iso impida que no proxecto de urbanización poidan axustarse máis os cálculos.

a) Rede de abastecemento de auga

A rede deseñouse predimensionada tendo en conta a situación de cada Polígono ou Sector, coa idea de crear un trazado mallado a partir dunhas arterias principais, as cales se conectan coas redes existentes naqueles puntos onde os diámetros permitían os ditos empalmes.

O dimensionamento efectúase para o número máximo de vivendas previstas no ámbito de actuación, así como posíbeis conexións ou ampliacións. Considerouse un consumo medio de 700 litros por vivenda e día.

b) Rede de rego

A rede de rego efectuouse partindo das redes de abastecemento existentes e previstas, e creando en algún caso, unha rede principal da que se derivan os distintos distribuidores, os cales abastecen un número determinado de bocas de rego, tendo en conta non sobrepasar máis de 12-13 bocas, as cales no deberán estar separadas máis de 30 m, colocándose, segundo a sección transversal do viario previsto, nun lado ou en ambos, sendo neste último caso en ringleiras paralelas.

Preveuse a existencia de ramificacións do trazado principal para o rego das zonas verdes (parques, xardíns, xogos, etc.), mais será na fase de Proxecto de Urbanización onde se detalle a súa exacta situación. Nesta fase, procederase ao deseño de balsas ou estanques que permitan aproveitar a auga da choiva para logo utilizala no regadío.

c) Rede de protección contra incendios

Preveuse a colocación de bocas de incendio en columna, cunha distancia non superior aos 200 m. A súa situación atópase reflectida nos planos EA da Documentación Gráfica do PXOM.

d) Rede de saneamento

Preveuse o sistema separativo, sendo a canalización de PVC UNE 53332 para diámetros de entre 30 e 60 cm, sendo de formigón para diámetros maiores, agás que no Proxecto de Urbanización se sinale para estes últimos outro tipo de material homologado.

Intercalaranse pozos de rexistro, de xeito que ningún tramo supere os 50 m de longo. As seccións mínimas serán as indicadas nos planos e a pendente máxima non superará o 5% nin será inferior ao 0'5%. O trazado é o que se reflicte nos planos é e EP da Documentación Gráfica do PXOM.

Por regra xeral, o trazado da rede segue a pendente das vías trazadas.

e) Rede eléctrica

Os sectores vense atravesados na actualidade por varias liñas eléctricas aéreas que haberán de suprimirse e proceder a súa canalización (ver planos IRE do PXOM), situar os Centros de Transformadores, así como a canalización e distribución en baixa tensión.

Por outra banda, e canto á iluminación pública, tivéronse en conta as instrucións recibidas, coa premisa de que deberá existir un dobre circuíto en sistema bifásico, con compensación de fases, así como a distancia entre luminarias.

Deberanse ter en conta as especificacións que a continuación se sinalan, así como as que a compañía subministradora poida esixir:

- Potencia mínima para vivendas maiores de 150 m² construídos..... 8 Kw
- Potencia mínima para vivendas entre 80 e 150 m² construídos 6 Kw
- Potencia mínima para vivendas de menos de 80 m² construídos 4 Kw
- Os niveis mínimos de luminosidade serán os seguintes:
- Iluminación inicial 40 lux
- Iluminación en servizo..... 28 lux
- Uniformidade xeral 50%

- Como estándares tomaranse segundo o tránsito e uso os seguintes valores:
 - 30 lux en vías de tráfico rodado;
 - 20 lux en tránsito exclusivamente peonís e zonas verdes.

- As distancias máximas de separación entre as luminarias serán:
 - 40 m para as luminarias sobre báculo alto (iluminación calzada);
 - 20 m para as luminarias sobre poste baixo (iluminación beirarrúas);
 - 10 m entre báculo alto e poste baixo.

O cableado dentro dos ámbitos dos Sectores será subterráneo, situándose os Centros de Transformación onde se sinalaron nos planos EEA da Documentación Gráfica do PXOM, agás que a compañía subministradora, á hora do proxecto de urbanización, sinale outra localización. Os centros de mando colocaranse en lugares accesíbeis, non suxeitos a servidume, e onde o indiquen os Servizos Técnicos Municipais correspondentes.

Atenderase ao indicado no Art. 18 das Normas Urbanísticas sobre as medidas de aforro enerxético relativas ao baixo consumo, enerxías renovábeis ou alternativas e limpas.

f) Rede de gas

Procedeuse á indicación e dimensionamento dos esquemas, en virtude dos estudos efectuados para a súa posíbel canalización sobre a base dos datos facilitados pola compañía subministradora con respecto á súa rede existente. O seu desenvolvemente realízase no ámbito de Marín núcleo, dado que en Mogor e en Seixo non se téñ infraestrutura básica para elo.

g) Rede de Telecomunicacións

De conformidade coa lexislación vixente, deberanse reflectir no proxecto de urbanización as correspondentes canalizacións para telefonía e transmisións de información, co fin de que as compañías correspondentes poidan dar o servizo requirido.

Rede de telefonía: Comprenderá as redes de distribución sen considerar as redes de alimentación e as redes de dispersión. Non deberán existir lonxitudes máximas de canalizacións que superen os 150 m entre arquetas. Recoméndase unha profundidade entre 45 a 60 cm, dispoñéndose un mínimo de dous condutos por cada sección.

Rede de transmisión de información: Neste caso, terase en conta só a rede de distribución, sen considerar o sistema captador e a estación de cabeceira. A dita rede deberase compoñer das liñas de transferencia, liñas xerais ou troncos, liñas de distribución e liñas de acometida.

XUSTIFICACIÓN COHERENCIA INTERNA DA PLANIFICACIÓN

a) Situación dos Equipamentos

Os equipamentos, sempre que as edificacións existentes o posibilitaran, situáronse como se sinalou xa en documentos e apartados anteriores, naquelas zonas que permitan, unha vez cedidas, poder reagrupalas, co fin de conseguir espazos maiores e rendibilizar a súa instalación.

b) Coherencia do sistema de espazos libres

Os espazos libres públicos do Sector desenvolvido que se atopa próximo ao río ou regacho, situáronse nas súas ribeiras, co fin, non só de protexer, senón de crear uns paseos que permitan recorrer gran parte das ditas ribeiras. Non obstante, deberase efectuar un tratamento nas marxes que permita a súa limpeza e mantemento.

En cumprimento dos estándares fixados pola LOUGA, localizáronse e deseñáronse outras zonas, mais de xeito que cumpran a premisa anteriormente exposta de proximidade entre polígonos aínda que sexan S.U.N.C. no caso de Marín (Raposeiras), e co fin de obter zonas de recreo e expansión ou parques o suficientemente amplos.

DIVISIÓN EN POLÍGONOS

Cada Sector do Solo Urbanizable Delimitado constitúe unha única Área de Repartimento, estando formado cada sector por dous polígonos que constitúen o ámbito equidistribución, sendo un excedentario e o outro deficitario, debéndose proceder á súa composición mediante o mecanismo de xestión proposto.

ELECCIÓN DO SISTEMA DE ACTUACIÓN

Os Sistemas de Actuación propostos atópanse reflectidos nos Cadros ás que xa se fixo mención na presente Memoria, así como nos de cada SUD que agora é desenvolvido.

DESENVOLVEMENTO

Procédese á elaboración da documentación escrita requirida pola LOUGA no apartado 2 do Art. 57, en concordancia cos artigos 64 e 65 da citada Lei.

SECTOR R-2. – RAPOSEIRAS

MEMORIA

1. Información Urbanística.–

Nos seguintes subapartados expresaranse as circunstancias reais en que se encontran os terreos, tanto ao respecto da súa localización e características físicas, como no relativo ás edificacións e instalacións existentes, co fin de que a planificación proposta teña como base e punto de partida a análise da realidade actual, que xustificará en certa medida as determinacións proxectadas.

Cúmrese así o disposto no Art. 65 da Ley 9/2002 do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e as súas modificacións:

«Os plans parciais comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, (...)»

1. Situación.

Os terreos que conforman o Sector R-2 para os que se redacta este documento, están localizados na zona central do núcleo de Marín, no lugar de Raposeiras, segundo consta nos planos de información. Teñen unha superficie irregular, en forma de “L”, e están comprendidos entre a prolongación da rúa Ezequiel Massoni, a rúa Recamán, os terreos do cemiterio, o C.E.I.P. da Laxe e o arroio existente.

A súa superficie total é de 102.126,36 m². Non ten ningunha servidume de infraestruturas, agás o indicado con respecto ao arroio existente, cuxo trazado deberá acondicionarse mediante un tratamento das súas marxes como zona de espaxemento (espazo libre de uso e dominio públicos).

02. Características naturais dos terreos.

1. Descrición.

Trátase dun sector irregular, no que algúns predios estiveron cultivados, con posterior abandono pola súa proximidade co solo urbano actual, así como a existencia de edificacións. Actualmente, e vinculadas a esas construcións, aparecen hortas de carácter familiar. A vexetación actual ten a súa importancia no espazo entre o cemiterio e o colexio, coa previsión para este caso dun espazo libre de uso e dominio públicos, propósito para o cal se muda o trazado do actual curso do arroio, que discorre polo lindeiro do colexio, e se leva o seu novo leito polo dito espazo libre.

2. Características físicas.

A característica máis importante do terreo é a súa elevación con respecto aos actuais viais de bordo desenvolvidos (rúa Ezequiel Massoni e rúa República Argentina), así como a súa pendente descendente do sur (cemiterio) cara ao norte (instituto de bacharelato). É por isto, e para lle dar cumprimento ao sinalado na lexislación de accesibilidade, así como para respectar no posíbel as edificacións existentes, que se deberá proceder a efectuar movementos de terra que permitan diminuír as pendentes nos trazados de viais propostos.

3. Edificacións existentes.

Da observación dos planos correspondentes ao levantamento e voo efectuado, así como da percepción directa do terreo, puido comprobarse a existencia de edificacións, se ben a maioría dos terreos existentes con edificacións pertencen ao Solo Urbano Non Consolidado, no ámbito do Sector pola súa parte norte (leste e oeste) existen edificacións, que se procuraron respectar ao máximo, aínda que algunha delas se viu incluída en espazos libres de uso e dominio público, debéndose ter en conta a súa existencia na xestión do ámbito de equidistribución.

4 Estrutura da propiedade do solo.

Na documentación gráfica a escala 1/2.000 recóllense as parcelas catastrais da zona, figurando ao final do documento unha ficha coa dita descrición gráfica. Trátase, na súa maioría, de predios alongados e estreitos, na zona leste do Sector, con algunhas máis cadradas no camiño, prolongación da rúa Inferniño. Na zona suroeste do Sector áchanse parcelas superiores, se ben a estrutura maioritaria segue a ser de parcelas pequenas, rectangulares e estreitas.

O ámbito do Sector recolle as seguintes parcelas, a maioría delas incluídas enteiras, excepto algunhas aparecen parcialmente:

Cadro XIII – POLÍGONOS E PARCELAS DO SECTOR R-2.	
Polígono	Parcelas
5	40-41 158-159 160-161-162-163-164-165-166-167-168-169 170-171-172-173-174-175-176-177-178 180-181-182-184-185-188-189 234-235 295-296 304-305-309 310-311-312-313-314-315-317-318-319 320-321-322-323-324-325-326-327-328-329 330-331-333-334 343-344-345-346-347-348-349 350-351-352 386-387
51320	18-19 23-24-25-26-27-28-29 30-31-32-33-34-35-36-37
53320	09-10-11-12-13-14-15 23-24-25-26-29-30-31

5. Infraestruturas existentes, abastecemento de auga e enerxía eléctrica e capacidade de evacuación.

No Sector só existe, parcialmente, unha rede de saneamento de diámetro 315 mm., que chega até a parcela 174, polo camiño ao cemiterio, que transcorre pola zona máis alta do Sector. No entanto, como se pode observar polos planos de ordenación, información e servizos, a conexión coas redes existentes das novas para realizar é factíbel a través da trama viaria existente e prevista.

Non obstante, e a pesar de se ter predimensionado todas as redes de instalacións previstas, deberá ser no proxecto de urbanización onde se concreten os diámetros e demais elementos.

É por isto que se lle deu cumprimento ao indicado no Art. 64.h).

6. Condicións urbanísticas.

No presente P.X.O.M. indícase o Sector R-2 coas seguintes características:

Superficie total	102.126,36 m ²
Calificación	Residencial
Uso característico	Residencial Xenérico de V.P.
Edificabilidade bruta	65.338,21 m ² t
Coefficiente de edificabilidade	0,693623
Aproveitamento tipo	0,824608 m ² t/m ² s
Aproveitamento	77.676,87 m ² t de uso característico
Densidade	41,52 vivendas/hectárea
Nº máximo de vivendas	424 vivendas
Altura máxima	Segundo planos A.P.G.O.U. (13 m. e 16 m.)
Espazos libres de uso e dominio públicos	39.702,93 m ² s
Espazos para equipamentos públicos	13.001,07 m ² s
Sistema de actuación	Cooperación
Determinacións:	• Atenderase ao sinalado na Normativa Urbanística do P.X.O.M. de Marín. • 45.298,34 m²t destinaránse a vivendas de protección pública, o que equivale ao 69,08 %. • 1.956,58 m²s dedicaranse para reserva de dotación autonómica, cunha edificabilidade de 0,83 m²t/m²s

2. Memoria justificativa de la ordenación.

En base ás circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como na ordenación básica prevista no Plan Xeral para este Sector, sinalada no punto 6 do apartado 1, deseñouse a ordenación pormenorizada do Sector, atribuíndo a cada punto do terreo uso, tipoloxía e intensidade de edificación, xustificándose nos puntos seguintes tanto o modelo elixido, como a súa adecuación á legalidade urbanística vixente.

ADECUACIÓN DA ORDENACIÓN DO SECTOR R-2 DE SOLO URBANIZÁBEL DELIMITADO DO P.X.O.M. DE MARÍN Á L.O.U.G.A.

XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS LEGAIS.

O presente documento atense ao indicado no Art. 57.2. da LOUGA, consonte co disposto nos Art. 64 e 65, así como co recollido na Normativa Urbanística deste PXOM.

1. Redacción nos prazos previstos no PXOM.

Atenderase ao sinalado na ficha do Sector R-2 recollida no presente documento, na que se fixa o prazo máximo de 54 meses desde a aprobación definitiva do PXOM. Para isto, deberanse ter cubertas as seguintes fases:

- a) Aprobación definitiva do proxecto de reparcelación;
- b) Redacción do proxecto de urbanización; e
- c) Execución das obras de urbanización.

2. Aproveitamento tipo e densidade.

Nas determinacións detalladas para o Sector, prevese un aproveitamento lucrativo total de 77.676,87 m² U.A., referidos ao uso característico, segundo as previsións efectuadas para o Sector R-2.

Con respecto á densidade, cabe sinalar que o PXOM fixou un máximo de vivendas de 424, o que supón 41,52 vivendas/hectárea, cantidade inferior a unha ratio normal de 60-70 vivendas/hectárea.

3. Usos globais e pormenorizados e determinación de zonas.

As determinacións detalladas para o Sector R-2 indican que o uso dominante é o *Residencial*, nas súas tipoloxías de *Residencial Xenérico*, con uso prioritario de vivenda colectiva. No entanto, a LOUGA exige unha serie de condicións, como veremos máis adiante no apartado de xustificación das previsións que deben efectuarse para prever vivendas de promoción pública. É por isto que, dado que o Sector se atopa próximo ao núcleo de Marín e unha das demandas que se formulan é a carencia de vivendas asequíbeis (de aí as previsións do Plan Sectorial proposto no seu día o cal, no entanto, foi descartado antes da propia aprobación Provisional), optouse por sinalar como uso característico o de vivendas colectivas de protección pública. Dada a alta porcentaxe prevista (71,62%), pódese comprender o aproveitamento obtido con respecto ao uso característico ou predominante.

4. Edificabilidade.

De conformidade coas previsións efectuadas, a edificabilidade prevista cumpre co fixado na LOUGA con respecto aos estándares previsto para o S.U.D., non superándose os 0,85 m²t/m²s, xa que esta ten unha edificabilidade total de 0,639778. Sen embargo, convén indicar que a edificabilidade asignada, canto á superficie con posibilidades de edificación, é alta, se temos en conta que, dentro do ámbito, se atopa un Sistema Xeral xa existente (C.E.I.P. A Laxe) de 7.927,89 m²s, posto que, sen contar a dita superficie, a edificabilidade dun dos polígonos roldaría os 0,84 m²t/m²s, inferior a 0,85 m²t prevista na LOUGA.

5. Reservas de solo para espazos libres e equipamentos previstos na planificación de rango superior.

As reservas obrigatorias que se han de realizar no Sector, en cumprimento dos estándares legais, referiranse á LOUGA.

Para a edificabilidade prevista, fíxanse os seguintes estándares:

- Espazos libres de uso e dominio público..... 11.760,88 m²s (18% de 65.338,21 m²t)
- Equipamentos 6.533,82 m²s (10% de 65.338,21 m²t)

Prevese unha superficie de 52.704,00 m²s de espazos libres de uso e dominio públicos e equipamentos, correspondendo 13.001,07 m² de uso dotacional público e 39.702,93 m² de espazos libres de uso e dominio públicos, cumprindo de abondo cos estándares previstos na lexislación.

6. Rede de comunicacións viaria e peonil.

Para o trazado dos viais partiuse daqueles viais e camiños xa existentes que permitirán o entroncamento coa malla actual. Para isto aproveítanse os arranques de viais xa existentes na rúa Ezequiel Massoni, que carecen de continuidade hoxe, por cuxa zona norte acadan maior pendente, e os camiños existentes con saída á rúa República Arxentina. Consideráronse os viais importantes, se ben en ambos os casos son continuidade do vial previsto nos S.U.N.C. lindeiros, un deles conta coa consideración de S.G. Viario nun tramo do Sector. O desenvolvemento viario do Sector queda garantido pola súa conexión coas citadas rúas, ás que hai que xuntar a rúa Recamán.

7. Servizos urbanos.

Os servizos urbanos que agora se detallan prevíronse de conformidade coas informacións facilitadas polo Concello de Marín, así como a información achegada polas compañías subministradoras. Se ben sé é exixíbel a elaboración dos esquemas, o equipo redactor considerou oportuno efectuar un predimensionamento, sen que isto impida que os cálculos se axusten máis no proxecto de urbanización, co fin de que a avaliación económica resulte o máis real posíbel.

1) Rede de abastecemento de auga.

A rede deseñouse tentando conseguir unha malla que permita a continuidade do abastecemento en caso de avaría, recomendándose para o proxecto de urbanización conectar os finais da rede de distribución, en evitación de ramais cegos, unha vez realizado o dimensionamento para o número máximo de vivendas previstas no ámbito de actuación, así como posibles conexións ou ampliacións, e sendo conscientes de que nalgún caso a actual rede ten uns diámetros inferiores aos necesarios.

No entanto, convén lembrar que a ligazón das mallas previstas para o Sector R-2 conecta con canos de 160 mm. (rúa Jaime Janer), 125 mm. (rúa Recamán) e 90 mm (rúa Rep. Arxentina), o que permite abastecer unha poboación prevista de 1.060 habitantes (segundo a razón prevista no cálculo da capacidade de poboación recollida na Memoria Xeral e cun consumo de 280 l./hab.e día, o que supón 296.800 litros/día (296,800 m³), coa garantía actual de subministración, segundo os cálculos efectuados.

2) Rede de rega.

A rede de rega trazouse partindo das redes de subministración previstas, que serviron para abastecer os distintos distribuidores, que fornecen un número determinado de bocas de rega, recomendándose non sobrepasar máis de 12-13, e cuxa separación non sexa maior dos 40 metros.

Prevese a existencia de ramificacións do trazado principal para a rega de zonas verdes (parques, xardíns, xogos, etc...); porén, detallarase a súa situación na fase de proxecto de urbanización. Non obstante o recollido na documentación gráfica, no proxecto de urbanización deberase sinalar o aproveitamento das augas pluviais para a súa utilización para a rega, para o que se recomenda a creación de estanques nos espazos libres de uso e dominio públicos, dado o exceso de superficie destes con respecto ás previsións fixadas na L.O.U.G.A.

3) Rede de protección contra incendios.

Previuse a colocación de bocas de incendio en columna, cunha distancia non superior aos 200 metros. A súa situación aparece reflectida no plano de abastecemento.

4) Rede de saneamento.

Queda previsto o tipo separativo, seguindo as indicacións dadas no seu día polos Servizos Técnicos e informes de Augas de Galicia.

A canalización será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que é a maioritaria, mentres existen tramos de ligazón coa rúa República Arxentina de 400 mm.

Intercálanse pozos de rexistro, de xeito que ningún tramo supere os 50 metros de longo.

As seccións mínimas serán as sinaladas en planos e a pendente máxima non superará o 5%, nin será inferior a 0'5%, creándose os pozos de resalto necesarios. O trazado é o que se reflicte no plano correspondente. Como se pode observar, o trazado da rede segue, en liñas xenerais, a pendente dos viais trazados, co fin de poderse conectar á rede existente, cun diámetro de 400 mm. na rúa citada, e de 315 mm. nas rúas E. Massoni, Recamán e Inferniño, o que permite evacuar unha poboación dunhas 2.000 vivendas, cantidade

moi superior á prevista para o Sector R-2. Con respecto á rede de pluviais, os diámetros son de 315 mm., 350 mm., e os tramos finais polo noreste, de 400 mm.

Na fase de redacción de proxecto, o promotor executará as redes necesarias para a súa evacuación ao actual sistema de depuración, colaborando nos custos de ampliación, se for necesario.

5) Rede eléctrica.

Como se sinalou anteriormente, o Sector R-2 non se atopa atravesado por ningún tendido eléctrico. No entanto, en conformidade cos datos obtidos da compañía subministradora, obsérvase que pola rúa Jaime Janer e polo S.U.D. de Viñas Brancas pasan liñas de media tensión (subterránea no primeiro caso, e aérea no segundo). Si existe rede eléctrica nos camiños que van ao cemiterio, ben na prolongación da rúa Inferniño, ou ben a que discorre polo medio do Sector.

Independentemente do trazado actual, creáronse unhas redes e centros de transformación que conectan coas xa existentes. No informe de Unión Fenosa indícase que para a edificación residencial, así como o uso industrial previstos no PXOM, deberanse crear tres novas liñas e unha subestación, o que xa se apuntou na Memoria Xeral. Sen embargo, e dado que os circuitos existentes poden abastecer o Sector R-2, prevíronse sete centros de transformación cuxa situación se reflicte nos planos correspondentes.

Por outra banda, e no tocante á iluminación pública, tívose en conta que deberá existir un dobre circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como a distancia entre luminarias.

Consideraranse as especificacións que a continuación se sinalan, así como as que a compañía subministradora poida exixir:

- Potencia mínima para vivendas maiores de 160 m² útiles9,20 Kw
- Potencia mínima para vivendas de menos de 160 m² útiles5,75 Kw

Os niveis mínimos de luminosidade serán os seguintes:

- Iluminación inicial 40 lux
- Iluminación en servizo..... 28 lux
- Uniformidade Xeral50 %

Todo o entramado de cabos, dentro do ámbito do Plan Parcial, será subterráneo, situándose o centro de transformación onde o sinala a compañía subministradora e os centros de mando en lugares accesíbeis, non suxeitos a servidume, e onde o indiquen os Servizos Técnicos Municipais correspondentes.

Os Centros de Transformación deberán illarse das vivendas e zonas sensíbeis, o suficiente para cumprir coa Recomendación do Consello de 12 de xullo de 1999, relativa á exposición do público en xeral a campos electromagnéticos (0Hz a 300 GHz).

Atenderase ao indicado no art. 18 das Normas Urbanísticas sobre as medidas de aforro enerxético relativas ao baixo consumo, enerxías renovábeis ou alternativas e limpas.

6) Rede de gas.

Dada a existencia dalgunhas zonas con rede de gas, e sendo factíbel a súa conexión polas rúas Ezequiel Massoni, República Arxentina e Recamán, procedeuse a grafar os esquemas da rede de gas, co fin de que no proxecto de urbanización se conte coa súa inclusión por parte da compañía subministradora.

7) Residuos.

Xestionaranse adecuadamente os distintos tipos de residuos e terras sobrantes durante a execución das obras de urbanización, polo que o correspondente proxecto deberá condicionar que a manipulación se faga por xestor autorizado, así como que o vertedoiro estea autorizado para a recepción de refugallo inertes, se non se adoptaren outras medidas como a recuperación de terreos degradados.

De igual maneira se actuará con respecto aos residuos de aparatos eléctricos ou electrónicos, así como cos residuos comerciais, consonte o sinalado no art. 18 das Normas Urbanísticas.

8) Outros servizos.

Como se sinala na introdución xeral, para os S.U.D., nos proxectos de urbanización, deberanse estudar e trazar as canalizacións necesarias para a instalación de telefonía e transmisións de información, co fin de que as distintas compañías poidan dar o servizo requirido.

3. Obxectivos e criterios da ordenación. O seu cumprimento, xustificación da solución proposta.–.

A ordenación proposta ten como primeiro obxectivo a creación dunha área que en si mesma cumpra as expectativas precisas para constituír unha zona residencial de desenvolvemento futuro e a curto prazo, cos servizos e dotacións necesarias para isto, integrada na trama urbana de Marín.

Valóranse fundamentalmente os seguintes aspectos concretos:

A integración do sector na trama urbana do municipio de Marín, procurando as conexións necesarias para os efectos, que, neste suposto, veñen determinadas pola prolongación da rúa Inferniño, constituíndo un vial de conexión coa zona de futuro desenvolvemento de Viñas Brancas (antigo Plan Sectorial da Vivenda), así como as conexións transversais coas rúas República Arxentina e Ezequiel Massoni. Tamén se proxecta un vial de norte a sur do Sector, con fin de que sirva de distribuidor na zona máis alta.

A existencia de equipamentos próximos ou lindeiros co sector, como son o cemiterio e o C.E.I.P. da Laxe, propiciaron que os equipamentos previstos como Sistemas Locais se localicen preto dos primeiros.

No ámbito, actualmente existen algunhas masas arbóreas, das que a zona próxima ao arroio e ao colexio, ao leste do cemiterio, deben ser protexidas. É por esta razón que se cualificou como espazo público de uso e dominio público, co fin de reordenar o espazo, mantendo a vexetación.

A creación dun corredor a ambas as marxes do arroio, propondo a modificación do acanalado a partir do C.E.I.P., sen que por iso deba considerarse a zona de servidume cunha clasificación distinta á dada.

A inserción de grandes parques ou espazos libres de uso e dominio público nunha zona intermedia do que será o núcleo de Marín.

Recuperar a tipoloxía de bloque, propondo unha simultaneidade cos cuarteiróns/bloques onde se respecta a tipoloxía existente en Marín. Se ben, de conformidade co exposto no informe da D.X. de Fomento e Calidade da Vivenda, quedan determinados os fondos, co fin de cumprir co disposto nas normas de habitabilidade.

Respecto aos volumes previstos, os cuarteiróns/bloques de edificios constitúen as unidades básicas, que deberán procurar ser zonas homoxéneas. Para cada unha delas determináronse uns parámetros concretos que se complementan coas Normas Urbanísticas Xerais. Serán tanto menos vinculantes canto maior sexa o ámbito de actuación proxectual e, por tanto, menor o perigo de fragmentación formal que puiden conducir a un resultado final caótico. Nas ocasións nas que o resultado de conxunto pode estar garantido, fuxiuse de determinacións que fan rixida e constrinxen en exceso a calidade da propia arquitectura.

En resumo, pódese sinalar que a proposta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre na actual malla urbana, respectando o contorno do sector existente e introducindo as modificacións oportunas sobre o actual terreo en cumprimento da lexislación vixente en materia de accesibilidade.

4. Xustificación da coherencia interna da planificación.

1. Situación dos Equipamentos.

Cualifícanse como dotacionais tres parcelas na zona sueste do sector e próximas aos Sistemas Xerais existentes, co fin de lles servir de apoio, como Sistemas Locais.

2. Coherencia do sistema de espazos libres.

Como tamén se indicou anteriormente, os espazos libres públicos foron situados, dun lado, no contorno do acanalado do arroio e, doutro, na zona central, co fin de lograr un percorrido peonil ao longo do sector polas distintas zonas.

Da análise do plano APGOU obsérvase que os espazos previstos conectan ou teñen continuidade con outros espazos semellantes dos S.U.N.C. proposto no contorno, o que motiva a sensación de maiores espazos libres.

3. Consideración das modificacións paisaxísticas e ambientais que a execución do plan parcial introducirá no territorio en que se sitúa.

Considerando a situación ambiental en que se atopa o sector, e como xa se expresou anteriormente, considérase que a execución do presente ámbito producirá unha recualificación da zona. É por isto que na execución da urbanización deberá terse en conta o tratamento das zonas do arroio e masas arbóreas lindeiras, así como procurar que os espazos libres de uso e dominio público constitúan grandes espazos de recreo e esparexemento, procurando a súa interconexión peonil, producíndose para os efectos os movementos de terra precisos.

5. Estándares.-

1. Reservas de solo para equipamentos e espazos libres.

A continuación sintetízanse as reservas de terreos para dotacións, zonas verdes e espazos libres de uso e dominio públicos que foron calculadas para o Sector R.2 Raposeiras, así como a xustificación do seu cumprimento cos estándares previstos na normativa autonómica vixente.

Cadro XIV.1 – RESERVAS DE DOTACIÓNS NO SECTOR R-2.			
	L.O.U.G.A.		Sector R-2.
Sistema de espazos libres	18 m ² t por cada 100 m ² t	11.760,88	39.702,93 m ² s
	Mínimo 10% do Sector	10.212,64	
Equipamentos	10 m ² s por cada 100 m ² t	6.533,82	13.001,07 m ² s
Total reservas	18.294,70 m ² s		52.704,00 m ² s

Para as prazas de aparcamento adaptadas, preverase un 3% do total das prazas, como mínimo, cara ao exterior. É por isto que se garantirán mediante proxecto de urbanización 12 prazas como mínimo, distribuídas no ámbito do sector e próximas ás reservas dotacionais.

	LOUGA	SECTOR R-2.
Plazas aparcamento ao exterior	382	382

2. Aproveitamento medio e niveis de intensidade dos diferentes usos.

- Superficie total do sector102.126,36 m²s
- Aproveitamento do sector77.676,87 m²t do uso característico
- Nº de vivendas, segundo cálculo previsto.....424

3. Edificabilidade.

Na ordenación proposta, a edificabilidade distribuíuse na forma en que se sinala nos planos, e que se recolle no seguinte cadro. Así mesmo, indícase en qué cuarteiróns/bloques de edificios se terán que situar as vivendas de protección pública.

Cadro XIV.2 – SUPERFICIES E APROVEITAMENTOS DAS PARCELAS DO SECTOR R-2.						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificábel m²t	Uso	Nº vivendas	Coeficiente	Aproveitamento m²t uso característico
R-2.1.1.	744,84	2.234,52	R.X.V.P.	14	1,00	2.234,52
R-2.1.2.	424,18	1.696,72	R.X.V.P.	10	1,00	1.696,72
R-2.1.3.	763,02	1.907,55	R.X.V.P.	12	1,00	1.907,55
R-2.1.4.	2.320,49	5.801,23	R.X.V.P.	35	1,00	5.801,23
R-2.1.5.	1.080,60	3.782,10	R.X.	23	1,67	6.316,11
R-2.1.6.	1.048,32	4.193,28	R.X.V.P.	26	1,00	4.193,28
R-2.2.1.	1.435,13	3.946,61	R.X.V.P.	24	1,00	3.946,61
R-2.2.2.	1.636,10	7.362,45	R.X.V.P.	51	1,00	7.362,45
R-2.2.3.	5.321,38	14.633,80	R.X.	84	1,67	24.438,45
R-2.2.4.	2.782,88	8.348,64	R.X.V.P.	59	1,00	8.348,64
R-2.2.5.	2.802,10	9.807,35	R.X.V.P.	70	1,00	9.807,35
R-2.2.6.	1.956,58	1.623,96	R.X.V.P.	16	1,00	1.623,96
TOTAL	22.315,62	65.338,21		424		77.676,87
RX = Residencial xenérico; RU = Residencial unifamiliar; RXVP = Residencial xenérico de protección pública.						

Como pode observarse, os parámetros exixidos na L.O.U.G.A. para reserva autonómica cumprense, xa que a parcela é inferior a 1.633,46 m²s ($2,50 \times 65.338,21/100$) e a súa edificabilidade é inferior ($0,25 \times 65.338,21$).

Así mesmo, os coeficientes asignados no anterior Cadro son o resultado da relación entre si dos coeficientes de homoxeneización reflectidos na Normativa, segundo o uso dominante ou característico, o cal terá o valor “1”.

6. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EXECUCIÓN.–

1. División proposta.

O sector delimitase en dous polígonos, en exercicio da facultade establecida no Art. 123 da LOUGA, en relación co Art. 112 da dita lei.

Como recolle o Art. 123.2 da LOUGA: «... e dado que a execución da planificación urbanística se realizará por polígonos completos»; e, toda vez que o Art. 112 no seu punto 4 indica: «No solo urbanizábel delimitado, as áreas de repartimento incluírán un ou varios sectores completos (...)); e o Art. 112.3 sinala que: «Dentro de cada área de repartición deberán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto de (...)), pode dicirse que a delimitación é procedente.

Agora ben, o Art. 12.3 sinala que: «A delimitación de polígonos haberá de garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de repartición. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de repartimento correspondente, nin impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización ou asignación de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública»

Sobre a mencionada base, tíranse os seguintes resultados, en concordancia co reflectido no cadro XIV.2:

Cadro XIV.3 – POLIGONOS DO SECTOR R-2.					
Área de repartición	Polígonos	Superficie m ² t	Edificabilidade m ² t	Aproveitamento m ² t uso característico	Aproveitamento tipo
R-2.	R-2.1.	31.344,31	19.615,40	22.149,41	0,945892
	R-2.2.	70.782,05	45.722,81	55.527,46	0,784485
TOTAL		102.126,36	65.338,21	77.676,87	0,824608

Pode comprobarse que se cumpre co establecido no apartado 3 do artigo 123.

Así mesmo, cabe indicar que para o polígono R.2.1. contáronse 15.833,30 m²t para vivenda de protección pública, que se situarán en todas as parcelas R.2.1., excepto na nº 5 que será libre. No polígono R.2.2. prevíronse 4.081,30 m²t, que se situarán en todas as parcelas R.2.2., excepto na nº 3, que será libre.

2. Elección do Sistema de Actuación.

O Art. 127.2 da LOUGA establece a necesidade de que, nos polígonos con ordenación detallada, se faga constar o sistema de actuación mediante o que se prevé o seu desenvolvemento.

Neste suposto, o sistema de actuación dos dous polígonos é o de cooperación, e é o que se elixiu partindo da base dun desenvolvemento a curto prazo e tendo en conta a escasa aplicación da xestión urbanística no municipio, o que levou ao estancamento do desenvolvemento da planificación vixente. Dadas as razóns expostas ao longo do presente documento, preténdese que a iniciativa municipal no desenvolvemento deste

sector R.2, así como doutros, sirva de aliciente para a impulsión, non só de novos sectores, senón do propio solo urbano non consolidado por parte da iniciativa particular ou privada.

7. PLAN DE ETAPAS.–

De acordo co establecido no Art. 64.j. da LOUGA, é preciso estipular o plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos, para lles dar cumprimento aos deberes dos e das propietarias, entre eles, os de urbanización e edificación.

No apartado 2.1.1. xa se sinalaba que o prazo previsto para a execución do sector R.2 e, por tanto, dos polígonos delimitados, é de 54 meses como máximo, desde a aprobación definitiva do PXOM, prevendo que sexa o sector R.2.1. o que primeiro se inicie, porque require menor movemento de terras que o outro polígono. Non obstante, o R.2.2. non deberá sobrepasar os 18 meses desde a aprobación definitiva para o seu inicio.

Cabe indicar que no proxecto de urbanización se poderán sinalar distintas fases, mais sempre respectando o prazo indicado no parágrafo anterior.

8. CAPÍTULOS DA AVALIACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

Polígono R-2.1.

R-2.1. – Escavacións e viais					
01	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
1.1.	m ³	Escavación mecánica en terrenos compactos, con rocha até o 10% do volume, incluso a retirada de terras a zona de emprego.	31.204,00	0,92	28.707,68
1.2.	m ³	Recheo, estendido e compactado de terras procedentes de escavación, incluso a rega e compactado de até 100% Próctor.	6.178,00	1,88	11.614,64
1.3.	m ³	De execución de calzada, incluso o encaixado de rúa, recheo compactado a base de cascallo, soleira de formigón armado de HA25 de 15 cm de espesura e pavimento asfáltico de 5 cm., totalmente rematada.	2.125,00	32,23	68.488,75
1.4.	m ²	De execución das beirarrúas, incluso da escavación e perfilado, recheo compactado con cascallo, soleira de HM20 de 10 cm. de espesura e pavimento a base de baldosa hidráulica tipo concello de Marín e p.p. de bordos prefabricados de formigón.	2.125,00	32,23	68.488,75
1.5.	Ud.	Arborado nas beirarrúas, formado pola plantación de árbore tipo, incluso escava prefabricada de formigón de 120x120.	72,00	62,78	4.520,16
TOTAL					269.729,99

R-2.1. – Saneamento					
02	Ud.	Descripción	Cantidad	Precio unitario	Precio
2.1.	m.l.	Rede de saneamento de fecais relizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación de gabia con retirada das terras, incluso p.p. de pozos con desaugamento, soleira de formigón, recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabia con terras procedentes da escavación, totalmente rematado	368,00	102,54	37.734,72
2.2.	m.l.	IDEM 2.1. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm.	90,00	120,07	10.806,30
2.3.	m.l.	Rede de saneamento de augas pluviais, realizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón, con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación da gabia con retirada de terras, incluso p.p. de recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabias con terras da escavación, e p.p. de sumidoiros, conexións ao pozo, totalmente rematado.	350,00	95,35	33.372,50
2.4.	m.l.	IDEM 2.3. PVC UNE 53332 para diámetro 350 mm.	100,00	99,65	9.965,00
2.5.	m.l.	IDEM 2.3. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm.	100,00	109,87	10.987,00
TOTAL					102.865,52

R-2.1. – Abastecemento e rega					
03	Ud.	Descripción	Cantidad	Precio unitario	Precio
3.1.	m.l.	Rede de abastecemento en cano de fundición dúctil de diámetro 100, 125 e 150 mm. en rede mallada, incluso p.p. de apertura e peche de gabias, pezas especiais, válvulas de comporta asiento brando, tes, derivacións, reducións, tapóns, desaugadoiros da rede, incluso p.p. de arquetas e rexistro con tapas de fundición dúctil. Tamén, con p.p. de probas reglamentarias, totalmente colocada e posta en funcionamento, segundo as indicacións dos servizos técnicos do concello.	530,00	86,68	45.940,40
3.2.	m.l.	Rede de distribución de rega en cano de polietileno de alta densidade 10 atm. diámetro 80 mm., idem anterior, incluso p.p. de bocas de rega soterradas, tipo concello de Marín, e derivacións en cano de polietileno con diámetro de 40 mm., totalmente colocadas e en funcionamento.	490,00	28,57	13.999,30
3.3.	m.l.	Boca de incendios tipo concello de Marín, en columna seca, colocada, incluso p.p. de cano de fundición dúctil diámetro 100 mm., conexións, claves, rexistros, segundo servizos técnicos do concello e NBE-CPI-96.	2,00	1.831,13	3.662,26
TOTAL					63.601,96

R-2.1. – Iluminación / Electricidade					
04	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
4.1.	Ud.	Creación de novas liñas soterradas, incluso obra civil de canalizacións, condutores, centros de transformación, arquetas etc.; segundo prescricións da compañía subministradora Unión Fenosa, incluso excavacións, recheos, compactados etc.; totalmente instalada e en funcionamento.	1,00	367.981,90	367.981,90
4.2.	Ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 m. de altura, en aceiro galvanizado, incluída luminaria e lámpada SAP de até 400W, mesmo p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabiá, totalmente instalado e en funcionamento.	24,00	1.098,69	26.368,56
4.3.	Ud.	Luminaria sobre poste de 4 m. de aceiro galvanizado pintado de cor, incluso luminaria e lámpada SAP até 250W, incluso p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabias, totalmente instalado e en funcionamento.	48,00	498,06	23.906,88
TOTAL					418.257,34

R-2.1. – Varios					
05	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
5.1.	m ²	Urbanización de parques e xardíns, con p.p. de zonas peonís, plantacións de árbores, céspede, instalación de regadío por aspersión, rede de iluminación, con luminarias sobre poste de até 4 m. de altura, con lámpadas de VMCC de até 250W, incluso p.p. de rede de protección contra incendios, rede de pluviais, creación de estanques ou balsas para a recuperación de agua da rega etc., totalmente rematado.	6.190,00	18,10	112.039,00
5.2.	Ud.	Mobiliario urbano con papeleiras, bancos, sinalizacións, carteis informativos, fontes, áreas de xogo para nenos e nenas etc., totalmente instalado.	1,00	12.538,50	12.538,50
5.3.	Ud.	Instalación de telefonía, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canalizacións (sen cableado), paso de calzada, cadros e acometidas, totalmente instalada.	1,00	10.956,40	10.956,40
5.4.	Ud.	Instalación de gas, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canos, válvulas, paso de calzada, acometidas, totalmente instalada e funcionando.	1,00	7.121,60	7.121,60
TOTAL					142.655,50

R-2.1. – RESUMO PRESUPOSTO XERAL		
R-2.1.	Descrición	Prezo
01	ESCAVACIÓNS E VIAIS	269.729,99
02	SANEAMENTO	102.865,52
03	ABASTECIMENTO E REGA	63.601,96
04	ILUMINACIÓN / ELECTRICIDADE	418.257,34
05	VARIOS	142.655,50
	TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL	997.110,31
	GASTOS XERAIS 16%	159.537,65
	BENEFIZO INDUSTRIAL 6%	59.826,62
	TOTAL CONTRATA	1.216.474,58
	IVE 16%	194.635,93
	TOTAL PRESUPOSTO XERAL	1.411.110,51

R-2.1.	RESUMO TOTAL	R-2.1.
	Descrición	Prezo
	Total presuposto xeral	1.411.110,51
	Custos de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proxecto de urbanización e dirección de obra e proxecto de xestión	89.739,93
	Indemnizacións por edificacións para naves, almacéns, vivendas, hortas, plantacións	161.766,93
	TOTAL CUSTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	1.662.617,37

Repercusión de gastos de urbanización por metro cadrado teito

O gasto de urbanización sinalado no punto anterior por m² de uso característico é de 75,60 € (85,37 €/m², aproximadamente).

Polígono R-2.2.

R-2.2. – Escavacións e viais					
01	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
1.1.	m ³	Escavación mecánica en terrenos compactos, con rocha até o 10% do volume, incluso a retirada de terras a zona de emprego.	35.911,00	0,92	33.038,12
1.2.	m ³	Recheo, estendido e compactado de terras procedentes de escavación, incluso a rega e compactado de até 100% Próctor.	35.391,00	1,88	66.535,08
1.3.	m ³	De execución de calzada, incluso o encaixado de rúa, recheo compactado a base de cascallo, soleira de formigón armado de HA25 de 15 cm de espesura e pavimento asfáltico de 5 cm., totalmente rematada.	12.702,00	35,13	446.221,26
1.4.	m ²	De execución das beirarrúas, incluso da escavación e perfilado, recheo compactado con cascallo, soleira de HM20 de 10 cm. de espesura e pavimento a base de baldosa hidráulica tipo concello de Marín e p.p. de bordos prefabricados de formigón.	3.082,00	32,23	99.332,86
1.5.	Ud.	Arborado nas beirarrúas, formado pola plantación de árbore tipo, incluso escava prefabricada de formigón de 120x120.	134,00	62,78	8.412,52
TOTAL					653.539,84

R-2.2. – Saneamento					
02	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
2.1.	m.l.	Rede de saneamento de fecais relizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación de gabia con retirada das terras, incluso p.p. de pozos con desaugamento, soleira de formigón, recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabia con terras procedentes da escavación, totalmente rematado.	1.050,00	102,54	107.667,00
2.2.	m.l.	Rede de saneamento de augas pluviais, realizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón, con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación da gabia con retirada de terras, incluso p.p. de recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabias con terras da escavación, e p.p. de sumidoiros, conexións ao pozo, totalmente rematado.	500,00	95,35	47.675,00
2.3.	m.l.	IDEM 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 350 mm.	200,00	99,65	19.930,00
TOTAL					175.272,00

R-2.2. – Abastecemento e rega					
03	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
3.1.	m.l.	Rede de abastecemento en cano de fundición dúctil de diámetro 125, 150 y 250 mm. en rede mallada, incluso p.p. de apertura e peche de gabias, pezas especiais, válvulas de comporta asento brando, tes, derivacións, reducións, tapóns, desaugadoiros da rede, incluso p.p. de arquetas e rexistro con tapas de fundición dúctil. Tamén, con p.p. de probas regamentarias, totalmente colocada e posta en funcionamento, segundo as indicacións dos servizos técnicos do concello.	1.070,00	106,30	113.741,00
3.2.	m.l.	Rede de distribución de rega en cano de polietileno de alta densidade 10 atm. diámetro 80 mm., <i>idem</i> anterior, incluso p.p. de bocas de rega soterradas, tipo concello de Marín, e derivacións en cano de polietileno con diámetro de 40 mm., totalmente colocadas e en funcionamento.	1.320,00	28,57	37.712,40
3.3.	m.l.	Boca de incendios tipo concello de Marín, en columna seca, colocada, incluso p.p. de cano de fundición dúctil diámetro 100 mm., conexións, chaves, rexistros, segundo servizos técnicos do concello e NBE-CPI-96.	4,00	1.831,13	7.324,52
TOTAL					158.777,92

R-2.2. – Iluminación / Electricidade					
04	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
4.1.	Ud.	Creación de novas liñas soterradas, incluso obra civil de canalizacións, condutores, centros de transformación, arquetas etc.; segundo prescricións da compañía subministradora Unión Fenosa, incluso excavacións, recheos, compactados etc.; totalmente instalada e en funcionamento.	1,00	735.963,80	735.963,80
4.2.	Ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 m. de altura, en aceiro galvanizado, incluída luminaria e lámpada SAP de até 400W, mesmo p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexións, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabia, totalmente instalado e en funcionamento.	36,00	1.098,69	39.552,84
4.3.	Ud.	Luminaria sobre poste de 4 m. de aceiro galvanizado pintado de cor, incluso luminaria e lámpada SAP até 250W, incluso p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexións, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabias, totalmente instalado e en funcionamento.	72,00	498,06	35.860,32
TOTAL					811.376,96

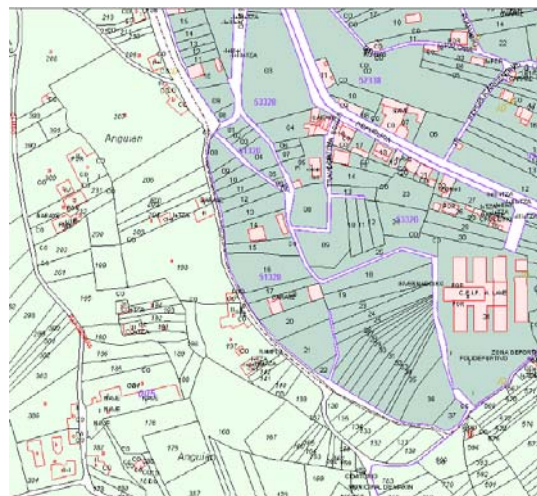
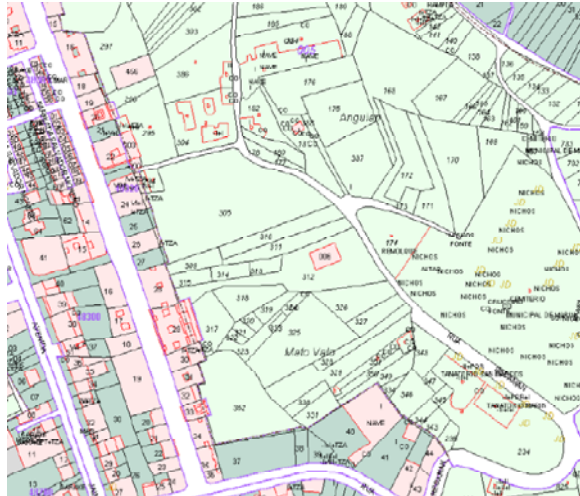
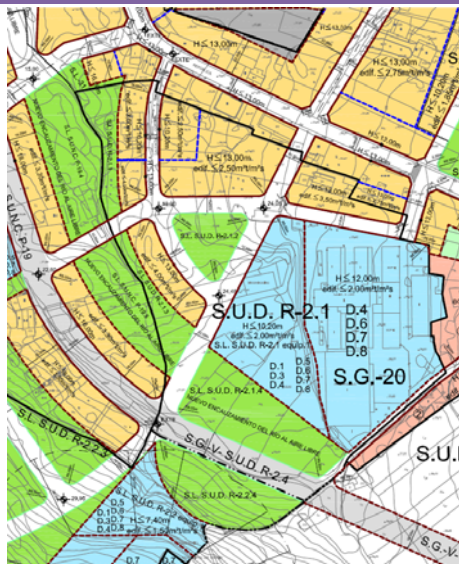
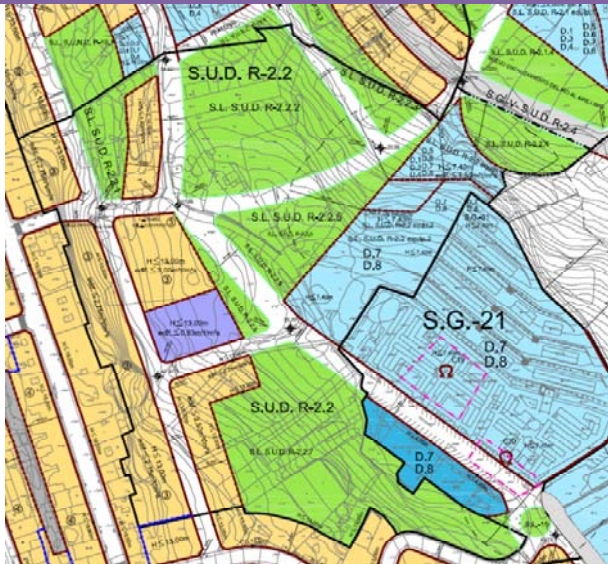
R-2.2. – Varios					
05	Ud.	Descripción	Cantidad	Precio unitario	Precio
5.1.	m²	Urbanización de parques e xardíns, con p.p. de zonas peonís, plantacións de árbores, céspede, instalación de regadío por aspersión, rede de iluminación, con luminarias sobre poste de até 4 m. de altura, con lámpadas de VMCC de até 250W, incluso p.p. de rede de protección contra incendios, rede de pluviais, creación de estanques ou balsas para a recuperación de agua da rega etc., totalmente rematado.	33.513,69	18,10	606.597,79
5.2.	Ud.	Mobiliario urbano con papeleiras, bancos, sinalizacións, carteis informativos, fontes, áreas de xogo para nenos e nenas etc., totalmente instalado.	1,00	25.077,00	25.077,00
5.3.	Ud.	Instalación de telefonía, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canalizacións (sen cableado), paso de calzada, cadros e acometidas, totalmente instalada.	1,00	21.912,80	21.912,80
5.4.	Ud.	Instalación de gas, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canos, válvulas, paso de calzada, acometidas, totalmente instalada e funcionando.	1,00	14.243,20	14.243,20
TOTAL					667.830,79

R-2.2. – RESUMO PRESUPOSTO XERAL		
R-2.2.	Descrición	Prezo
01	ESCAVACIÓNS E VIAIS	653.539,84
02	SANEAMENTO	175.272,00
03	ABASTECIMENTO E REGA	158.777,92
04	ILUMINACIÓN / ELECTRICIDADE	811.376,96
05	VARIOS	667.830,79
	TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL	2.466.797,51
	GASTOS XERAIS 16%	394.687,60
	BENEFIZO INDUSTRIAL 6%	148.007,85
	TOTAL CONTRATA	3.009.492,96
	IVE 16%	481.518,87
	TOTAL PRESUPOSTO XERAL	3.491.011,83

R-2.2.	RESUMO TOTAL	R-2.2.
	Descrición	Prezo
	Total presuposto xeral	3.491.011,83
	Custos de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proxecto de urbanización e dirección de obra e proxecto de xestión	287.404,70
	Indemnizacións por edificacións para naves, almacéns, vivendas, hortas, plantacións	404.417,33
	TOTAL CUSTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	4.182.833,86

Repercusión de gastos de urbanización por metro cadrado teito

O gasto de urbanización sinalado no punto anterior por m²t de uso característico é de 75,33 € (91,48 €/m²t, aproximadamente).

S.U.D. R-2.1.			S.U.D. R-2.2.		
					
					
Superficie do ámbito	102.126,36	m ² s	Superficie edificábel	22.315,62	m ² s
Edificabilidade	65.338,21	m ² t	Uso dominante	Residencial xenérico V.P.	
Distrito nº	2		Nº de vivendas	424	
Equipamento	m ²	%	Espazos libres de uso e dominio público	m ²	%
	13.001,07	12,73		39.702,93	38,88
Prazas aparcadoiro	382		Sistema de Actuación	Compensación	
Polígono: Descomponse en dous (2)			Área de Repartimento: Mesmo ámbito que SUD R-2		
Descrición: O ámbito do SUD R-2 abrangue todos os terreos comprendidos no lugar de Raposeiras, até as rúas Recamán e Rep. Argentina, co fin de completar a malla urbana nesa zona. O dito ámbito constitúe unha illa no centro do núcleo de Marín, cuxo desenvolvemento debe programarse diante da inactividade demostrada durante estes 30 anos.					
Observacións: – Existe un S.X. de 7.927,89 m²s, de carácter docente (C.E.I.P. A Laxe). – O resto de características (aproveitamento, vivenda de protección pública e prazas) atópanse recollidas na Ficha correspondente deste documento e da Normativa.					

S.U.D. – R-2 → RAPOSEIRAS				
Dividido en 2 polígonos: S.U.D. R-2.1. e S.U.D. R-2.2.				
Superficie total:		102.126,36 m²s	Superficie neta total:	
Superficie S.U.D. R-2.1		31.344,31 m²s	Superficie neta S.U.D. R-2.1	
Superficie S.U.D. R-2.2		70.782,05 m²s	Superficie neta S.U.D. R-2.2	
S.X.		7.927,89 m²s	S.X. adscritos	
Uso dominante		Residencial Xenérico V.P.		
Edificabilidade total:		65.338,21 m²t	Aproveitamento total:	
Edificabilidade S.U.D. R-2.1		19.615,40 m²t	Aproveitamento S.U.D. R-2.1	
Edificabilidade S.U.D. R-2.2		45.722,81 m²t	Aproveitamento S.U.D. R-2.2	
Aproveitamento tipo:		0,824608 m²t/m²s	Total:	
			SUD. R-2.1	
			SUD R-2.2	
Aproveitamento S.U.D. R-2.1		0,945892 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. R-2.1	
Aproveitamento S.U.D. R-2.2		0,784485 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. R-2.2	
Espazos libres de uso e dominio públicos		39.702,93 m²s	Equipamento:	
Sistema de Actuación:		Cooperación: S.U.D. R-2.1. y S.U.D. R-2.2..		
Prazo máximo:	Sector	S.U.D. R-2.1 →		meses desde Aprobación Definitiva P.X.O.M.
		S.U.D. R-2.2 →		meses desde Aprobación Definitiva P.X.O.M.
Ámbito de equidistribución		S.U.D. R-2.1 →		Sector – S.U.D. R-2 –
		S.U.D. R-2.2 →		
Determinacións	→	O S.X. encóntrase no Polígono R-2.1 e é un colexio existente.		
	→	No polígono R-2.1 as vivendas de protección pública están en todas as parcelas, excepto na R-2.15.		
	→	Estarase ao sinalado na Memoria do SUD R-2 que se acha no presente documento.		
	→	No Polígono R-2.2. as vivendas de protección pública están en todas as parcelas, excepto na R-2.2.3.		
	→	A parcela R.2.2.6. é para reserva autonómica		
	→	Nos espazos libres de uso e dominio público viario, así como nos equipamentos públicos, deberase xustificar a aplicación de enerxías renovábeis, de baixo consumo e limpas, co fin de obter aforro no consumo enerxético, debéndose atender ao sinalado no art. 18 no que se refire ás urbanizacións e no recollido nas fichas de ordenación para os edificios ou equipamentos públicos.		

SECTOR RHT-1 – A BREA

MEMORIA

1. Información Urbanística.–

Nos seguintes subapartados expresaranse as circunstancias reais en que se encontran os terreos, tanto ao respecto da súa localización e características físicas, como no relativo ás edificacións e instalacións existentes, co fin de que a planificación proposta teña como base e punto de partida a análise da realidade actual, que xustificará en certa medida as determinacións proxectadas.

Cúmprese así o disposto no Art. 65 da Ley 9/2002 do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e as súas modificacións:

«Os plans parciais comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, (...)»

1. Situación.

Os terreos que conforman o Sector RHT-1 para os que se redacta este documento, están localizados na zona central do núcleo de Seixo, no lugar de A Brea, segundo consta nos planos de información. Son de forma irregular, a xeito de punta de lanza, e están comprendidos entre a rúa Doutor Ulloa e a estrada a Campo (EP-1202). Estes terreos atópanse nunha zona elevada onde hai un parque, polo que no deseño decidiuse ampliar este parque (S.G.) ao tempo que se procura preservar o contorno do xacemento situado nel.

A súa superficie total é de 101.095,21 m². Non ten ningunha servidume de infraestruturas, agás o indicado con respecto ao equipamento existente, que terá que ser tido en conta á hora de proceder á urbanización do espazo libre previsto como S.X.

02. Características naturais dos terreos.

1. Descrición.

Trátase dun sector irregular, no que algunhas propiedades estiveron cultivadas mesmo con viñedos, e cuxo abandono veu ocasionado pola proximidade do solo urbano, que se foi desenvolvendo ao longo dos viais, creando bolsas internas como a do Sector actual, así como a existencia de edificacións de carácter unifamiliar. A escasa vexetación existente non reviste interese algún, motivo polo cal non se prevé o seu mantemento. Na parte norte áchase un edificio catalogado cuxa recuperación como equipamento está prevista.

2. Características físicas.

A característica máis importante do terreo é a súa elevación con respecto aos actuais viais de bordo desenvolvidos, así como a súa pendente descendente de norte a sur, tamén cara ao leste, e, de xeito máis pronunciado, cara ao oeste. É por isto, e para lle dar cumprimento ao sinalado na lexislación de accesibilidade, así como para respectar no posíbel as edificacións existentes, que se deberá proceder a efectuar movementos de terra que permitan diminuír as pendentes nos trazados de viais propostos.

3. Edificacións existentes.

Da observación dos planos correspondentes ao levantamento e voo efectuado, así como da percepción directa do terreo, puido comprobarse a existencia de edificacións, se ben a maioría dos terreos existentes con edificacións pertencen ao Solo Urbano Non Consolidado, no ámbito do Sector pola súa parte norte (leste e oeste) existen edificacións, que se procuraron respectar ao máximo, aínda que algunha delas se viu incluída en espazos libres de uso e dominio público, debéndose ter en conta a súa existencia na xestión do ámbito de equidistribución.

4 Estrutura da propiedade do solo.

Na documentación gráfica a escala 1/2.000 recóllense as parcelas catastrais da zona, figurando ao final do documento unha ficha coa dita descrición gráfica. Trátanse, na súa maioría, de predios alongados e estreitos, con algúns máis cadrados na zona central do sector e próximos ao S.X. No entanto, a estrutura maioritaria segue a ser de parcelas pequenas, trapezoidais e estreitas.

O ámbito do Sector recolle as seguintes parcelas, a maioría delas incluídas enteiras, excepto algunhas que aparecen parcialmente:

Cadro XV – POLÍGONOS E PARCELAS DO SECTOR RHT-1	
Polígono	Parcelas
032	2-6-7-8-9-14-15-16-17-18-19-24-25-26-27-28 30-31-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50- 51-52-54-56-57-61-62-64-65-66-67-68-69- 70-71-72-73-74-75-76-82-83-86 112-115-116-121-122-123-124-125-126-127-128-129- 130-131-132-139-148-149- 150-151-152-153-154-155-156-157-158-159 160-161-162-163-164-165-166-167-168-169- 170-171-172-173-174-175-176-177-178-179 180-181-182-183-184-185-186-187-188-189 190-191-192-193-194-195-196-197-199- 203-204-205-207-208- 210-211-212-213-214-215-216-217- 224- 434-
24130	24-28-29

5. Infraestruturas existentes, abastecemento de auga e enerxía eléctrica e capacidade de evacuación.

No Sector só existe o trazado da rede eléctrica a través do camiño que xungue Dr. Ulloa coa estrada EP-1202. Porén, como pode observarse polos planos de ordenación, información e servizos, a conexión coas redes existentes das novas a realizar é factíbel a través da trama viaria existente e prevista.

Non obstante, e a pesar de se ter predimensionado todas as redes de instalacións previstas, deberá ser no proxecto de urbanización onde se concreten os diámetros e demais elementos.

É por isto que se lle deu cumprimento ao indicado no Art. 64.h).

6. Condicións urbanísticas.

No presente P.X.O.M. indícase o Sector RHT-1 coas seguintes características:

Superficie total	101.095,21 m ²
Calificación	Residencial
Uso característico	Residencial Unifamiliar
Edificabilidade bruta	72.882,78 m ² t
Coefficiente de edificabilidade	0,758460
Aproveitamento tipo	0,572140 m ² t/m ² s
Aproveitamento	54.978,74 m ² t de uso característico
Densidade	34,03 vivendas/hectárea
Nº máximo de vivendas	344 vivendas
Altura máxima	Segundo planos A.P.G.O.U. (7,40 m., 13 m. y 16 m.)
Espazos libres de uso e dominio públicos	24.873,59 m ² s
Espazos para equipamentos públicos	8.802,37 m ² s
Sistema de actuación	Cooperación
Determinacións:	• Atenderase ao sinalado na Normativa Urbanística do P.X.O.M. de Marín. • 24.072,05 m²t destinaranse para vivendas de protección pública, o que equivale ao 33,03 %. • 1.966,01 m²s dedicaranse para reserva de dotación autonómica, cunha edificabilidade de 0,90 m²t/m²s

2. Memoria xustificativa da ordenación.–

En base ás circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como na ordenación básica prevista no Plan Xeral para este Sector, sinalada no punto 6 do apartado 1, deseñouse a ordenación pormenorizada do Sector, atribuíndo a cada punto do terreo uso, tipoloxía e intensidade de edificación, xustificándose nos puntos seguintes tanto o modelo elixido, como a súa adecuación á legalidade urbanística vixente.

ADECUACIÓN DA ORDENACIÓN DO SECTOR RHT-1 DE SOLO URBANIZÁBEL **DELIMITADO DO P.X.O.M. DE MARÍN Á L.O.U.G.A.** **XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINACIÓNS LEGAIS.**

O presente documento atense ao indicado no Art. 57.2. da LOUGA, consonte co disposto nos Art. 64 e 65, así como co recollido na Normativa Urbanística deste PXOM.

1. Redacción nos prazos previstos no PXOM.

Atenderase ao sinalado na ficha do Sector RHT-1 recollida no presente documento, na que se fixa o prazo máximo de 72 meses desde a aprobación definitiva do PXOM. Para isto, deberanse ter cubertas as seguintes fases:

- a) Aprobación definitiva do proxecto de reparcelación;
- b) Redacción do proxecto de urbanización; e
- c) Execución das obras de urbanización.

2. Aproveitamento tipo e densidade.

Nas determinacións detalladas para o Sector, prevese un aproveitamento lucrativo total de 54.978,74 m² U.A., referidos ao uso característico, segundo as previsións efectuadas para o Sector RHT-1.

Con respecto á densidade, cabe sinalar que o PXOM fixou un máximo de vivendas de 344, o que supón 34,03 vivendas/hectárea, cantidade inferior a unha ratio normal de 60-70 vivendas/hectárea.

3. Usos globais e pormenorizados e determinación de zonas.

As determinacións detalladas para o Sector RHT-1 indican que o uso dominante é o *Residencial*, nas súas tipoloxías de *Residencial Unifamiliar*, con uso prioritario de *vivenda unifamiliar pareada*; No entanto, a LOUGA exige unha serie de condicións, como veremos máis adiante no apartado de xustificación das previsións que deben efectuarse para prever vivendas de protección pública. É por isto que, dadas as características da zona, prevéronse os bloques illados que darán acollida á vivenda de protección pública, así como algúns cuarteiróns/bloques de edificios de vivenda unifamiliar.

4. Edificabilidade.

De conformidade coas previsións efectuadas, a edificabilidade prevista cumpre co fixado na LOUGA con respecto aos estándares previsto para o S.U.D., non superándose os 0,85 m²/m²s, xa que esta ten unha edificabilidade total de 0,758460.

5. Reservas de solo para espazos libres e equipamentos previstos na planificación de rango superior.

As reservas obrigatorias que se han de realizar no Sector, en cumprimento dos estándares legais, referiranse á LOUGA.

Para a edificabilidade prevista, fíxanse os seguintes estándares:

- Espazos libres de uso e dominio público:..... 13.118,89 m²s (18% de 72.882,78 m²t)
- Equipamentos: 7.288,28 m²s (10% de 72.882,78 m²t)

Prevese unha superficie de 33.675,96 m²s de espazos libres de uso e dominio públicos e equipamentos, correspondendo 8.802,37m² de uso dotacional público 24.873,59 m² de espazos libres de uso e dominio públicos, cumprindo de abondo cos estándares previstos na lexislación. . Ao ampliar o S.X. existente (5.002,17 m²s) en 5.942,09 m²s máis, resulta un S.X. de 10.944,26 m².

6. Rede de comunicacións viaria e peonil.

Para o trazado dos viais partiuse daqueles viais e camiños xa existentes que permitirán o entroncamento coa malla actual. Para isto aproveítanse os arranques de viais xa existentes na rúa Doutor Ulloa e a estrada a Campo, mesmo o camiño que os une a ambos.

Non obstante, e dado que as ditas conexións son estreitas, procédese a abrir un vial entre as dúas rúas citadas, con maior anchura, para permitir unha mellor distribución das parcelas de edificación propostas. Pola parte norte propónse o trazado dun S.G. dentro do sector co fin de ligar co vial que permite xuntar a PO-551 coa EP-1202. En tanto en canto non sexa reorganizado o tráfico da travesía en Seixo, prohíbense os xiros á esquerda.

7. Servizos urbanos.

Os servizos urbanos que agora se detallan prevíronse de conformidade coas informacións facilitadas polo Concello de Marín, así como a información achegada polas compañías subministradoras. Se ben sé é exixíbel a elaboración dos esquemas, o equipo redactor considerou oportuno efectuar un predimensionamento, sen que isto impida que os cálculos se axusten máis no proxecto de urbanización, co fin de que a avaliación económica resulte o máis real posíbel.

1) Rede de abastecemento de auga.

A rede deseñouse tentando conseguir unha malla que permita a continuidade do abastecemento en caso de avaría, recomendándose para o proxecto de urbanización conectar os finais da rede de distribución, en evitación de ramais cegos, unha vez realizado o dimensionamento para o número máximo de vivendas previstas no ámbito de actuación, así como posíbeis conexións ou ampliacións, e sendo conscientes de que nalgún caso a actual rede ten uns diámetros inferiores aos necesarios.

No entanto, convén lembrar que a ligazón das mallas previstas para o Sector RHT-1 conecta con canos de 110 mm. (rúa Dr. Ulloa), 125 mm. e presión de 15 cm. (estrada a Campo), o que permite abastecer unha poboación prevista de 860 habitantes (segundo a razón prevista no cálculo da capacidade de poboación recollida na Memoria Xeral e cun consumo de 280 l./hab.e día, o que supón 240.800 litros/día (240.800 m³), coa garantía actual de subministración, segundo os cálculos efectuados.

2) Rede de rega.

A rede de rega trazouse partindo das redes de subministración previstas, que serviron para abastecer os distintos distribuidores, que fornecen un número determinado de bocas de rega, recomendándose non sobrepasar máis de 12-13, e cuxa separación non sexa maior dos 40 metros.

Prevese a existencia de ramificacións do trazado principal para a rega de zonas verdes (parques, xardíns, xogos, etc...); porén, detallarase a súa situación na fase de proxecto de urbanización. Non obstante o recollido na documentación gráfica, no proxecto de urbanización deberase sinalar o aproveitamento das augas pluviais para a súa utilización para a rega, para o que se recomenda a creación de estanques nos espazos libres de uso e dominio públicos, dado o exceso de superficie destes con respecto ás previsións fixadas na LOUGA.

3) Rede de protección contra incendios.

Previuse a colocación de bocas de incendio en columna, cunha distancia non superior aos 200 metros. A súa situación aparece reflectida no plano de abastecemento.

4) Rede de saneamento.

Queda previsto o tipo separativo, seguindo as indicacións dadas no seu día polos Servizos Técnicos e informes de Augas de Galicia.

A canalización será de PVC UNE 53332 para diámetro de 315 mm., que é a maioritaria, mentres existen tramos de ligazón coas rúas Jaime Janer e República Arxentina de 400 mm. Intercálanse pozos de rexistro, de xeito que ningún tramo supere os 50 metros de longo.

As seccións mínimas serán as sinaladas en planos e a pendente máxima non superará o 5%, nin será inferior a 0'5%, creándose os pozos de resalto necesarios. O trazado é o que se reflicte no plano correspondente. Como se pode observar, o trazado da rede segue, en liñas xenerais, a pendente dos viais trazados, co fin de poderse conectar á rede existente, cun diámetro de 315 mm., o que permite evacuar unha

poboación dunhas 1.200 vivendas, cantidade moi superior á prevista para o Sector RHT-1. Con respecto da rede de pluviais, os diámetros son de 315 mm., excepto no norte, onde as conexións se efectúan a través dun diámetro de 300 mm., se ben a ligazón coa rede de Dr. Ulloa deberá ter un diámetro de 400 mm.

Na fase de redacción de proxecto, o promotor executará as redes necesarias para a súa evacuación ao actual sistema de depuración, colaborando nos custos de ampliación, se for necesario.

5) Rede eléctrica.

O Sector RHT-1 non se atopa atravesado por ningún tendido eléctrico. No entanto, en conformidade cos datos obtidos da compañía subministradora, obsérvase que pola rúa Doutor Ulloa pasa unha liña de media tensión (subterránea). Sí existe rede eléctrica no camiño que vai desde a rúa Doutor Ulloa cara ao norte, até a estrada a Campo.

Independentemente do trazado actual, creáronse unhas redes e centros de transformación que conectan coas xa existentes. No informe de Unión Fenosa indícase que para a edificación residencial, así como o uso industrial previstos no PXOM, deberanse crear tres novas liñas e unha subestación, o que xa se apuntou na Memoria Xeral. Sen embargo, e dado que os circuitos existentes poden abastecer o Sector RHT-1, prevíronse seis centros de transformación cuxa situación se reflicte nos planos correspondentes.

Por outra banda, e no tocante á iluminación pública, tívose en conta que deberá existir un dobre circuito en sistema trifásico con compensación de fases, así como a distancia entre luminarias.

Consideraranse as especificacións que a continuación se sinalan, así como as que a compañía subministradora poida exixir:

- Potencia mínima para vivendas maiores de 160 m² útiles9,20 Kw
- Potencia mínima para vivendas de menos de 160 m² útiles5,75 Kw

Os niveis mínimos de luminosidade serán os seguintes:

- Iluminación inicial 40 lux
- Iluminación en servizo..... 28 lux
- Uniformidade Xeral50 %

Todo o entramado de cabos, dentro do ámbito do Plan Parcial, será subterráneo, situándose o centro de transformación onde o sinala a compañía subministradora e os centros de mando en lugares accesíbeis, non suxeitos a servidume, e onde o indiquen os Servizos Técnicos Municipais correspondentes.

Atenderase ao indicado no art. 18 das Normas Urbanísticas sobre as medidas de aforro enerxético relativas ao baixo consumo, enerxías renovábeis ou alternativas e limpas.

Os Centros de Transformación deberán illarse das vivendas e zonas sensíbeis, o suficiente para cumprir coa Recomendación do Consello de 12 de xullo de 1999, relativa á exposición do público en xeral a campos electromagnéticos (0Hz a 300 GHz).

6) *Rede de gas.*

Dada a inexistencia de zonas con rede de gas e sendo factíbel xa a súa conexión nestes momentos, obviouse esquematizar o sector, pois será, no seu día, a compañía subministradora a que indique se procede ou non a súa ramificación até Seixo.

7) *Residuos.*

Xestionaranse adecuadamente os distintos tipos de residuos e terras sobrantes durante a execución das obras de urbanización, polo que o correspondente proxecto deberá condicionar que a manipulación se faga por xestor autorizado, así como que o vertedoiro estea autorizado para a recepción de refugallos inertes, se non se adoptaren outras medidas como a recuperación de terreos degradados.

De igual maneira se actuará con respecto aos residuos de aparatos eléctricos ou electrónicos, así como cos residuos comerciais, consonte o sinalado no Art. 18 das Normas Urbanísticas

8) *Outros servizos.*

Como se sinala na introdución xeral, para os S.U.D., nos proxectos de urbanización, deberanse estudar e trazar as canalizacións necesarias para a instalación de telefonía e transmisións de información, co fin de que as distintas compañías poidan dar o servizo requirido.

3. Obxectivos e criterios da ordenación. O seu cumprimento, xustificación da solución proposta.–.

A ordenación proposta ten como primeiro obxectivo a creación dunha área que en si mesma cumpra as expectativas precisas para constituír unha zona residencial de desenvolvemento futuro e a curto prazo, cos servizos e dotacións necesarias para isto, integrada na trama urbana de Marín.

Valóranse fundamentalmente os seguintes aspectos concretos:

A integración do sector na trama urbana do municipio de Marín, procurando as conexións necesarias para isto, que, neste suposto, veñen determinadas polos arranques existentes na rúa Dr. Ulloa e nas que hai na estrada a Campo (EP-1202). Non obstante, polos motivos xa aducidos, propónse unha unión máis directa e ampla entre os citados viais.

A existencia dun S.X., propicia que os espazos libres previstos como Sistemas Locais se localicen preto dos primeiros, ao tempo que se amplía dito S.X..

Se ben en Seixo se estimou para a zona do ambulatorio a concentración de servizos, procurouse concentrar os sistemas locais deste tipo cara ao norte, por ser unha zona carente de equipamentos.

A inserción de grandes parques ou espazos libres de uso e dominio público nunha zona intermedia do que será o núcleo de Seixo.

Recuperar a tipoloxía de bloque.

Respecto aos volumes previstos, os cuarteiróns/bloques de edificios constitúen as unidades básicas, que deberán procurar ser zonas homoxéneas. Para cada unha delas determináronse uns parámetros concretos que se complementan coas Normas Urbanísticas Xerais. Nas ocasións nas que o resultado de conxunto pode estar garantido, fuxiuse de determinacións que fan ríxida e constrinxen en exceso a calidade da propia arquitectura.

En resumo, pódese sinalar que a proposta que se efectúa pretende crear un ámbito que se integre na actual malla urbana, ao tempo que reordena un espazo residual con motivo da construción ao longo da PO-551 e PE-1202, que empezaba a encherse de edificacións unifamiliares respectando o contorno do sector existente e introducindo as modificacións oportunas sobre o actual terreo en cumprimento da lexislación vixente en materia de accesibilidade.

4. Xustificación da coherencia interna da planificación.

1. Situación dos Equipamentos.

Cualifícanse como dotacionais tres parcelas na zona suroeste do sector maioritariamente cara o noroeste, próximas á PO-551 e novo vial de unión entre a PO-551 e a PE-1202.

2. Coherencia do sistema de espazos libres.

Como tamén se indicou anteriormente, os espazos libres públicos foron situados na zona central, co fin de lograr un percorrido peonil ao longo do sector polas distintas zonas, ao tempo que se amplía o S.X. existente (parque A Brea).

3. Consideración das modificacións paisaxísticas e ambientais que a execución do plan parcial introducirá no territorio en que se sitúa.

Considerando a situación ambiental en que se atopa o sector, e como xa se expresou anteriormente, considérase que a execución do presente ámbito producirá unha recualificación da zona. É por isto que na execución da urbanización deberá terse en conta o tratamento da zona do parque, xa que está dentro dun ámbito de influencia dun xacemento arqueolóxico. Por outra banda, dados os desniveis existentes e a necesidade de seren modificados para o cumprimento da accesibilidade desta área, procurarase a interconexión peonil dos espazos libres y dos viarios.

5. Estándares.-.

1. Reservas de solo para equipamentos e espazos libres.

A continuación sintetízanse as reservas de terreos para dotacións, zonas verdes e espazos libres de uso e dominio públicos que foron calculadas para o Sector RHT-1 A Brea, así como a xustificación do seu cumprimento cos estándares previstos na normativa autonómica vixente.

Cadro XVI.1 – RESERVAS DE DOTACIÓNS NO SECTOR RHT-1			
	L.O.U.G.A.		Sector RHT-1
Sistema de espazos libres	18 m²t por cada 100 m²t	13.118,89	24.873,59
	Mínimo 10% del Sector	10.109,52	
Equipamentos	10 m²s por cada 100 m²t	7.288,28	8.802,37
Total reservas	20.407,17 m²s		33.675,96

Para as prazas de aparcamento adaptadas, preverase un 3% do total das prazas, como mínimo, cara ao exterior. É por isto que se garantirán mediante proxecto de urbanización 12 prazas como mínimo, distribuídas no ámbito do sector e próximas ás reservas dotacionais.

	LOUGA	SECTOR RHT-1
Plazas aparcamiento al exterior	355	375

2. Aproveitamento medio e niveis de intensidade dos diferentes usos.

- Superficie total do sector101.095,21 m²s
- Aproveitamento do sector54.978,74 m²t del uso característico
- Nº de vivendas, segundo cálculo previsto.....344

3. Edificabilidade.

Na ordenación proposta, a edificabilidade distribuíuse na forma en que se sinala nos planos, e que se recolle no seguinte cadro. Así mesmo, indícase en qué cuarteiróns/bloques de edificios se terán que situar as vivendas de protección pública.

Cuadro XVI.2 – SUPERFICIES E APROVEITAMENTOS DAS PARCELAS DO SECTOR RHT-1						
Identificación parcela	S. Parcela m²s	S. Edificábel m²t	Uso	Nº vivendas	Coefficiente	Aproveitamento m²t uso característico
RHT-1.1.1.	5.498,96	8.798,37	R.U.	34	1,00	8.798,37
RHT-1.1.2.	484,00	1.936,00	R.X.	12	0,69	1.335,84
RHT-1.1.3.	484,00	1.936,00	R.X.	12	0,69	1.335,84
RHT-1.1.4.	484,00	1.936,00	R.X.	12	0,69	1.335,84
RHT-1.1.5.	2.587,56	4.140,10	R.U.V.P.	16	0,48	1.987,25
RHT-1.1.6.	4.046,61	6.474,58	R.U.	26	1,00	6.474,58
RHT-1.1.7.	4.603,27	7.365,23	R.U.V.P.	26	0,48	3.535,31
RHT-1.1.8.	1.629,20	2.606,72	R.U.V.P.	10	0,48	1.251,23
RHT-1.1.9.	3.296,32	5.274,11	R.U.	18	1,00	5.274,11
RHT-1.1.10.	2.357,18	3.771,49	R.U.	14	1,00	3.771,49
RHT-1.1.11.	1.966,01	1.769,41	R.X.V.P.	14	0,41	725,46
RHT-1.2.1.	679,48	1.019,22	R.U.	4	1,00	1.019,22
RHT-1.2.2.	463,96	695,94	R.U.	3	1,00	695,94
RHT-1.2.3.	598,37	2.243,89	R.X.	12	0,69	1.548,28
RHT-1.2.4.	1.083,08	1.624,62	R.U.	6	1,00	1.624,62
RHT-1.2.5.	484,00	2.420,00	R.X.V.P.	16	0,41	992,20
RHT-1.2.6.	484,00	2.420,00	R.X.V.P.	16	0,41	992,20
RHT-1.2.7.	4.814,09	7.221,14	R.U.	33	1,00	7.221,14
RHT-1.2.8.	640,00	2.560,00	R.X.V.P.	18	0,41	1.049,60
RHT-1.2.9.	640,00	2.560,00	R.X.V.P.	18	0,41	1.049,60
RHT-1.2.10.	1.095,99	4.109,96	R.X.	24	0,69	2.835,87
RHT-1.2.11.	1.474,24	0,00	E.L.P.	0	0,07	103,20
RHT-1.2.12.	307,84	0,00	E.L.P.	0	0,07	21,55
TOTAL	40.202,16	72.882,78		344		54.978,74
ELP = Espazo libre privado; RX = Residencial xenérico; RU = Residencial unifamiliar; VP = Protección pública.						

Como se pode observar, os parámetros exixidos na LOUGA para reserva autonómica cúmprense, xa que a parcela destinada para tal fin, RHT-1.1.11., é superior aos 1.822,07 m²s ($2,50 \times 72.882,78/100$) e a súa edificabilidade é inferior ($0,25 \times 72.882,78$). Así mesmo, os coeficientes asignados no anterior Cadro son o resultado da relación entre si dos coeficientes de homoxeneización reflectidos na Normativa, segundo o uso dominante ou característico, o cal terá o valor “1”.

6. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EXECUCIÓN.

1. División proposta.

O sector delimitase en dous polígonos, en exercicio da facultade establecida no Art. 123 da LOUGA, en relación co Art. 112 da dita lei.

Como recolle o Art. 123.2 da LOUGA: «... e dado que a execución da planificación urbanística se realizará por polígonos completos»; e, toda vez que o Art. 112 no seu punto 4 indica: «No solo urbanizábel delimitado, as áreas de repartimento incluírán un ou varios sectores completos (...)); e o Art. 112.3 sinala que: «Dentro de cada área de repartición deberán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto de (...)), pode dicirse que a delimitación é procedente.

Agora ben, o Art. 12.3 sinala que: «A delimitación de polígonos haberá de garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de repartición. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de repartimento correspondente, nin impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización ou asignación de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública»

Sobre a mencionada base, tíranse os seguintes resultados, en concordancia co reflectido no cadro XV.2:

Cadro XVI.3 – POLIGONOS DO SECTOR RHT-1					
Área de repartición	Polígonos	Superficie m ² t	Edificabilidade m ² t	Aproveitamento m ² t uso característico	Aproveitamento tipo
RHT-1	RHT-1.1.	68.561,61	46.008,01	35.825,32	0,563650
	RHT-1.2.	32.533,60	26.874,77	19.153,42	0,588727
TOTAL		101.095,21	72.882,78	54.978,74	0,572140

Pode comprobarse que se cumpre co establecido no apartado 3 do artigo 123.

Así mesmo, cabe indicar que para o polígono RHT-1.1. contáronse 14.112,05 m²t para vivenda de protección pública, que se situarán nas parcelas RHT-1.1.5., 1.1.7. e 1.1.8. No polígono RHT-1.2. prevíronse 9.960,00 m²t, que se situarán nas parcelas RHT-1.2.5., 1.2.6., 1.2.8. y 1.2.9..

2. Elección do Sistema de Actuación.

O Art. 127.2 da LOUGA establece a necesidade de que, nos polígonos con ordenación detallada, se faga constar o sistema de actuación mediante o que se prevé o seu desenvolvemento.

Neste suposto, o sistema de actuación dos dous polígonos é o de cooperación, e é o que se elixiu partindo da base dun desenvolvemento a curto prazo e tendo en conta a escasa aplicación da xestión urbanística no municipio, o que levou ao estancamento do desenvolvemento da planificación vixente. Dadas as razóns expostas ao longo do presente documento, preténdese que a iniciativa municipal no desenvolvemento deste

sector RHT-1, así como doutros, sirva de aliciente para a impulsión, non só de novos sectores, senón do propio solo urbano non consolidado por parte da iniciativa particular ou privada.

7. PLAN DE ETAPAS.

De acordo co establecido no Art. 64.j. da LOUGA, é preciso estipular o plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos, para lles dar cumprimento aos deberes dos e das propietarias, entre eles, os de urbanización e edificación.

No apartado 2.1.1. xa se sinalaba que o prazo previsto para a execución do sector RHT-1 e, por tanto, dos polígonos delimitados, é de 72 meses como máximo, desde a aprobación definitiva do PXOM, prevendo que sexa o sector RHT-1.2. o que primeiro se inicie, porque aínda que requira máis movemento de terras que o outro polígono, poderíase iniciar antes o vial de conexión da estrada PO-551 e a EP-1202, procurando minorar o tráfico por Seixo. No entanto, o RHT-1.2. non deberá sobrepasar os 18 meses desde a aprobación definitiva para o seu inicio.

Cabe indicar que no proxecto de urbanización se poderán sinalar distintas fases, mais sempre respectando o prazo indicado no parágrafo anterior.

8. CAPÍTULOS DA AVALIACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

Polígono RHT-1.1.

RHT-1.1. – Escavacións e viais					
01	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
1.1.	m ³	Escavación mecánica en terrenos compactos, con rocha até o 10% do volume, incluso a retirada de terras a zona de emprego e p.p. de estudos arqueolóxicos.	102.842,00	0,92	94.614,64
1.2.	m ³	Recheo, estendido e compactado de terras procedentes de escavación, incluso a rega e compactado de até 100% Próctor e p.p. de estudos arqueolóxicos.	37.709,00	1,88	70.892,92
1.3.	m ³	De execución de calzada, incluso o encaixado de rúa, recheo compactado a base de cascallo, soleira de formigón armado de HA25 de 15 cm de espesura e pavimento asfáltico de 5 cm., totalmente rematada e p.p. de estudos arqueolóxicos.	12.332,49	32,23	433.240,37
1.4.	m ²	De execución das beirarrúas, incluso da escavación e perfilado, recheo compactado con cascallo, soleira de HM20 de 10 cm. de espesura e pavimento a base de baldosa hidráulica tipo concello de Marín e p.p. de bordos prefabricados de formigón.e p.p. de estudos arqueolóxicos.	3.225,00	32,23	103.941,75
1.5.	Ud.	Arborado nas beirarrúas, formado pola plantación de árbore tipo, incluso escava prefabricada de formigón de 120x120 e p.p. de estudos arqueolóxicos.	120,00	62,78	7.533,60
TOTAL					710.223,28

RHT-1.1. – Saneamento					
02	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
2.1.	m.l.	Rede de saneamento de fecais relizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación de gabia con retirada das terras, incluso p.p. de pozos con desaugamento, soleira de formigón, recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabia con terras procedentes da escavación, totalmente rematado.	1.050,00	102,54	107.667,00
2.2.	m.l.	Rede de saneamento de augas pluviais, realizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón, con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación da gabia con retirada de terras, incluso p.p. de recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabias con terras da escavación, e p.p. de sumidoiros, conexións ao pozo, totalmente rematado.	670,00	95,35	63.884,50
2.3.	m.l.	IDEM 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 350 mm.	260,00	99,65	24.791,00
2.4.	m.l.	IDEM 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm. para conexión á rede xeral.	180,00	109,87	17.937,00
TOTAL					214.279,50

RHT-1.1. – Abastecemento e rega					
03	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
3.1.	m.l.	Rede de abastecemento en cano de fundición dúctil de diámetro 110, 125 y 150 mm. en rede mallada, incluso p.p. de apertura e peche de gabias, pezas especiais, válvulas de comporta asento brando, tes, derivacións, reducións, tapóns, desaugadoiros da rede, incluso p.p. de arquetas e rexistro con tapas de fundición dúctil. Tamén, con p.p. de probas reglamentarias, totalmente colocada e posta en funcionamento, segundo as indicacións dos servizos técnicos do concello.	1.080,00	86,68	93.614,40
3.2.	m.l.	Rede de distribución de rega en cano de polietileno de alta densidade 10 atm. diámetro 80 mm., idem anterior, incluso p.p. de bocas de rega soterradas, tipo concello de Marín, e derivacións en cano de polietileno con diámetro de 40 mm., totalmente colocadas e en funcionamento.	1.010,00	28,57	28.855,70
3.3.	m.l.	Boca de incendios tipo concello de Marín, en columna seca, colocada, incluso p.p. de cano de fundición dúctil diámetro 100 mm., conexións, chaves, rexistros, segundo servizos técnicos do concello e NBE-CPI-96.	7,00	1.831,13	12.817,91
TOTAL					135.288,01

RHT-1.1. – Iluminación / Electricidade					
04	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
4.1.	Ud.	Creación de novas liñas soterradas, incluso obra civil de canalizacións, condutores, centros de transformación, arquetas etc.; segundo prescricións da compañía subministradora Unión Fenosa, incluso excavacións, recheos, compactados etc.; totalmente instalada e en funcionamento.	1,00	73.596,79	73.596,79
4.2.	Ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 m. de altura, en aceiro galvanizado, incluída luminaria e lámpada SAP de até 400W, mesmo p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabia, totalmente instalado e en funcionamento.	28,00	1.098,69	30.763,32
4.3.	Ud.	Luminaria sobre poste de 4 m. de aceiro galvanizado pintado de cor, incluso luminaria e lámpada SAP até 250W, incluso p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabias, totalmente instalado e en funcionamento	64,00	498,06	31.875,84
TOTAL					136.235,95

RHT-1.1. – Varios					
05	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
5.1.	m ²	Urbanización de parques e xardíns, con p.p. de zonas peonís, plantacións de árbores, céspede, instalación de regadío por aspersión, rede de iluminación, con luminarias sobre poste de até 4 m. de altura, con lámpadas de VMCC de até 250W, incluso p.p. de rede de protección contra incendios, rede de pluviais, creación de estanques ou balsas para a recuperación de agua da rega etc., totalmente rematado.	29.876,00	18,10	540.755,60
5.2.	Ud.	Mobiliario urbano con papeleiras, bancos, sinalizacións, carteis informativos, fontes, áreas de xogo para nenos e nenas etc., totalmente instalado.	1,00	18,10	540.755,60
5.3.	Ud.	Instalación de telefonía, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canalizacións (sen cableado), paso de calzada, cadros e acometidas, totalmente instalada.	1,00	25.077,08	25.077,08
5.4.	Ud.	Instalación de gas, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canos, válvulas, paso de calzada, acometidas, totalmente instalada e funcionando.	1,00	219.128,00	219.128,00
TOTAL					927.393,88

RHT-1.1. – RESUMO PRESUPOSTO XERAL		
RHT-1.1.	Descrición	Prezo
01	ESCAVACIÓNS E VIAIS	710.223,28
02	SANEAMENTO	214.279,50
03	ABASTECIMIENTO E REGA	135.288,01
04	ILUMINACIÓN / ELECTRICIDADE	136.235,95
05	VARIOS	927.393,88
	TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL	2.123.420,62
	GASTOS XERAIS 16%	339.747,30
	BENEFIZO INDUSTRIAL 6%	127.405,24
	TOTAL CONTRATA	2.590.573,16
	IVE 16%	414.491,71
	TOTAL PRESUPOSTO XERAL	3.005.064,87

RHT-1.1.	RESUMO TOTAL	RHT-1.1.
	Descrición	Preio
	Total presuposto xeral	3.005.064,87
	Custos de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proxecto de urbanización e dirección de obra e proxecto de xestión	182.160,32
	Indemnizacións por edificacións para naves, almacéns, vivendas, hortas, plantacións	40.248,60
	TOTAL CUSTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	3. 227.473,79

Repercusión de gastos de urbanización por metro cadrado teito

O gasto de urbanización sinalado no punto anterior por m²t de uso característico é de 90,09 € (70,15 €/m²t, aproximadamente). Hay que ter en conta que o uso característico é vivenda unifamiliar).

Polígono RHT-1.2.

RHT-1.2. – Escavacións e viais					
01	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
1.1.	m ³	Escavación mecánica en terrenos compactos, con rocha até o 10% do volume, incluso a retirada de terras a zona de emprego.	30.907,00	0,92	28.434,44
1.2.	m ³	Recheo, estendido e compactado de terras procedentes de escavación, incluso a rega e compactado de até 100% Próctor.	16.266,00	1,88	30.580,08
1.3.	m ³	De execución de calzada, incluso o encaixado de rúa, recheo compactado a base de cascallo, soleira de formigón armado de HA25 de 15 cm de espesura e pavimento asfáltico de 5 cm., totalmente rematada.	4.695,00	32,23	164.935,35
1.4.	m ²	De execución das beirarrúas, incluso da escavación e perfilado, recheo compactado con cascallo, soleira de HM20 de 10 cm. de espesura e pavimento a base de baldosa hidráulica tipo concello de Marín e p.p. de bordos prefabricados de formigón.	2.280,00	32,23	73.484,40
1.5.	Ud.	Arborado nas beirarrúas, formado pola plantación de árbore tipo, incluso escava prefabricada de formigón de 120x120.	42,00	62,78	2.636,76
TOTAL					300.071,03

RHT-1.2. – Saneamento					
02	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
2.1.	m.l.	Rede de saneamento de fecais relizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación de gabia con retirada das terras, incluso p.p. de pozos con desaugamento, soleira de formigón, recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabia con terras procedentes da escavación, totalmente rematado.	630,00	76,56	55.888,80
2.2.	m.l.	Rede de saneamento de augas pluviais, realizada con cano de PVC UNE 53332 de 315 mm. de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de formigón, con tapas de fundición dúctil, tipo concello de Marín, escavación da gabia con retirada de terras, incluso p.p. de recheo de area e/ou formigón, recheo e compactación de gabias con terras da escavación, e p.p. de sumidoiros, conexións ao pozo, totalmente rematado.	550,00	95,35	52.442,50
2.3.	m.l.	IDEM 2.2. PVC UNE 53332 para diámetro 400 mm. para conexión á rede existente.	300,00	109,87	28.605,00
TOTAL					145.647,70

RHT-1.2. – Abastecemento e rega					
03	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
3.1.	m.l.	Rede de abastecemento en cano de fundición dúctil de diámetro 110 y 150 mm. en rede mallada, incluso p.p. de apertura e peche de gabias, pezas especiais, válvulas de comporta asiento brando, tes, derivacións, reducións, tapóns, desaugadoiros da rede, incluso p.p. de arquetas e rexistro con tapas de fundición dúctil. Tamén, con p.p. de probas reglamentarias, totalmente colocada e posta en funcionamento, segundo as indicacións dos servizos técnicos do concello.	730,00	173,36	126.552,80
3.2.	m.l.	Rede de distribución de rega en cano de polietileno de alta densidade 10 atm. diámetro 80 mm., <i>idem</i> anterior, incluso p.p. de bocas de rega soterradas, tipo concello de Marín, e derivacións en cano de polietileno con diámetro de 40 mm., totalmente colocadas e en funcionamento.	860,00	28,57	24.570,20
3.3.	m.l.	Boca de incendios tipo concello de Marín, en columna seca, colocada, incluso p.p. de cano de fundición dúctil diámetro 100 mm., conexións, claves, rexistros, segundo servizos técnicos do concello e NBE-CPI-96.	5,00	1.831,13	9.155,65
TOTAL					160.278,65

RHT-1.2. – Iluminación / Electricidade					
04	Ud.	Descrición	Cantidade	Prezo unitario	Prezo
4.1.	Ud.	Creación de novas liñas soterradas, incluso obra civil de canalizacións, condutores, centros de transformación, arquetas etc.; segundo prescricións da compañía subministradora Unión Fenosa, incluso excavacións, recheos, compactados etc.; totalmente instalada e en funcionamento.	1,00	63.427,30	63.427,30
4.2.	Ud.	Luminaria sobre báculo a partir de 12 m. de altura, en aceiro galvanizado, incluída luminaria e lámpada SAP de até 400W, mesmo p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabia, totalmente instalado e en funcionamento.	18,00	1.098,69	19.776,42
4.3.	Ud.	Luminaria sobre poste de 4 m. de aceiro galvanizado pintado de cor, incluso luminaria e lámpada SAP até 250W, incluso p.p. de circuíto de iluminación (noite e día), canalizacións, arquetas, pasos de calzada, p.p. de cadro de mando, conexiónados, material eléctrico, escavacións, recheos e compactacións de gabias, totalmente instalado e en funcionamento.	82,00	498,06	40.840,92
TOTAL					124.044,64

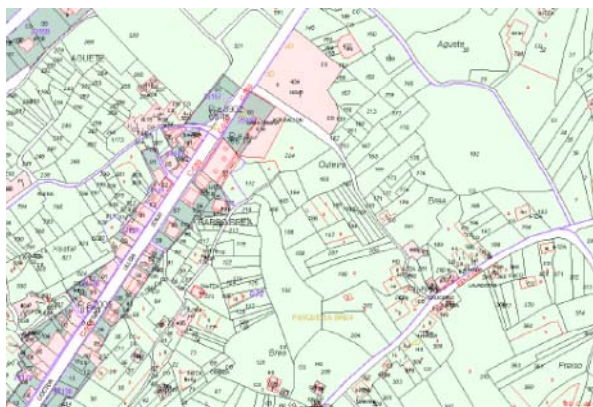
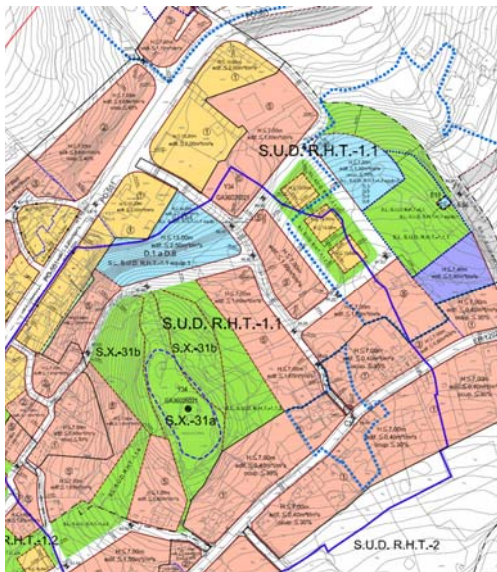
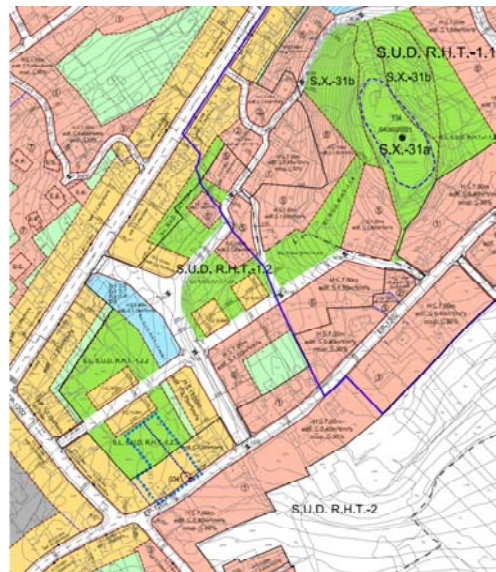
RHT-1.2. – Varios					
05	Ud.	Descrición	Cantidad	Precio unitario	Precio
5.1.	m ²	Urbanización de parques e xardíns, con p.p. de zonas peonís, plantacións de árbores, céspede, instalación de regadío por aspersión, rede de iluminación, con luminarias sobre poste de até 4 m. de altura, con lámpadas de VMCC de até 250W, incluso p.p. de rede de protección contra incendios, rede de pluviais, creación de estanques ou balsas para a recuperación de agua da rega etc., totalmente rematado.	11.184	18,10	202.430,40
5.2.	Ud.	Mobiliario urbano con papeleiras, bancos, sinalizacións, carteis informativos, fontes, áreas de xogo para nenos e nenas etc., totalmente instalado.	1,00	12.538,54	12.538,54
5.3.	Ud.	Instalación de telefonía, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canalizacións (sen cableado), paso de calzada, cadros e acometidas, totalmente instalada.	1,00	109.564,00	109.564,00
5.4.	Ud.	Instalación de gas, con p.p. de escavación, recheos, compactacións, arquetas, canos, válvulas, paso de calzada, acometidas, totalmente instalada e funcionando.	1,00	71.216,60	71.216,60
TOTAL					395.749,54

RHT-1.2. – RESUMO PRESUPOSTO XERAL		
RHT-1.2.	Descrición	Prezo
01	ESCAVACIÓNS E VIAIS	300.071,03
02	SANEAMENTO	145.647,70
03	ABASTECIMENTO E REGA	89.614,65
04	ILUMINACIÓN / ELECTRICIDADE	124.044,64
05	VARIOS	395.749,54
	TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL	1.055.127,56
	GASTOS XERAIS 16%	168.820,41
	BENEFIZO INDUSTRIAL 6%	63.307,65
	TOTAL CONTRATA	1.287.255,62
	IVE 16%	205.960,90
	TOTAL PRESUPOSTO XERAL	1.493.216,52

RHT-1.2.	RESUMO TOTAL	RHT-1.2.
	Descrición	Prezo
	Total presuposto xeral	1.493.216,52
	Custos de redacción de documentos técnicos: Honorarios de proxecto de urbanización e dirección de obra e proxecto de xestión	108.888,46
	Indemnizacións por edificacións para naves, almacéns, vivendas, hortas, plantacións	80.883,46
	TOTAL CUSTOS DE URBANIZACIÓN ESTIMADOS	1.682.988,44

Repercusión de gastos de urbanización por metro cadrado teito

O gasto de urbanización sinalado no punto anterior por m²t de uso característico é de 87,87 € (62,62 €/m²t, aproximadamente). Hay que ter en conta que o uso característico é vivenda unifamiliar).

S.U.D. RHT-1.1.			S.U.D. RHT-1.2.		
					
					
Superficie do ámbito	101.095,21	m²s	Superficie edificábel	39.884,22	m²s
Edificabilidade	72.882,78	m²t	Uso dominante	Residencial unifamiliar	
Distrito nº	5		Nº de vivendas	344	
Equipamento	m²	%	Espazos libres de uso e dominio público	m²	%
	8.802,37	8,71		24.873,59	24,61
Prazas aparcadoiro	375		Sistema de Actuación	Compensación	
Polígono: Descomponse en dous (2) polígonos.			Área de Repartimento: Mesmo ámbito que SUD RHT-1		
Descrición: Este ámbito atópase entre as estradas PO-551 e EP-1202, configurando este espazo residual, se ben o seu deseño veu condicionado polos viais existentes, así como polas edificacións construídas, xeneradas en torno ao parque A Brea. A proposta deste SUD permite configurar a posibilidade de crear unha circunvalación que conecte a PO-551 antes da súa entrada en Seixo, coa PO-1202.					
Observacións: – Existe un S.X. de 10.944'26 m²s de espazo libre de uso e dominio público (parque A Brea). – Gran parte da área está dentro do ámbito de protección de xacemento arqueolóxico, debendo terse moi en conta este aspecto á hora da urbanización. – O resto de características (aproveitamento, vivenda de protección pública e prazas) atópanse recollidas na Ficha correspondente deste documento e da Normativa.					

S.U.D. – RHT-1 → A BREA					
Dividido en 2 polígonos: S.U.D. RHT-1.1. y S.U.D. RHT-1.2.					
Superficie total:		101.095,21 m²s	Superficie neta total:		40.202,16 m²s
Superficie S.U.D. RHT-1.1		68.561,61 m²s	Superficie neta S.U.D. RHT-1.1		27.437,11 m²s
Superficie S.U.D. RHT-1.2		32.533,60 m²s	Superficie neta S.U.D. RHT-1.2		12.765,05 m²s
S.X.	10.944,26 m²s		S.X. adscritos		Non hai
Uso dominante		Residencial Unifamiliar			
Edificabilidade total:		72.882,78 m²t	Aproveitamento total:		54.978,74 m²t de uso dominante
Edificabilidade SUD RHT-1.1		46.008,01 m²t	Aproveitamento S.U.D. RHT-1.1.		35.825,32 m²t de uso dominante
Edificabilidade SUD RHT-1.2		26.874,77 m²t	Aproveitamento S.U.D. RHT-1.2.		19.153,42 m²t de uso dominante
Aproveitamento tipo:	0,572140 m²t/m²s	Nº máximo vivendas	Total		344
			RHT-1.1.		194
			RHT-1.2.		150
Aproveitamento S.U.D. RHT-1.1		0,563650 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. RHT-1.1.		14.112,05 m²t
Aproveitamento S.U.D. RHT-1.2		0,588727 m²t/m²s	Vivendas de Protección S.U.D. RHT-1.2.		9.960,00 m²t
Espazos libres de uso e dominio público		24.873,59 m²s	Equipamento:		8.802,37 m²s
Sistema de Actuación:		Cooperación: S.U.D. RHT-1.1. e S.U.D. RHT-1.2.			
Prazo máximo:		S.U.D. – RHT-1.1 → 72 S.U.D. – RHT-1.2 → 72	meses desde a Aprobación Definitiva do P.X.O.M.		
Ámbito de equidistribución		S.U.D. – RHT-1.1 – A Brea Norte S.U.D. – RHT-1.2 – A Brea Sur	Sector	S.U.D. – RHT-1 –	
Determinacións	→	O S.X. háxase no Polígono RHT-1.1. É un Espazo libre de uso e dominio públicos existente (Parque A Brea). Ampliase con outro S.X. incorporado ao Polígono de 5.942,09 m²s e de parecidas características. Para o desenvolvemento e urbanización deste espazo, redactarase un Plan Especial, debendo terse en conta que non poderá implicar grandes desmontes de terreo no ámbito do outeiro no que se sitúa o propio xacemento. O proxecto de urbanización deberá contar a autorización previa da Consllería de Cultura e Turismo			
	→	No Polígono RHT-1 as vivendas de protección pública están nas parcelas RHT1.1.5. - 1.1.7. e 1.1.8.			
	→	No Polígono RHT-2 as vivendas de protección pública están nas parcelas RHT-1.2.5. - 1.2.6.-1.2.8. e 1.2.9.			
	→	A parcela RHT-1.1.11 é para reserva autonómica			
	→	Nos espazos libres de uso e dominio público viario, así como nos equipamentos públicos, deberase xustificar a aplicación de enerxías renovábeis, de baixo consumo e limpas, co fin de obter aforro no consumo enerxético, debéndose atender ao sinalado no Art. 18 no que se refire ás urbanizacións e no recollido nas fichas de ordenación para os edificios ou equipamentos públicos.			
	→	Prohíbense os xiros á esquerda na incorporación á estrada autonómica PO-551, de conformidade co disposto no art.º 42.			
	→	Parte encóntrase dentro do ámbito de protección dun ben catalogado, despois de terse en conta este aspecto para o seu desenvolvemento e previsto espazos libres entorno a este. Así mesmo, estarase ao disposto no artigo 148 sobre o informe da Consellería de Cultura e Turismo			

ANEXO

-  **Xustificación dos coeficientes de homoxeneización;**
-  **Xustificación do cumprimento das previsións para Vivendas de Protección Pública;**
-  **Xustificación das Normas de Aplicación Directa.
(Título III de la L.O.U.G.A.);**
-  **Xustificación do cumprimento do artigo 112 da L.O.U.G.A.**

XUSTIFICACIÓN DOS COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN

Nos apartados anteriores sinaláronse unha serie de coeficientes en virtude do uso característico de cada polígono, e a súa relación cos demais usos. Para isto, realizouse, no seu día, unha análise do mercado de Marín e Seixo, co fin de valorar os prezos de venda das diferentes tipoloxías propostas nas distintas fases. Tras un último estudo, se procedeu ao reaxustamento dalgún coeficiente, se ben se mantén na súa maioría.

Os prezos de *protección pública* para a zona de Marín son os que seguen:

V.P.A. Réxime especial.....	1.137'00 €/m ² cun prezo máximo de 1.307'55 €/m ²
V.P.A. Prezo Xeral	1.212'80 €/m ² cun prezo máximo de 1.394'72 €/m ²
V.P.A. Prezo Concertado	1.364'40 €/m ² cun prezo máximo de 1.773'72 €/m ²
V.P.A. Prezo Concertado máximo en solo público.....	1.364'40 €/m ²

Os prezos en *vivenda libre colectiva*, obtidos en últimas promocións para vivenda nova, son:

r/ Tiro Naval Janer	2.127 €/m ²
r/ Calvo Sotelo	2.139 €/m ²
r/ Doutor Ulloa.....	2.434 €/m ² y 2.241 €/m ²
r/ República Argentina.....	1.922 €/m ² (2 años antigüedad)
r/ Ezequiel Massoni.....	1.817 €/m ² (8 años antigüedad)
r/ Avda. de Ourense	2.465 €/m ²
r/ Avda. de Ourense	2.753 €/m ²
r/ Doutor Touriño	2.479 €/m ²
zona Aguete	2.683 €/m ²

No entanto os prezos detallados, pódese considerar un prezo medio de 2.025 €/m², se ben a tendencia, con data da redacción deste documento, é á baixa (7% aproximadamente).

Con respecto á *vivenda unifamiliar*, vivenda moi estendida dentro do termo municipal, xorde o paradoxo de non existir case mercado, xa que este tipo de vivenda, ao ser para o uso persoal, é moi difícil que estea á venda. Malia todo, da prospección do escaso mercado, puidéronse obter algúns datos para vivendas unifamiliares illadas:

rúa Gago de Mendoza	3.725 €/m ²
zona de Lapamán	3.921 €/m ²

En *vivenda pareada ou acaroada* con espazo libre para o uso privado, o prezo rolda os 2.935 €/m².

Por outra banda, procede sinalar que existen parcelas onde se cualificou parte do terreo como espazo libre privado, considerando un valor do metro cadrado/solo de 200 €, polo que o coeficiente adoptado para este uso é o de 0'10. Así mesmo, existe o uso complementario, que corresponde ao uso de *baixo comercial*. Para este tipo de locais, obtivéronse as seguintes mostras:

Centro comercial Morrazo:	de 750 a 930 €/m ² .
Galerías Colón	de 1.997 a 2.143 €/m ²

r/ Calvo Sotelo de 800 a 1.973 €/m²
r/ Ezequiel Massoni..... de 801 a 2.087 €/m²
r/ Jaime Janer de 737 a 1.709 €/m²
r/ E. Vicente de 707 a 1.685 €/m²
r/ Fco. Bastarreche..... de 862 a 1.562 €/m²

Cabe salientar que a marxe tan ampla depende de se o local supera os 200 m² ou é inferior aos 100 m².

Tendo en conta as previsións efectuadas polo P.X.O.M., podemos indicar que os locais oscilan entre os 100 e 200 m², polo que o prezo para considerar será de 1.422 €/m², efectuando as medias ponderadas correspondentes, segundo os datos expostos.

Isto lévanos aos seguintes coeficientes de homoxeneización de maneira xeral:

Tipo	Precio €/m ²	Coefficiente
Vivenda colectiva libre	2.025,00	1,00
Vivenda colectiva V.P.A.	1.213,00	0,60
Vivenda unifamiliar (pareada ou acaroada)	2.935,00	1,45
Vivenda unifamiliar (illada)	3.650,00	1,80
Uso complementario (local)	1.422,00	0,70
Espazo libre privado	300 y 200,00	0,15 (SUNC) y 0,10 (SUD)
Vivenda unifamiliar V.P.A.	1.395,00	0,70

Os resultados anteriores pódense interrelacionar entre si, como a seguir se pode observar::

Uso característico ou predominante		Vivenda Colectiva		Vivenda Unifamiliar			Uso Complementario	Espazo Libre privado
		Libre	VPA	Pareada ou acaroada	Illada	VPA		
Colectiva VPA		1,67	1,00	2,42	3,00	1,17	1,17	0,25 0,17
Unifamiliar	Pareada ou acaroada	0,69	0,41	1,00	1,24	0,48	0,48	0,10 0,07
								0,08 0,06
	Illada	0,56	0,33	0,81	1,00	0,39	0,39	0,21 0,14
	VPA	1,43	0,86	2,07	2,57	1,00	1,00	

A partir destes datos propostos, poderán determinarse os coeficientes de usos máis pormenorizados.

XUSTIFICACIÓN DA PREVISIÓN DE VIVENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Tal e como se foi detallando ao longo das memorias correspondentes aos S.U.N.C. e S.U.D., queda demostrado o cumprimento do exixido no Art. 47 da LOUGA nos seus puntos 10 e 11, tras as modificacións introducidas pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo. No entanto, os apartados anteriores refírense aos ámbitos desenvolvidos desde o PXOM, sen que isto supoña que se cumpre coa porcentaxe fixada no punto 11 do citado artigo. É por isto que se presenta o seguinte cadro, que reflicte o cumprimento da normativa en cada ámbito.

Ámbitos	Edificabilidade (m²t)	S.U.N.C. V.P.A.	%	S.U.D. (V.P.A.)	%
Distrito 2	173.436,00	57.523,02	33,17		
Distrito 3	144.455,60	48.579,36	33,63		
Distrito 4	17.162,54	5.723,39	33,35		
Distrito 5	49.279,79	16.314,23	33,11		
R-2.	65.338,20			45.298,34	69,33
RHT-1.	72.882,73			24.072,05	33,03
R-1.	19.536,17			6.837,66	35,00
CHM-1.	12.071,38			4.224,98	35,00
RHT-2	38.707,62			38.707,62	100,00
DT	22.354,27			0,00	0,00
TOTAL	615.224,31	128.140,00		119.140,65	

Dado que a edificabilidade total é 615.224,31 m²t e a edificabilidade prevista para vivendas de protección pública 247.280,65 m²t, obtense que un 40,19% de toda a edificabilidade prevista nos S.U.N.C. e S.U.D. de carácter residencial será para vivendas en calquera réxime de protección.

XUSTIFICACIÓN DAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA (TÍTULO III DA LOUGA)

No Título III da LOUGA recóllense as normas de aplicación directa, de obrigado cumprimento, e que a planificación xeral deberá ter en conta. No entanto, cabe indicar que calquera carencia que se observase no PXM sobre o disposto no mencionado Título implica a súa aplicación subsidiaria.

ADAPTACIÓN AO AMBIENTE

O PXOM, a nivel normativo, xa recollía en gran parte o sinalado no art. 104 da LOUGA. Agora ben, con motivo da Aprobación Provisional, recolléronse algúns aspectos nas Normas Urbanísticas, pese a que deberían ser tidos en conta subsidiariamente.

PROTECCIÓN DAS VÍAS DE CIRCULACIÓN

O PXOM, na documentación gráfica, recolle aqueles viais xa existentes ou previstos, categorizándoos. No entanto, polas mesmas circunstancias expostas no apartado precedente, recolléronse nas Normas Urbanísticas referencias ao art. 106.

ALTURA DAS EDIFICACIÓNS

O Art. 105 non é de aplicación neste caso, por existir unha planificación vixente (NN.SS.) e redactarse un novo PXOM.

XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 112 DA LOUGA

O artigo 112 da LOUGA sinala que a delimitación das áreas de repartición se efectuará tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas nas distintas áreas, así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas. Así mesmo, no seu apartado 2, recolle que os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa magnitude determine a improcedencia da súa obtención mediante sistemas de repartición de cargas e beneficios.

Nos Cadros IV.4 e XI.2 da Memoria detállanse as edificabilidades e os aproveitamentos asignados, e, se ben a LOUGA obriga a que a delimitación das áreas de repartición se efectúe tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas, así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas, ese equilibrio só se pode comprobar mediante a equiparación dos valores económicos. Isto condúcenos a que, para garantir a viabilidade da súa execución, se teña que asegurar que as cargas que levan á transformación do solo en cada área de repartición sexan asumíbeis co aproveitamento urbanístico que se lles asigne.

O criterio prioritario do presente PXOM foi achar unha identificación entre os ámbitos dos S.U.N.C. e S.U.D. e as áreas de repartición.

Solo Urbano Non Consolidado

Para analizar o grao de viabilidade das actuacións comprendidas nas áreas de S.U.N.C., estudouse a capacidade de absorción dos gastos de urbanización. Para isto, efectuouse o estudo partindo da homoxeneización dos ámbitos co uso de vivenda xenérica, colectiva, e do aproveitamento lucrativo da propiedade privada, xa que a cesión do 10% ao Concello debe facerse unha vez urbanizado, ponderados os coeficientes de homoxeneización pertinentes.

Como se observa no Cadro XVII.1., a repercusión dos custos no prezo de venda do aproveitamento lucrativo de carácter privativo non supera o 6% (na práctica, a porcentaxe de repercusión oscila, segundo os casos, entre o 8 e o 10%), sendo o valor medio de 2'22%, con desviacións de 5'79% como valor máximo, e un valor mínimo de 0'40%. Estas variacións son lóxicas se consideramos a diversidade de actuacións dentro dun tecido de bordo, en parte edificado, e que debe completarse coas complexidades e particularidades de cada ámbito.

Cadro XVII.1 – APROVEITAMENTOS HOMOXENEIZADOS E CARGAS						
Distrito	Polígono (SUNC)	APROV m² de uso RX	APROV Privativo m² de uso RX	Custos	Nº máximo de vivendas	% repercusión custos en prezos venda
2	P- 4	7.158,55	6.442,70	352.670,20	59	2,70
	P-16	5.517,40	4.965,66	71.776,40	56	0,70
	P-17	25.172,91	22.655,62	843.276,58	145	1,84
	P-18	18.796,31	16.916,68	608.573,87	128	1,78
	P-19	34.225,51	30.802,96	1.827.980,95	194	2,93
	P-26	7.955,25	7.159,73	737.108,59	69	5,08
	P-27	5.371,60	4.834,44	548.544,36	44	5,60
	P-28	4.758,37	4.282,53	300.751,27	40	3,47
	P-30	3.178,80	2.860,92	141.350,64	54	2,44
	P-31	8.004,40	7.203,96	359.201,23	45	2,46
	P-32	5.847,22	5.262,50	162.796,31	35	1,53
	P-33	21.710,76	19.539,68	844.115,90	127	2,13
	P-36	4.688,63	4.219,77	206.882,61	48	2,42
	P-37	7.748,18	6.973,36	532.756,92	58	3,77
	P-38	5.475,82	4.928,24	303.561,02	48	3,04
3	P-2	9.502,02	8.551,82	123.741,55	48	0,71
	P-5	1.349,64	1.214,68	68.504,38	10	2,79
	P-6	3.497,08	3.147,37	78.726,37	26	1,24
	P-7	2.896,79	2.607,11	57.957,35	15	1,10
	P-8	1.677,59	1.509,83	82.190,52	12	2,69
	P-9	16.224,33	14.601,90	342.274,86	96	1,16
	P-10	10.528,16	9.475,34	543.597,20	74	2,83
	P-11	9.914,40	8.922,96	132.049,44	59	0,73
	P-12	10.393,61	9.354,25	595.108,75	92	3,14
	P-13	11.632,44	10.469,20	926.274,63	115	4,37
	P-20	1.316,48	1.184,83	81.996,94	10	3,42
	P-21	9.424,23	8.481,81	330.735,39	81	1,93
	P-22	34.149,45	30.734,51	1.080.423,56	264	1,74
4	P-23	19.014,75	17.113,28	937.185,69	113	2,70
	P-24	1.318,90	1.187,01	36.711,62	5	1,53
	P-25	3.285,09	2.956,58	130.798,42	20	2,18
	P-34	1.984,92	1.786,43	209.464,11	15	5,79
5	P-35	13.111,01	11.799,91	499.227,76	84	2,09
	P-39	5.270,66	4.743,59	176.986,61	7	1,84
	P-40	2.926,68	2.634,01	131.961,32	4	2,47
	P-41	1.494,26	1.344,83	72.322,01	14	2,66
	P-42	3.462,62	3.116,36	60.622,64	16	0,96
	P-43	14.287,73	12.858,96	306.705,92	83	1,18
	P-14	6.456,95	5.811,26	46.932,16	16	0,40
TOTAL	P-15	11.759,85	10.583,87	176.882,60	92	0,83
		372.489,35	335.240,45	15.070.729,25	2521	2,22

APROV = aproveitamento; Viv = vivenda; RX = Residencial Xenérico;

Solo Urbanizábel

O PXOM desenvolveu dous sectores dentro dos solos urbanizábeis delimitados, para os que, ao igual que para os solos urbanizábeis non delimitados, se empregou a mesma metodoloxía, observando que a porcentaxe media se atopa no 4'67% e que a repercusión obtida é inferior á porcentaxe prevista do 8%.

Cadro XVII.2 – APROVEITAMENTOS HOMOXENEIZADOS E CARGAS					
S.U.D. Desenvolvidos	APROV m ² t de uso RX	APROV Privativo m ² t de uso RX	Custos	Nº máximo de vivendas	% repercusión custos en prezos venda
R-2	46.569,28	41.912,35	5.845.451,23	424	6,89
RHT-1	79.831,31	71.848,18	4.910.462,19	344	3,38
TOTAL	126.400,59	113.760,53	10.755.913,42	768	4,67
APROV = aproveitamento; Viv = vivenda; RG = Residencial Xenérico;					

Con respecto ao resto dos Solos Urbanizábeis, cabe destacar que, malia non estaren desenvolvidos, procedeuse, sobre a base da experiencia de ámbitos similares, a efectuar as mesmas análises ca no resto de sectores, partindo duns custos aproximados en función dunha porcentaxe de viais aleatoria (20-25%), que deberán concretarse no desenvolvemento do sector. Os resultados obtidos reflíctense no seguinte cadro:

Cuadro XVII.3 – APROVEITAMENTOS HOMOXENEIZADOS E CARGAS					
S.U.D. Non Desenvolvidos	APROV m ² t de uso RX	APROV Privativo m ² t de uso RX	Custos	Nº máximo de vivendas	% repercusión custos en prezos venda
R-1	22.515,44	20.263,89	940.731,60	150	2,29
R-CHM-1	13.912,27	12.521,04	871.916,06	80	3,44
RHT-2	23.224,57	20.902,11	1.397.925,80	290	3,30
DT-1	11.052,05	9.946,84	288.920,00	50	1,43
DT-2	9.783,51	8.805,16	231.136,00	42	1,30
DT-3	11.578,13	10.420,32	209.467,00	50	0,99
TOTAL	92.064,97	82.859,36	3.940.096,46	662	2,35
APROV = aproveitamento; Viv = vivenda; RG = Residencial Xenérico;					

De todo o exposto até o momento pódense extraer as seguintes conclusións:

- A coincidencia numérica no cálculo do aproveitamento tipo soamente se pode lograr se se designa unha soa área de repartición no que ao Solo Urbano Non Consolidado se refire, dadas as características deste tipo de solo, ao estar xa ocupado por edificacións e contar cunha urbanización preexistente, ou ben atoparnos ante a revisión dunha planificación equilibrada en

dotacións, que non é este caso, o que fai factíbel a coincidencia numérica entre as distintas áreas de repartición.

- A coincidencia numérica no cálculo do aproveitamento tipo no Solo Urbanizábel pode lograrse con tipoloxías e edificabilidades similares, malia nalgún caso, dada a súa situación (proximidade ou non co Solo Urbano), fai que as edificabilidades deban axustarse á LOUGA. Non obstante, é máis fácil a súa obtención ou crear áreas ca no S.U.N.C.
- En Marín, como xa se expuxo noutros apartados, dada a escasa ou nula tradición na xestión, optouse por áreas de repartición en cada ámbito facilitado, co fin de poder completar as previsións realizadas desde o PXOM.
- A asignación de edificabilidades e aproveitamentos tipo característicos ofrece uns resultados numéricos distintos no que se refire ao aproveitamento tipo homoxeneizado, sen que coincidan os ámbitos dos que ofrecen resultados numéricos para analizar. É por isto que, co fin de comprobar se as previsións efectuadas son factíbeis, hai que harmonizar os resultados homoxeneizados coa viabilidade do desenvolvemento do ámbito delimitado, segundo as previsións efectuadas.

Ao respecto do cumprimento do punto 2 do artigo 112 da LOUGA, o PXOM proposto cumpreo, xa que, malia que se decidiu non incluír os sistemas xerais nas áreas de repartición, dada a súa magnitude, e posto que na actualidade a carencia de dotacións no termo municipal de Marín é elevada e isto exixía unhas previsións ou propostas igual de elevadas para suplilas, facía imposíbel a súa incorporación nos ámbitos ou áreas de repartición previstas, sen que se producisen tratos discriminatorios entre os propietarios dos S.G., xa que non poderá incluírse a totalidade. Ademais, segundo o criterio polo que se optou para as áreas de repartimento, a súa inclusión non faría factíbel a viabilidade do desenvolvemento do PXOM.

Canto ao punto 3, debemos indicar que en cada área de repartición desesenvolvida foron definidos os polígonos correspondentes, cumprindo o estipulado no punto 3 do artigo 123 naqueles ámbitos onde se sinalara máis dun polígono.

4. MEMORIA xustificativa de adecuación ás Normas de Habitabilidade

MEMORIA XUSTIFICATIVA DE ADECUACIÓN ÁS

NORMAS DE HABITABILIDADE

PRÓLOGO

Tal e como se indicou na Memoria Xeral do PXOM, o equipo redactor decidiu ordenar detalladamente todos os Solos Urbanos Non Consolidados (S.U.N.C.) e dous Solos Urbanizábeis Delimitados (S.U.D.). Así mesmo, con data do 26 de febreiro de 2007, prodúcese a aprobación inicial do PXOM, o que provoca que estas áreas se atopen dentro do indicado na Disposición Transitoria Segunda do Decreto 262/2007, que recolle as Normas do Hábitat Galego, que resolve que para eses ámbitos resulte de aplicación o previsto para as áreas de planificación con ordenación detallada.

As ditas áreas son case todos os S.U.N.C. (42 ámbitos de equidistribución de 43) e os S.U.D. R-2 (R-2.1. e R-2.2.) e RHT-1. (RHT-1.1. e RHT-1.2.).

Convén sinalar que, aínda que algún dos ámbitos sufrisen modificacións ou reclasificacións con motivo da segunda exposición cara ao público, non invalida o exposto, xa que o que puido suceder é que algúns espazos considerados Solo Urbano Consolidado (S.U.C.) na aprobación inicial, pasen a entenderse como S.U.N.C.; ou ben algunha parte dos S.U.D. pasaren a S.U.N.C. Tamén ocorreu que algún S.U.N.C. foi considerado S.U.C., segundo os estudos sobre servizos achegados polo Concello de Marín.

Xa que logo:

- No Solo Urbano Consolidado, Solo Urbano Non Consolidado, agás o P.E.R.I.-1- e os S.U.D. R-2. e RHT-1., os proxectos para desenvolver no futuro deberán ter en conta o indicado no apartado II do Anexo do Decreto citado.
- No resto do termo municipal, será de aplicación o apartado I do Anexo mencionado.

Todo isto, en principio, debería axustar ao exposto, porén, débese ter en conta o indicado no punto 2 do artigo 9, xa que nalgunhas das zonas expostas como de ordenación detallada, deberá aplicarse o apartado I no canto do II do Anexo do Decreto 262/2007, xa que a súa urbanización non estará iniciada para o 17 de abril de 2012, tomando en consideración a programación efectuada dentro do PXOM.

Así, de conformidade co indicado, resulta:

Ámbito de ordenación detallada

Considéranse como tales o S.U.C., así como os S.U.N.C. e S.U.D. previstos para antes da data anteriormente citada.

No S.U.C. que coincide en grande parte cos terreos así considerados nas vixentes NN.SS., máis aqueles que reúnen as condicións fixadas pola LOUGA, as vivendas teñen unha iluminación natural e a súa relación exterior a través de rúas e prazas públicas ou a través de patios de cuarteirón/bloque, onde se inscribe

un círculo cuxo diámetro é como mínimo a altura máxima permitida. Convén lembrar neste punto que en anteriores fases se propuxeron dúas alternativas que se obviaron polos seguintes motivos:

1º) Pretendeuse, nun principio, e antes da publicación das Normas do Hábitat Galego, reducir o fondo das actuais NN.SS. (20 m.) a 12 e 16 m., con fin de obter vivendas pasantes como norma xeral, o que permitía asegurar o sollo. Porén, esta proposta foi rexeitada porque no S.U.C. a maioría das edificacións existentes quedarían fóra de ordenación, o que conducía a un incumprimento do disposto no Art. 46.1. da LOUGA.

2º) Dada a escaseza de espazos libres de uso e dominio público no S.U.C. de Marín, propúxose recuperar os espazos dos patios de cuarteirón/bloque como tales espazos libres, creando para este fin pasaxes de acceso até eles desde as vías públicas. Esta proposta mantivérase até esta fase, mais foi desbotada polas alegacións presentadas e pola decisión adoptada desde a Comisión de Seguimento do PXOM, xa que:

- a) Deixábanse fóra de ordenación edificacións e actividades existentes nos ditos espazos, coa problemática, non en si das edificacións, senón no cambio de actividade;
- b) O custo era elevado para as arcas municipais na obtención dos ditos espazos;
- c) Mediou un informe emitido desde a Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda, así como as conversas mantidas, no seu momento, cos Servizos da dita Dirección Xeral.

É por este motivo que, no presente documento, permítese a edificación na planta baixa dos ditos espazos como uso complementario, se ben, normativamente, se regula o tratamento das cubertas co fin de obter unha calidade en tales espazos.

Dado o fondo permitido, así como a situación das vivendas no cuarteirón/bloque, para a obtención de solleiros, os edificios que se proxecten ou deseñen terán de procurar que unha das estancias da vivenda goce de luz solar, ben sexa a través dos patios interiores, ben a través de parcela, recollidos no apartado II.B.3. do Anexo do Decreto 262/2007.

No referido a aqueles cuarteiróns/bloques do S.U.C. cuxos fondos non foran reflectidos nos planos APXOU, a causa é que na aplicación dos fondos hoxe vixentes, reénchese todo o espazo. Isto, no entanto, non é óbice para que, seguindo as Normas do Hábitat Galego, os proxectos que se redacten cumpran co exixido nelas, e sen que o fondo deba ocuparse preceptivamente, polo que non existe incongruencia en non fixar un fondo para os ditos cuarteiróns/bloques. Agora ben, segundo o informe emitido e xa mencionado, procedeuse ao repaso dos cuarteiróns/bloques existentes e á súa clasificación con novas fichas de actuacións.

No tocante aos S.U.N.C. ordenados detalladamente e S.U.D. R-2. e S.U.D. RHT-1., onde o uso característico é o plurifamiliar (xenérico), as propostas efectuadas seguindo os parámetros indicados, permiten darlle cumprimento ao requirido no punto II do Anexo citado.

Por outra banda, para os S.U.N.C. que non iniciaren a súa urbanización antes do 17 de abril de 2012 e que lles for de aplicación o apartado I, o seu cumprimento está tamén garantido, xa que nestes casos como nos salientados anteriormente, os parámetros indicados na planificación non permiten que se poida simultanear a máxima altura permitida coa máxima edificabilidade outorgada na ocupación total da edificación, conseguindo así cumprir co requirimento exixido sobre exposición á luz solar.

No entanto, e con fin de concretar máis os patios de cuarteirón/bloque e a calidade de espazo interior (público ou privado), procédese a sinalar, segundo os cuarteiróns/bloques de edificios, os fondos correspondentes, ben graficamente, ben en fichas.

Canto ás vivendas unifamiliares, malia a planificación vixente fixar unha altura de 7'40 m. para 2 plantas, e co fin de unificar criterios, dado que a diferenza existente non ocasiona o “fóra de ordenación”, procedeuse a sinalar para todo o ámbito a altura de 7'00 m.

No relativo á definición dun espazo exterior de calidade, consideráronse as indicacións dadas pola D.X. de Fomento e Calidade da Vivenda, procedendo á recollida na normativa das características dos espazos libres de uso e dominio público e dos espazos libres privados, así como os tratamentos dos patios de cuarteirón/bloque.

Conclusión ao Prólogo

- 1ª.- A proposta efectuada de simultanear dous ou tres parámetros (*altura, ocupación e/ou edificabilidade*), en absoluto invalida a aplicación das normas do hábitat galego; pola contra, na opinión do equipo redactor, ofrece unha maior liberdade a quen proxecten, á hora de cumprir o indicado na citada normativa.
- 2ª.- Incorpórase o parámetro de *fondo*, co obxecto de lle dar cumprimento ao estipulado nos apartados I.A e II.A do Anexo do Decreto 262/2007, para lograr espazos de calidade en ámbitos de propiedade privada, regulando para isto o tratamento das cubertas de patio de cuarteirón/bloque, así como os espazos libres privados. Igualmente, régúlanse as dimensións dos espazos libres de uso e dominio público e dos espazos libres privados.
- 3ª.- Especificase nas fichas correspondentes aos S.U.N.C. que apartado do Anexo das normas do hábitat galego terá de ser considerado para o seu cumprimento, en base ás previsións efectuadas para o seu desenvolvemento, agás que a urbanización se iniciase antes do 17 de abril de 2012.
- 4ª.- Queda cumprimentado o sinalado no Decreto 35, 2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, recolléndose na documentación gráfica (usos, tráfico e fóra de ordenación), as cotas de rasante que deben ter os viais propostos, prevéndose os desmontes correspondentes, se ben existen nalgún caso viais que superan a pendente máxima, polas causas expostas na memoria xeral, mais que teñen trazados ou itinerarios alternativos, podéndose chegar a calquera punto da pendente en vehículo.

Actualización

Con data do 18 de marzo de 2010 publícase no D.O.G. o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, entrando en vigor transcorrido un mes desde a súa publicación. É por isto que, dado que a súa entrada en vigor se produce con anterioridade á Aprobación Provisional, convén matizar o exposto en apartados anteriores, así como efectuar as correspondentes correccións no documento de Normas Urbanísticas, sobre a base da Disposición Derrogatoria.

O sinalado na documentación gráfica, en concordancia coas indicacións que recollía o Decreto 262/2007, hoxe derogado, cumpre co indicado no art. 4 do Decreto 29/2010 en canto á configuración e dimensións do espazo en relación coas alturas das edificacións; con respecto ás distancias mínimas garantindo a continuidade espacial e cumprindo co sinalado no apartado 1.A.1.1. do Anexo I (NHV-2010), xa que o círculo previsto que se pode inscribir supera en dimensións o recollido no apartado b) do 1.A.1.1. de NHV-2010.

Así mesmo, en virtude do indicado nos puntos 2 e 3 do art. 4 do Decreto 29/2010, non procede efectuar a distinción entre ámbitos con ordenación detallada e ámbitos sen ordenación detallada, polo que se deberá suprimir calquera referencia á data do 17 de abril de 2010 na Normativa.

RESUMO

Mantéñense as Conclusións recensionadas, entendéndose a súa referencia ás Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.

5. MEMORIA xustificativa de adecuación ao Plan de Ordenación do Litoral

MEMORIA XUSTIFICATIVA DE ADECUACIÓN AO P.O.L.

No Capítulo VIII do Preámbulo deste documento sinálanse as modificacións introducidas con motivo da Modificación da Memoria Ambiental. Non obstante, procede efectuar certas aclaracións ou xustificacións ás propostas realizadas sobre a base do sinalado no Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (P.O.L.).

En primeiro lugar, indicar que se procedeu a un reaxuste dos límites dos distintos espazos ou ámbitos que sinala o P.O.L. para o termo municipal de Marín. O devandito reaxuste fundaméntase no sinalado no artigo 7 do P.O.L., ao utilizarse unha escala superior, así como poder dispoñer na base cartográfica do parceiro catastral, que foi confeccionado durante a redacción do presente Plan Xeral, ao igual que outros elementos referenciais. Iso permitiu efectuar os axustes sobre elementos recoñecibles no terreo, reflectíndose nos planos de clasificación a escala 1/2000. Ao respecto, convén clarificar que, se ben na devandita documentación gráfica se encontras superpostas as devanditas áreas coas distintas clasificacións do solo, deberase estar ao indicado no artigo 3 do P.O.L.

Corredores

Unha das áreas do P.O.L. que máis se readaptou é a correspondente aos Corredores que coinciden ou tomaron como base territorial os cursos de auga (artigo 14 do P.O.L.). É por iso que, sobre a base do sinalado no punto 1 do mencionado artigo e en concordancia co exposto no parágrafo primeiro deste, as causas que motivaron os devanditos reaxustes foron os seguintes

Corredor Viñas Brancas

Pódese indicar que o devandito corredor coincide en liñas xerais co disposto no P.O.L. posto que para iso, tanto en solo urbano coma en solo urbanizable delimitado (S.U.D. R-2), previuse respectar as devanditas zonas, prevendo espazos libres de uso e dominio público que permitan a recuperación, non só dos cursos de auga, senón, nalgúns puntos, de vexetación de ribeira. Co fin de lograr continuidade aos devanditos espazos (S.U.N.D.-1), propúxose ampliar a zona recollida no P.O.L. ata a liña de Policía xa que, dado que se trata dun espazo de futuro desenvolvemento, cando este se leve a cabo, poida darse continuidade aos espazos desenvolvidos e descritos anteriormente, ao tempo que se permite poder dar un tratamento de integración tanto á canle fluvial coma á súa vexetación. A partir desa zona e entre os núcleos rurais de Carregal e Los Bravos, decidiuse ampliar e facer coincidir o corredor ao espazo clasificado como solo Rústico de Especial Protección a ribeiras, canles e auga ata o límite da vía de comunicación que une o núcleo de Casal co Núcleo de Los Bravos, co fin de reforzar a protección dos devanditos espazos cun tratamento vexetal similar aos previsto polo P.O.L.. Por último, sinalar que se suprimiu a parte final do Corredor por canto o trazado da canle de auga non é o reflectido no P.O.L. e porque da análise das características recollidas para os corredores no punto 5.21 do Modelo e artigo 14 da Normativa, os devanditos terreos non reúnen as condicións para ser tidos en conta.

Corredor Lameira

Este corredor previsto dende a Escola Naval Militar ata o Núcleo de Moreiras, a través do río Lameira, atravesa solo urbano e solo Rústico especialmente protexido a ribeiras, canles e auga, prioritariamente en matriz agrícola. O Plan Xeral respectou o trazado previsto no P.O.L. na súa zona urbana por canto, se ben na súa maioría se encontra soterrado ou entubado e despois de producirse recentemente unha remodelación da zona axardinada e zona de aparcadoiro entre a rúa Lameira e Área do Exército, non está de máis que, no futuro, se puiden recuperar a devandita canle a ceo aberto. A partir do solo urbano ampliouse o corredor ao solo rústico especialmente protexido, sobre a base de que en ambas as dúas marxes do río se crea, segundo o indicado no Estudo de Inundabilidade e Estudo Económico-Financeiro, un sistema xeral de espazos libres de uso e dominio públicos que permita canalizar o fluxo de auga, recuperando a escasa vexetación de ribeira, así como crear unha ruta ou paseo fluvial. Tal espazo é lindante co solo urbano e continúa fóra do ámbito do P.O.L. seguindo o río Lameira e o Rego de Castiñeiras, ata a estrada PO-313 na zona de Coirados. O trazado proposto é maior que o indicado no P.O.L. ao terse axustado aos límites do solo rústico especialmente protexido de protección de augas, agás nunhas pequenas zonas de terreos próximas a edificacións existentes (ao leste e oeste da zona intermedia cara ao final). Non obstante, considerouse oportuno continuar o corredor ata o núcleo de Moreira por canto, se ben a vexetación nesa zona resulta máis ben escasa ou distinta da que existe na zona baixa da canle, se pretende preservar a canle.

Corredor Loira-Gorgadas

Abrangue as canles do río Loira e Rego das Gorgadas dende o límite do P.O.L. no termo municipal de Marín, ata a súa unión na zona de Soaxe ata a súa desembocadura na praia de Loira. Así mesmo, dadas as súas características, pode ser considerado, dentro do termo municipal de Marín, como o máis importante.

Na área do río Loira existe varios axustes do límite propostos polo P.O.L. pola súa zona norte, por canto se incorporaban terreos que o Plan Xeral de Marín cualificara como solo urbano (consolidado), e pola súa zona sur, ao ser introducidos terreos do núcleo rural de Bexa. Por outra parte, o axuste dos límites que se fai dentro do solo rústico (ao norte da canle do río Loira) vén motivado por estar incluídos terreos xa edificadas, ou ben porque o carácter agrícola destes non reúne actualmente os requisitos para tal consideración, en especial a zona ao leste do campo de fútbol de Seixo. Non obstante, neste tramo ou área convén facer mención á existencia dun solo non consolidado (S.U.N.C. Páx.-15), por canto se encontraba incluído en gran parte dentro do límite proposto. Non obstante, a proposta de deseño que se efectúa para esta zona prevé que a zona lindante ao fluxo de auga permita manter vexetación de ribeira existente, ademais de conseguir, de conformidade co proposto nas áreas de recualificación (Anexo 1 da Normativa Urbanística), a creación do arranque dun paseo fluvial ao longo do trazado. É por iso que a delimitación proposta no Plan Xeral coincide co solo rústico especialmente protexido ás ribeiras, canles e augas no trazado do río Loira dentro dos límites do P.O.L.

Maior transcendencia ten a área do Rego das Gorgadas dende o seu nacemento ata a estrada PO-551 na súa unión co río Loira, por canto non só se consideran valores fluviais ou flora de ribeira, senón que se unen aspectos máis amplos, como a existencia do hábitat 91EO ou do hábitat 9230 dende a zona oeste do núcleo rural de Santa María de Ardán ata o límite coa zona sur do núcleo rural de Loira na súa confluencia coa estrada PO-1204 ou lugares paisaxísticos de importancia na zona alta do corredor. É por iso que neste caso foron escasos os recortes levados a cabo sobre a proposta efectuada polo P.O.L., por canto dende a zona alta

ata o núcleo rural de Xermade a proposta que realiza o Plan Xeral é máis ampla que a do P.O.L. sobre a base do exposto anteriormente e que recolle adóitoos protexidos dos distintos fluxos de auga existentes, con motivo das bifurcacións destes. Na zona dos núcleos rurais de Xermade e Bexa así como na zona do desmonte da vía rápida VRG.4.4 é onde se produce a modificación máis importante, por canto, ou ben os devanditos terreos entran na delimitación do núcleo ou ben foron modificados pola creación da nova estrada. Cabe resaltar que nesta zona do corredor se incluíron non só ámbitos de solo rústico de protección de augas, senón tamén de solo rústico de protección agropecuaria e de solo rústico forestal.

Por último, procede analizar o tramo de corredor que vai da estrada PO-551 ata a praia de Loira, cuxo trazado se respecta e amplía sobre a base da existencia dos hábitats xa mencionados, así como do tratamento previsto polo Plan Xeral como sistema xeral de espazos libres. Non obstante, existen dous axustes que se efectúan nun solo urbano non consolidado (S.U.N.C. P-14) e nun solo urbanizable desenvolvido (P.I.C.-1); en ambos os dous casos, nas fichas correspondentes sinálanse os condicionantes a ter en conta con respecto ao tratamento que debe darse á zona de espazo libre privado (S.U.N.C. P-14) ou zona de policía (situación dos espazos libres de uso e dominio público no S.U.D. P.I.C.-1 co fin de respectar a vexetación de ribeira). É por iso que no Plan Xeral estaba prevista dende fases anteriores a creación dun sistema xeral ata o parque do lavadoiro de Loira que permitira a recuperación dese tramo fluvial, creando un espazo colchón a xeito de transición co solo urbano delimitado.

Por outra parte, cabe indicar que parte deste corredor se encontra dentro dunha área de recualificación que se analiza no Anexo 1 da Normativa Urbanística.

Corredor Mogor

Este corredor encóntrase parcialmente delimitado dentro do P.O.L. e defínese no Plan Xeral sobre a base da existencia dunhas canles de auga e vexetación existente así como a previsión de recuperación que se fai, dende o Plan Xeral, dos terreos lindantes coa praia de Mogor. Abrangue o percorrido dos fluxos que nacen pola parte posterior do edificio do antigo matadoiro (lugar de Costa), ou da fonte de Redón en Mogor. O seu ámbito abrangue terreos clasificados como solo rústico de protección de augas e solo rústico de protección de costas, sendo, en liñas xerais, o seu ámbito máis amplo que o previsto. Dadas as características de protección destes tipos de solo, así como a orografía existente, é o único corredor dos delimitados dende o plan xeral cuxos límites non seguen ou se axustan ao parceiro. Cabe resaltar que, aínda que en zona nordés se exclúe parte dos terreos definidos polo P.O.L., áchanse dentro dunha nova área de recualificación delimitada dende o Plan Xeral (ver Anexo 1 da Normativa Urbanística).

Corredor Casás

Non se encontra recollido no P.O.L., pero sobre a base do sinalado no último parágrafo do artigo 14 da Normativa do P.O.L., decidiuse recollelo no Plan Xeral dada a existencia dun curso de auga cuxo nacemento é próximo ao núcleo de Santa María de Ardán e que, tras atravesar a estrada PO-551, desemboca na praia do Santo. Ademais da existencia dunha canle, crece vexetación de ribeira de interese, así como serve de interconexión dos espazos de costa (praia) con espazos de interior, segundo o sinalado no punto 5.2.1 do Modelo do P.O.L., lográndose case a interconexión con outros corredores previsto polo P.O.L. (só interrompida pola preexistencia duns núcleos rurais consolidados, como é o caso de Santa María de Ardán), o que resulta

enriquecedor dende unha óptica ambiental.

Corredor Cabodevila

Corredor que se delimitou pola mesmas características descritas para o corredor de Casás, enlazando a praia de Lapamán na costa, co corredor de Loira-Gorgadas, e interrompido fisicamente polo núcleo de Cabodevila. Neste caso, ademais das características fluviais, vexetativas, etc., hai que destacar a preservación do devandito espazo da presión ocupacional do terreo que se exerceu nesa zona.

Ao igual que no corredor de Casás, o ámbito deste corredor coincide co sinalado para o solo rústico de protección de augas, ben sexa a matriz maioritaria agrícola ou forestal.

Como resumen en canto ás delimitacións, cabe sinalar que na maioría dos casos se efectuaron co fin de que os límites sexan doadamente identificables, incluído o Corredor de Bueu na zona de Marín que dada a escasa incidencia non se describiu, e en canto á inclusión de novos corredores, se efectuaron co respaldo da normativa e sobre a base da análise territorial efectuada, reflectíndose nunha cartografía a unha escala superior, así como seguir as pautas previstas no documento de modelo do P.O.L..

CONCLUSIÓN

En liñas xerais, dende o plan respéctase o trazado previsto polo P.O.L., despois de xustificarse o porqué das supresións puntuais dalgúns terreos. Así mesmo, dende o plan xeral preténdense recuperar algúns tramos dos devanditos corredores como espazos de uso e desfrute, sen que iso supoña alteración ningunha dos aspectos ecolóxicos existentes, así como a recuperación das marxes dalgúns fluxos de auga moi deteriorados pola acción e/ou proximidade dos núcleos urbanos.

Por último, sinalar que naqueles ámbitos desenvolvidos dende o plan, ou ben deban desenvolverse, procurouse manter, e mesmo ampliar, as condicións previstas dende o P.O.L., prevendo os espazos necesarios, aínda que se permita a construción e urbanización nas zonas lindantes a estes.

Áreas de Recualificación e Núcleos de Identidade Litoral

O P.O.L. sinala que debe procederse á delimitación dunha área de recualificación na zona de Loira, así como recoñécese a existencia de dous núcleos de identidade do litoral: Aguete e Montecelo (Loira). Non obstante, dende o Plan Xeral, tras as conversacións mantidas coa Dirección Xeral de Sostibilidade e Paisaxe, delimitouse unha nova área de recualificación na zona de Mogor.

Estes aspectos, recóllense máis detalladamente no Anexo 1 da Normativa Urbanística e formuláronse independentemente, pero, dado que os dous núcleos de identidade do litoral están intimamente relacionados coa área de recualificación de Loira, ben por estar incluídos dentro do ámbito de recualificación (Loira), ou ben por ser lindante, as súas propostas efectuáronse sobre a base desas premisas. En caso do núcleo de Aguete, tamén sexa tido en conta a súa relación co núcleo urbano de Seixo, sendo moi doado a súa integración ou moi difícil a súa delimitación polo motivo exposto.

A área de recualificación de Mogor delimitase sobre a base de que dende o plan xeral e en concordancia co disposto na L.O.U.G.A. (D.T. Décimo terceira), propónse un ámbito de solo urbanizable co fin de ordenar o espazo ocupado na súa maioría por vivendas unifamiliares. É por iso e tendo en conta a súa situación, topografía, existencia do corredor Mogor que se procede á súa delimitación, efectuándose unha proposta vinculante que poderá modificarse a nivel de axustes de detalle no desenvolvemento a unha escala superior.

En canto á área de recualificación de Loira que, como xa se sinalou anteriormente, vén recollido no P.O.L. que debe procederse á súa delimitación, a cal se efectuou tendo en conta algúns dos límites sinalados polo P.O.L. pola súa banda norte, e utilizando pola súa parte sur e oeste a barreira que crea a vía rápida de recente construción, tal e como se recolle no plano de proposta e que figura no Anexo 1 da Normativa Urbanística. Non obstante, cabe resaltar que, se ben dentro desta zona hai espazos clasificados como solo urbano consolidado e non consolidado que son integrantes do núcleo urbano de Seixo, solos clasificados como núcleos rurais (Moledo, Vilaseca, Bexa e o de Loira, o cal está considerado como núcleo de identidade do litoral, e solos urbanizables delimitados e non delimitados, non se pode obviar que o núcleo de identidade de Aguite, constituído non só polo propio núcleo rural, senón por espazos clasificados polo Plan Xeral como solo urbano, consolidado e non consolidado, e solo urbanizable non delimitado, supón unha fronte marítima de importancia, o que fai que deba establecerse unha vinculación coa área de recualificación de Loira e, polo tanto, regular pola normativa aqueles solos que, non sendo urbanos consolidados, encóntrense desenvolvidos ou diferidos dende o plan xeral.

De conformidade co disposto no artigo 69 do P.O.L., os núcleos de Aguite e Loira encóntrense delimitados e desenvolvidos dende o plan, despois de terse en conta o disposto no apartado 1 do citado artigo, e non sendo preciso concretar ningunha figura de desenvolvemento, sobre a base de que dado o plan xeral se tivo en conta o sinalado no artigo 42 do P.O.L. Non obstante, cabe sinalar que máis adiante se verán os solos urbanos non consolidados (S.U.N.C. P-39, S.U.N.C. P-40, S.U.N.C. P-41) e o solo urbanizable non delimitado S.U.N.D.-4, que foron recollidos na Normativa Urbanística e onde se introducen condicionantes que se deberá ter en conta na súa execución.

Por último, cabe salientar que no ámbito da área de recualificación de Loira e no ámbito do núcleo de identidade de litoral de Aguite existen dous zonas, os solos urbanizables non delimitados, que aínda que nun principio se previron como zonas onde situar vivendas unifamiliares (para o cálculo do aproveitamento tipo considerouse como predominante), tras as conversacións mantidas coa Dirección Xeral de Sostibilidade e Paisaxe, sobre a base da recente publicación da Guía de Estudos de Impactos e Integración Paisaxística, decidiuse diferir o seu desenvolvemento á realización do correspondente estudo, podendo propoñerse outro tipo de uso residencial, distinto ao unifamiliar, utilizando para iso os coeficientes de homoxeneización e sen superar o aproveitamento tipo homoxeneizado. Esta circunstancia recóllese nas fichas correspondentes da Normativa Urbanística.

Xustificación dos solos urbanos consolidados e solos urbanizables

Nos ámbitos que fomos salientando, encóntrese uns solos que, aínda que desenvolvidos dende o Plan Xeral, foi preciso realizar unha análise dos desenvolvementos previstos, sobre a base do disposto nos artigos 60 e 61 do P.O.L. Os devanditos solos son os solos urbanos non consolidados P-14, P-15, P-39, P-40, P-

41 e PERI-1. Así mesmo, o devandito proceso tívose que aplicar aos seguintes solos urbanizables non delimitados 4 e 5, e os solos urbanizables delimitados RHT-2 e DT-1. A excepción dos S.U.N.C. P-39, S.U.N.C. P-40, S.U.N.C. P-41 e S.U.D.-4, todos os demais se encontran dentro de áreas de recualificación. Non obstante, tal e como se indicou anteriormente, os excluídos foron considerados pola súa integración no núcleo de identidade do litoral de Agüete, o cal debe terse por vinculado á área de recualificación de Loira. Nas fichas da Normativa Urbanística correspondentes recóllese que aspectos deberán terse en conta á hora de desenvolver ese tipo de solo. É por iso, que se agradecen as orientacións e aclaracións feitas dende a Dirección Xeral de Sostenibilidade e Paisaxe, co fin de poder aplicar os criterios do artigo 61 do P.O.L. Por outra parte e dado que o S.U.D. P.I.C.-1 non se encontra desenvolvido e está incluído na área de recualificación de Loira, difírese o seu desenvolvemento á elaboración dun estudo de impacto e integración paisaxística.

S.U.N.C. P-39 e S.U.N.C. P-40

Recóllense os puntos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 e 9, como elementos a ter en conta. Non se consideran os puntos 5 (por canto, dadas as características e tamaños dos ámbitos, non é posible a súa situación de forma coherente en canto ao tamaño dos espazos libres. Esa ausencia, permitida pola L.O.U.G.A., vese paliada pola presenza do S.X.-29) e 10 (xa que a configuración do fondo excesivo se encontra chea pola edificación, non existindo ámbitos de interese natural próximos, o que non fai posible a articulación dos espazos).

S.U.N.C. P-41, S.U.N.D.-4

Recóllense todos os puntos, agás o 10, polo mesmo motivo que nos S.U.N.C. anteriores.

S.U.N.C. P.E.R.I.-1 e S.U.D. RHT-2

Os puntos que se excluíron son o 7 (por canto non está integrado dentro dun núcleo de identidade litoral), e o 9 (dado que a súa situación non permite a contemplación da fachada marítima).

S.U.D. DT-1 e S.U.D. P.I.C.-1

Exclúese o punto 7 ao non existir o carácter de núcleo de interese litoral.

RESUMO

Co exposto na presente memoria xustificativa, considérase cumpriu o requirido dende o plan de ordenación do litoral, recolléndose no articulado e anexos do tomo da Normativa Urbanística do plan xeral.

6. MEMORIA xustificativa dos riscos naturais

MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS RISCOS NATURAIS

Sobre a base do sinalado no artigo 152 do R.D. Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo, procédese á redacción da presente xustificación.

Independentemente da documentación gráfica que se achega, cabe indicar que, dos catro posibles riscos a ter en conta dentro do ámbito territorial do municipio de Marín, só dous deles merecen atención, por canto non se toma en consideración o risco sísmico, nin risco xeolóxico debido a posibles desprendementos ou correntes de terras. Por outra parte, cabe resaltar que non están previstos, dentro das propostas do plan xeral que se propón, movementos importantes de terras, sendo os de maior envergadura, polo que se refire a explanacións, os que se efectuarán para o desenvolvemento do solo urbanizable de uso industrial de Pornado (S.U.D. P-1). É por iso que, na ficha correspondente do artigo 273 da Normativa Urbanística, se recolle unha serie de condicionantes que, tanto o plan de desenvolvemento, coma o proxecto de urbanización, deberán ter en conta.

Os riscos que, dende o principio do desenvolvemento do plan xeral, foron tidos en conta son os correspondentes ás inundacións e a incendios, como o proba o feito que, dende a fase II (Aprobación Inicial), de decembro de 2005, na Memoria, Normativa, Estudo do Medio Rural, Estudo de Inundabilidade e Avaliación de Impacto Ambiental e, posteriormente, Informe de Sostibilidade Ambiental, se fai referencia aos devanditos riscos, en maior medida polo que se refire aos de inundabilidade (páx. 62 e 316 da Memoria; artigo 337 da Normativa; páx. 10, 78, 154, 277 e 278 do I.S.A., e páx. 40 a 42 do Anexo a este; páx. 25 do Estudo do Medio Rural e propostas do Estudo de Inundabilidade).

Riscos de incendio forestal

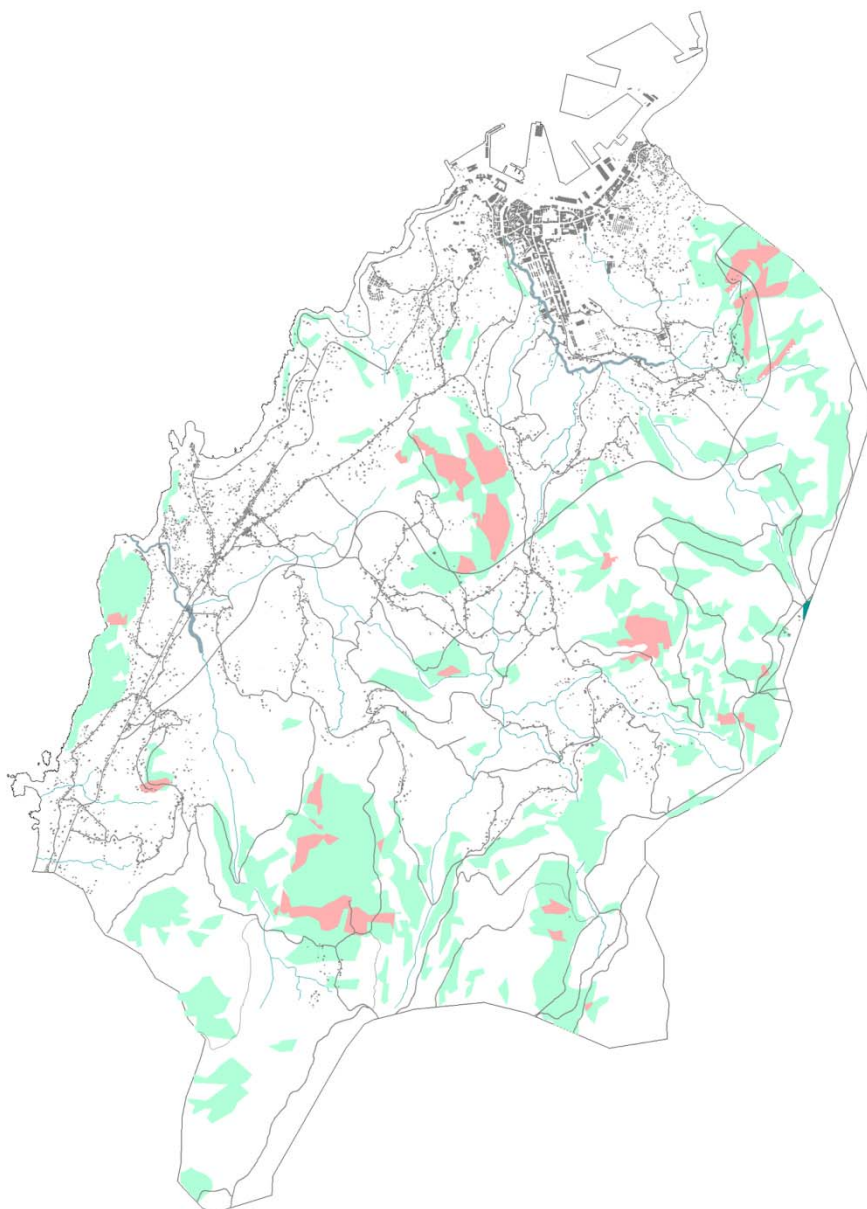
A notable dimensión forestal do municipio de Marín aconsellou elaborar un mapa de riscos naturais de incendio forestal. Os factores naturais que se consideraron para establecer este mapa son a insolación, a pendente e a combustibilidade. Sobre a base do mapa dixital de elevacións cartografáronse as orientacións ou exposicións máis asociadas ao risco de incendios: S, NE e NW. O a pendente consideráronse tres rangos: menores do 10%, entre 10 e 20% e maiores de 20%. Este factor pendente ten unha tripla dimensión en relación ao risco de incendio: contribución á insolación, drenaxe e a súa repercusión na capacidade de retención de humidade e, por último, como factor que contribúe á velocidade de propagación do lume.

Sobre a base de áreas de diagnóstico de 25 m2 e mediante álgebra de capas ráster constrúese un mapa de riscos baseado na matriz que se recolle na seguinte táboa:

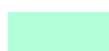
Orientacións	Pendente		
	< 10%	10-20%	>20%
N, W, E	-	-	Moderado
SE, SW	Moderado	Moderado	Alto
S	Moderado	Alto	Alto

Esta matriz establécese para a superficie forestal maioritaria, formada por masas arboradas mixtas de eucalipto e piñeiro. No caso de superficies de matogueira, dunha maior combustibilidade, increméntase un grao o valor recollido na matriz. As superficies de vexetación empregadas no mapa de riscos baséanse no mapa de coberturas e usos do solo da Xunta de Galicia.

Mapa de riscos naturais de inundación e de incendio forestal



Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación
(*Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación*)



Riesgo de incendio potencialmente moderado
(*Riesgo de incendio potencialmente moderado*)



Riesgo de incendio potencialmente alto
(*Riesgo de incendio potencialmente alto*)

Achégase plano de riscos de incendio forestal sobre a base da clasificación do solo.

Riscos de inundación

Tal e como se sinalou anteriormente, xa dende o ano 2005, ano no que se comeza a elaboración do plan xeral, se propón unha serie de medidas concretas no deseño do plan, así como unha serie de recomendacións, todo iso sobre a base dos cálculos efectuados no Estudo de Inundabilidade.

Coa creación, ao longo dos tramos baixos do río Lameira e río Loira, duns corredores de espazos de uso e dominio públicos que permitan que, mantendo a configuración actual das canles, sexan capaces de absorber sen perigo as inundacións a consecuencia das enchentes, actuando como zona tampón de posibles episodios de inundación, se facilitou a conservación dos valores naturais e paisaxísticos de ribeiras e marxes, promovendo un uso pasivo de carácter recreativo e alto valor social.. Se ben no río Loira o risco é menor que no Lameira, os cales, co calado actual, terán unha lámina dun ancho total duns trece metros (13 m.), a proximidade das edificacións do solo urbano de Marín e o seu entubamento (río Lameira), así como as do núcleo rural de Loira e solo urbano de Seixo (río Loira), fai que xa no Estudo de Inundabilidade de decembro de 2005 se propoñan unhas canalizacións nos tramos finais (ver punto 4 do Estudo de Inundabilidade). Non obstante, en Marín, o feito vese agravado polo entubamento do tramo final da canle existente. Os estudos recentemente elaborados por Augas de Galicia (ano 2009), veñen a confirmar o que no P.X.O.M. de Marín, nos seus distintos documentos, xa se apuntaba; e, se ben en ditos estudo só o do río Lameira se executa con chairas de inundación, na documentación gráfica que acompaña a esta xustificación tivéronse en conta, complementaria ou suplementariamente, as chairas previstas no Estudo de Inundabilidade do P.X.O.M., así como as áreas de risco de inundación.

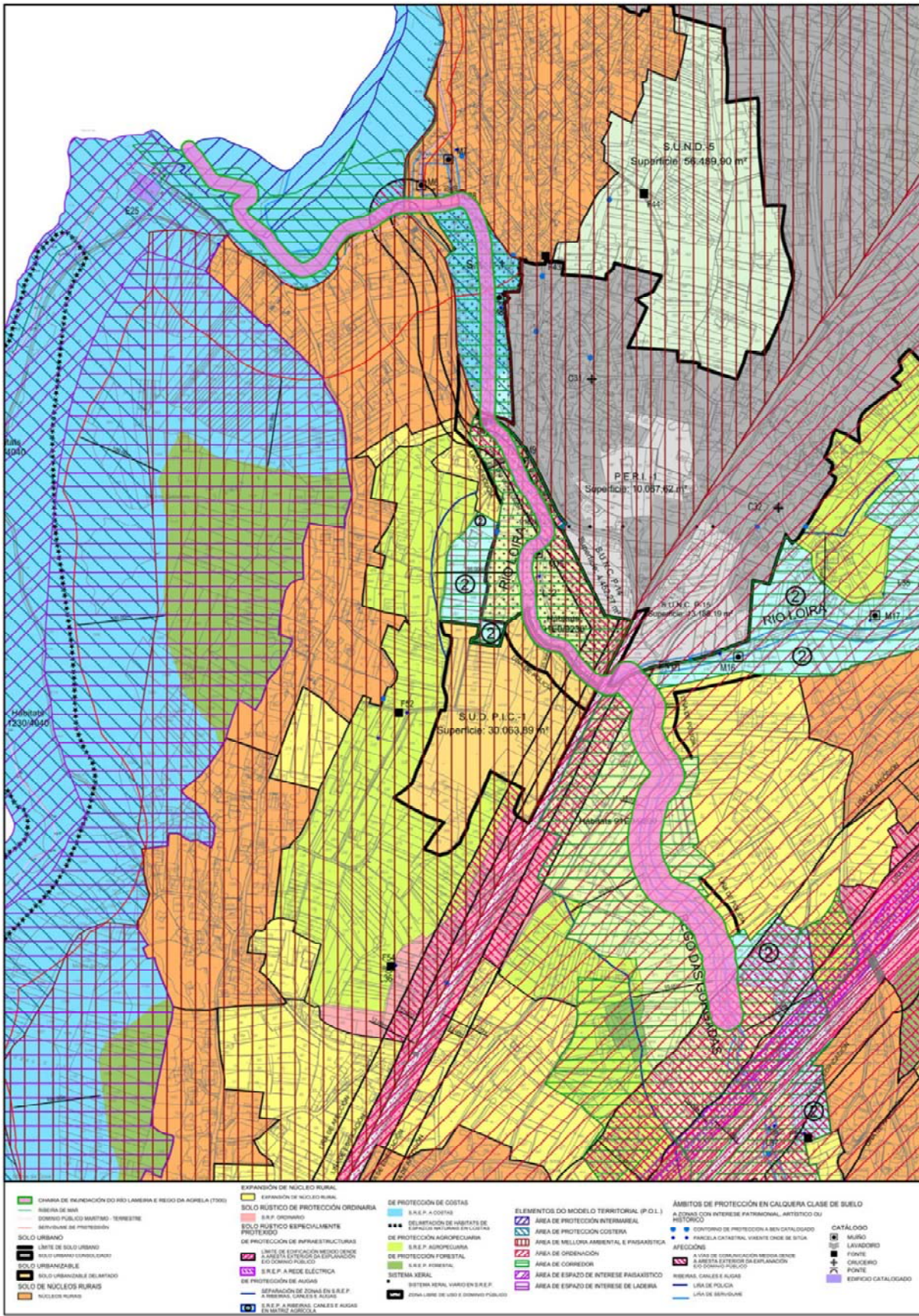
RÍO LAMEIRA

Se se observan as chairas de inundación do estudo de Augas de Galicia do ano 2009, obsérvase que existen dous puntos dentro das previsións do P.X.O.M. de Marín que resultan conflitivos: dotación do S.X.-17 (posible centro de saúde) e o colexio do Sequelo xa existente. Con respecto a este último, as inundacións afectan aos patios de xogos ou deportes. Este aspecto pode ser paliado coa modificación da canle, respectando as mesmas condicións de calado e terreo, no sentido de separalo uns sete metros (7 m) do peche do colexio, ao existir un sistema xeral previsto.

En canto ao S.X.-17 (Centro de Saúde), ese espazo non se verá afectado, segundo previsións do Estudo de Inundabilidade e Estudo Económico Financeiro, ao preverse a canalización ao seu paso pola devandita zona, xa que dende o entubamento do río Lameira, a canalización prevista chega ata os lindes da actual pista deportiva do S.U.N.C. P-16. Non obstante, tal e como se recolle no estudo de inundabilidade, sobre a base da contestación dadas ás alegacións á segunda exposición ao público, caben outras posibilidades como efectuar diques ou ben modificar o trazado nese tramo, se se opta por manter o mesmo tratamento e profundidade.

O resto das chairas, coa canle e terreo actual, pode chegar a invadir os espazos libres de uso e dominio público, pero non viais ou edificación. A devandita invasión pode ser paliada ou mitigada coa creación de diques á hora da urbanización, pero o devandito aspecto non se considerou como prioritario.





Pode observarse que a zona máis conflitiva aparece onde se encontran situados os muíños e o lavadoiro. Sen ben na actualidade o devandito tramo encóntrase canalizado, recoméndase canalizar dende a praia ata a ponte ou muíño na confluencia coa estrada EP-1204. O resto da canle actual non representa conflitividade, por canto, antes de atravesar a estrada PO-551 e enlazar co Rego das Gorgadas a única invasión prodúcese no solo urbanizable P.I.C.-1, obrigándose a súa adecuación a espazo libre de uso e dominio público, tal e como se recolle no artigo 273 da actual Normativa Urbanística. Circunstancia similar acontece no noroeste e sueste da zona de expansión do núcleo rural de Bexa, rexéndose as actuacións polo sinalado no artigo 328 da citada Normativa. En calquera caso, estarase ao indicado no Título XI (artigos 337 e seguintes).

Para a delimitación das áreas de risco de inundación empregáronse os datos do estudo hidrolóxico do P.X.O.M. de Marín e a identificación das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS), recollidas no Estudo Preliminar do Risco de Inundacións en Galicia Costa, elaborado por Augas de Galicia, así como o exposto no Estudo de Inundabilidad do P.X.O.M..

Para unha mellor comprensión dos planos adxuntos, deberá efectuarse unha comparación cos planos a escala 1:1.000, podendo comprobarse o manifestado nos parágrafos precedentes

7. MEMORIA xustificativa de a contaminación acústica

MEMORIA XUSTIFICATIVA DA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Habitualmente as principais fontes de ruído na cidade son o tráfico rodado e os establecementos de ocio nocturno, aínda que a eles se poden sumar outras fontes puntuais como estaleiros, obras, vehículos de emerxencias, alarmas, etc.

O Real Decreto 1513/2005, do 16 de decembro, desenvolve a Lei 37/2003 do 17 de novembro do Ruído, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental, que ten por obxecto a regulación da contaminación acústica para evitar e, no seu caso, reducir, os danos que poida provocar na saúde humana, os bens ou o medio. Entendendo como contaminación acústica a presenza no ambiente de ruídos ou vibracións, que impliquen molestia ou dano para as persoas, para o desenvolvemento das súas actividades ou para os bens de calquera natureza ou que causen efectos significativos no medio. Incorpóranse na lei as previsións básicas da Directiva 2002/49/CE, do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de xuño de 2002, sobre avaliación e xestión de ruído ambiental.

Aplicase ao ruído ambiental ao que están expostos os seres humanos, en particular, en zonas urbanizadas, en parques públicos ou outras zonas tranquilas dunha aglomeración, en zonas tranquilas en campo aberto, nas proximidades de centros escolares, nos arredores de hospitais, e noutros edificios e lugares vulnerables ao ruído.

De acordo ao Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, que desenvolve a Lei 37/2003 do 17 de novembro, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas; establece que a delimitación territorial das áreas acústicas e a súa clasificación se basearán nos usos actuais ou previstos do solo. Polo tanto, a zonificación acústica dun termo municipal unicamente afectará ás áreas urbanizadas e aos novos desenvolvementos urbanísticos. Nestes tipos de áreas acústicas adoptaranse as medidas axeitadas de prevención para a contaminación acústica, en particular mediante a aplicación das tecnoloxías de menor incidencia acústica de entre as mellores técnicas dispoñibles. Os obxectivos de calidade acústica para ruído aplicables a estas son:

- Áreas urbanizadas existentes:

Se na área se supera o valor correspondente da táboa A presentada, o seu obxectivo será o de alcanzar o devandito valor.

Se non se supera, o seu obxectivo será o de non o superar.

- Resto de áreas urbanizadas: a non superación do valor da táboa A presentada, diminuído en 5 decibelios.
- Espazos Naturais delimitados: requiren especial protección contra a contaminación acústica polo que se establecerá para cada caso particular, atendendo a aquelas necesidades específicas dos mesmos que xustifiquen a súa clasificación.
- Zonas tranquilas en aglomeracións ou campo aberto: o de manter os niveis por debaixo dos da táboa A presentada diminuídos en 5 dB.

Considérase que se respectan os obxectivos cando para cada uns dos índices de inspiración de ruído L_d, L_e ou L_n, os valores cumpren, no período dun ano, que:

- Ningún valor supera os valores fixados en á presentada.
- O 97% de todos os valores diarios non superan en 3 dB os valores fixados na táboa.

Táboa A do Anexo II do RD 1367/2007: Obxectivos de calidade acústica para ruído aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruído		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores do territorio con predominio de solo de uso sanitario, docente e cultural que requira unha especial protección contra a contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores do territorio con predominio de solo de uso terciario distinto do contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores do territorio con predominio de solo de uso recreativo e de espectáculos	73	73	63
b	Sectores do territorio con predominio de solo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte, ou outros equipamentos públicos que os reclamen.	Sen determinar		

De acordo á Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído, que establece os ámbitos competenciais en materia de valoración da situación fónica, así como os seus prazos; a Administración Xeral do Estado, cuxas atribucións competenciais en materia de ruído en referencia ás infraestruturas da súa titularidade, a excepción da delimitación das áreas acústicas. No que respecta ao municipio de Marín non se aprobaron os Mapas Estratéxicos de Ruído das estradas VG-4.4, PO-313, PO-546, PO-551 e PO-11. Con respecto a esta última, cabe sinalar que o Ministerio de Fomento se ten un tramo analizado que é o correspondente ao municipio de Pontevedra dende a zona da saída da autoestrada (PKm-2) hasta o límite co termo municipal de Marín (PKm-4).

Nos devanditos Mapas quedan representados os indicadores e os intervalos seguintes:

- Mapa de niveis sonoros de Lden en dB, coa representación de liñas isófonas que delimitan os seguintes rangos: 55-59, 60-64, 65-69, 70-74, >75.
- Mapa de niveis sonoros de Lnoche en dB, coa representación de liñas isófonas que delimitan os seguintes rangos: 50-54, 55-59, 60-64, 65-69, >70.
- Mapa de niveis sonoros de Ldía en dB, coa representación de liñas isófonas que delimitan os seguintes rangos: 55-59, 60-64, 65-69, 70-74, >75
- Mapa de niveis sonoros de Ltarde en dB, coa representación de liñas isófonas que delimitan os seguintes rangos: 55-59, 60-64, 65-69, 70-74, >75

Sendo:

Lden = Índice de ruído día-tarde-noite: o índice de ruído asociado á molestia global.

Ld = Índice de ruído día: o índice de ruído asociado á molestia durante o período día (7:00 h-19:00 h).

Le = Índice de ruído tarde: o índice de ruído asociado á molestia durante o período tarde (19:00 h-23:00 h).

Ln = Índice de ruído noite: o índice de ruído asociado á molestia durante o período noite (23:00 h-7:00 h).

O Concello de Marín non posúe unha Ordenanza Municipal sobre Protección do Medio Contra a Emisión de Ruídos e Vibracións, que regula a actuación municipal para a protección do medio contra as perturbacións por ruídos e vibracións. Ata a derogación do Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aprobaba o Regulamento que establecía as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica, víñanse aplicando no ambiente exterior:

Situación Actividade	Nivel máximo en dB	
	Día	Noche
Áreas sanitarias, docentes, culturais o espazos protexidos	60	50
Áreas residenciais con servizos terciarios e non comerciais e sanitarios, etc.	65	55
Zonas comerciais	70	60
Polígonos industriais e de almacéns	75	65

Impacto sobre os niveis acústicos

O ruído é unha molestia xerada sobre os usuarios do municipio, derivada de actuacións e actividades diversas. Os niveis de ruído no ámbito, veranse incrementados co aumento do tráfico diario asociado ao crecemento poboacional estimado das persoas residentes, así como do aumento da mobilidade a lugares de ocio centros de actividade.

Como se expuxo anteriormente, o termo municipal de Marín é atravesado por importantes eixes viarios como son a estrada estatal PO-11, as estradas autonómicas VG-4.4, PO-313, PO-546, PO-551 e as correspondentes á rede provincial EP-0019, EP-1201 a EP-1206, sendo a menos importante destas últimas a EP-1205. O modelo que se desenvolve propón unha variante interior (sistema xeral), que osixene o tráfico interno así como unha estrutura viaria ramificada, potenciando a mellora das estradas locais e mellorando a mobilidade e accesibilidade dos núcleos. Son intervencións puntuais encamiñadas a mellorar a fluidez do tráfico e con iso a calidade de vida dos cidadáns. Non obstante na actualidade, e tomando como base o estudo efectuado para a estrada estatal PO-11, dáse unha afección sonora para uso residencial por enriba do límite establecido no tramo da zona urbana dende o límite con Pontevedra (PKm-4) ata o límite con Bueu (PO-11 e PO-551), véndose agravado o devandito aspecto no tramo da PO-11 pola zona urbana de Marín coas actividades do porto de Marín, ferrocarril e estaleiros.

Ademais do tráfico, outras fontes emisoras de ruído ambiental son o procedente de actividades industriais, os niveis sonoros propios da armazón urbana, así como os derivados da fase de execución de obras de calquera proxecto de construción que se desenvolva no municipio. A actividade da maquinaria e os labores construtivos de calquera obra supoñerán a perda do confort sonoro. Este incremento do ruído será puntual e deberanse establecer medidas paliativas ademais de cumprir coa normativa vixente en materia de ruído.

Estes niveis sonoros poden ser reducidos a través da instalación de métodos pasivos, en concreto pantallas acústicas, ou á realización de solucións complexas nas que se analice detalladamente a eficacia doutras alternativas no control do ruído como a limitación da velocidade do tráfico, etc.

Á hora de planificar os novos desenvolvementos, o equipo redactor tivo en conta as especificacións establecidas na Lexislación Vixente. Desta forma, no desenvolvemento daquelas localizacións nas que sexa previsible a superación dos niveis permitidos, estableceranse as medidas oportunas en prol de alcanzar os obxectivos de confort sonoros fixados.

De aí que se detectasen determinados impactos, para os que se establecen as seguintes estratexias de minimización de impactos:

- Incluir o ruído como elemento importante á hora de conceder licenzas para actividades.
- Establecemento de políticas que faciliten a adopción de medidas correctoras a locais e actividades que actualmente son responsables da contaminación acústica do municipio.
- Realizar campañas de control da contaminación acústica para poder identificar as principais fontes de emisión.
- Desenvolver campañas de sensibilización especialmente dirixidas aos cidadáns para lograr unha diminución dos niveis de ruído.

Na valoración cualitativa deste impacto é necesario diferenciar dúas fases, a de obras e a de explotación. Na primeira delas, o efecto é temporal, negativo, directo, reversible, recuperable, de aparición irregular, discontinuo e compatible. Na segunda, debido fundamentalmente ao aumento de tráfico e actividade industrial, o efecto será negativo, directo, permanente, reversible, de aparición irregular, discontinuo e moderado.

Como xa se comentou anteriormente, o novo plan urbano deseña unha serie de eixes viarios que supoñen unha mellora na accesibilidade e mobilidade actual. A rede redeseñar se co fin concretar os viais de sentido único, feito que na actualidade na maioría dos casos é sempre de dobre sentido. En xeral non se prevén importantes focos de concentración de vehículos ou tensións circulatorias, agás na travesía PO-11 ao seu paso por Marín e PO-551 tanto en Marín núcleo urbano como Seixo; é por iso, que se configurou dentro do que sería os ámbitos de novo desenvolvemento un vial de desconxestionamento da citada travesía, que permitirá o seu enlace coa EP-0019, o cal ofrece a alternativa de enlazar coa PO-313 e coa VR-4.4, lográndose que a nova malla viaria é suficiente e funcional e ordena o sistema de mobilidade urbana actual. Polo tanto, prevese que os impactos acústicos veñan asociados principalmente, ao aumento do tráfico diario polo novo crecemento poboacional, ao aumento da mobilidade a lugares de ocio- centros de actividade e a posta en marcha do sector produtivo SUD-PI.1, que supoñerá un aumento de tráfico de vehículos pesados. Este aumento de tráfico será especialmente notable na estrada VR-4.4 e PO-313. Outro aspecto a considerar serán as afeccións derivadas do sector SUD-pi-1 por incremento do tráfico pesado e das futuras actividades industriais sobre o espazo natural situado ao leste de ambas as dúas vías de circulación. A valoración deste impacto e as súas medidas de minimización incorporaranse no seu correspondente Plan Parcial.

Estes impactos poderían ser máis relevantes tras a análise pormenorizada da situación de cada sector, polo tanto, analízase e valora a continuación as afeccións ambientais mencionadas en determinados sectores de desenvolvemento a partir das vías de comunicación existentes e previstas:

Vial de nova creación no núcleo de Marín (circunvalación)

Vense afectados os solos urbanos non consolidados P-9, P-10, P-13, P-23 e P-33; o solo urbanizable delimitado R-1, os solos urbanizables non delimitados 1 e 2, así como o núcleo rural de Carregal-Casal.

A proximidade destes ámbitos ao devandito vial levará consigo unha afección acústica, tanto nos espazos residenciais, como espazos públicos, con impacto directo, simple, negativo, a curto-medio prazo, permanente e de aparición irregular e moderado

PO-551

Encóntranse dentro do seu ámbito de influencia os solos urbanos consolidados P-14 e P-15; os solos urbanizables PIC-1, RHT-1, DT-1, DT-2 e DT-3 e o solo urbanizable non delimitado 3. Non obstante, a maior influencia exercea sobre os núcleos rurais situados ao longo do seu percorrido (Bagüín, Modelo-Vilaseca, Maceiriña e Casás). Existen outros núcleos que, situados dentro dos ámbitos de afección, o seu maior grao desta corresponde a outros viais.

A situación é similar á descrita anteriormente; é dicir, cunha afección acústica con impacto directo, simple, negativo, a curto prazo, permanente, regular e moderado-alto.

PO-313

Quedan dentro das zonas de afección os solos urbanos non consolidados P-36, P-37 e P-38 e os núcleos rurais de Rosablanca, Macenlle-Pardacuiña, Pardavila-Fixón, ou Pozo, A Esperela, A Troncosa e Miñán.

A situación é similar ás descritas anteriormente para os núcleos rurais, sobre a base da súa proximidade á devandita vía de comunicación. O mesmo acontece para o S.U.N.C. P-36, o cal ve reforzada a zona de afección pola que vén da EP-0019. Non obstante, con respecto aos S.U.N.C. P-37 e S.U.N.C. P-38, ao contar con espazos libres de uso e dominio públicos, con carácter local e xeral, que actúan de separación natural e acústica entre as parcelas edificables residenciais, a súa afección vese mitigada. Haberá que ter en conta, non obstante, que este deseño será efectivo sempre e cando as zonas sexan replantados de vexetal con especies de porte arbóreo. Nestes dous S.U.N.C., o impacto valórase como directo, simple, negativo, a curto prazo, permanente, recuperable e compatible para este vial, dado que para o EP-0019 sería irregular e moderado.

PO-546

A antiga estrada de Marín a Pontevedra é, na actualidade, unha travesía cuxa circulación é a correspondente ao tráfico dun vial urbano. Non obstante, a súa afección abrangue os solos urbanos non consolidados P-6, P-8 e P-9, quedando amortecida pola pantalla de edificios e, no caso dos S.U.N.C. P-6 e S.U.N.C. P-8, polos espazos libres de uso e dominio públicos de carácter local, os cales deberán ser replantados de vexetal. O impacto será simple, negativo, a curto prazo, permanente, regular e moderado.

VR-4.4

A vía rápida pode dicirse que é de recente construción e que, na actualidade, se está a concluír a súa unión co tramo de Pontevedra, o que fará que o seu tráfico se vexa incrementado. A súa influencia repercute no solo urbanizable delimitado PT-1 e nos núcleos rurais da Agrela, Macenlle-Pardacuiña, Pardavila-Fixón, Sobreiras, Currás, Ameal.Oubiña, A Torre, Bexa, Xermade, Xuncal, Maceiriña, Malvido e Vilaseca. Non obstante, dado o seu trazado recente, con viadutos e en trincheira, a súa afección é menor. Non obstante, polo exposto ao principio, cabe indicarse que o impacto será directo, simple, negativo, a curto prazo, permanente, regular e moderado.

En canto ás vías de comunicación de carácter provincial, salientar que un dos viais cun tráfico irregular ou restrinxido que máis pode verse alterado é o EP-0019, sobre a base do vial de desconxestionamento da PO-11, tal e como consta no apartado da circunvalación.

EP-0019

Quedan dentro da súa zona de afección os núcleos rurais Carballal, San Xulián, Agrela, Outeiro e Bouza, cun impacto directo, simple, negativo a curto prazo, permanente, irregular e moderado.

EP-1201

Este vial que vai dende o núcleo urbano de Marín ao Alto de Castro, ten, dentro do seu ámbito de influencia, aos núcleos rurais de Cidrás, Moreira, Porteliña e o solo urbano non consolidado P-35. O seu impacto é directo, simple, negativo a curto prazo, permanente, irregular e moderado.

EP-1202 e EP-1203

Neste vial hai que indicar que a súa maior afección se produce dende Seixo ata o seu enlace co vial EP-1203. É por iso que parece procedente analizar os dous viais simultaneamente. No seu ámbito de influencia encontramos os solos urbanizables delimitados RHT-1 e RHT-2, así como os núcleos rurais de Ameal, Rúanova, Sobreiras e Pardavila-Fixón. Existe unha afección acústica con impacto directo, simple, negativo a medio prazo, permanente, irregular e moderado.

Os viais provinciais 1204 a 1206 son viais que, partindo da PO-551, van ás praias de Mogor, Aguite e Loira, polo que o seu impacto se produce por motivos turísticos e/ou climáticos, non tendo incidencia a EP-1205.

EP-1204

Dentro da súa zona de influencia encóntranse os solos urbanos non consolidados P-14, P-15 e PERI-1, así como o núcleo rural de Loira. O seu impacto é directo, simple, negativo, a curto prazo, permanente, irregular e moderado.

EP-1206

No seu ámbito de afección encóntrase o solo urbano no consolidado P-39, o solo urbanizable non delimitado 5 e o núcleo rural de Aguete, sendo o seu impacto similar ao da EP-1204.

Por último, procede indicar que a PO-11 ten un impacto importante, non só pola circulación existente, senón pola proximidade da existencia do ferrocarril e as actividades portuarias, entre elas, a dos estaleiros. A situación actual fai que a fronte residencial teña pola mañá e tarde un impacto directo, composto negativo, a curto prazo, permanente, regular e alto. É por iso que as medidas a ter en conta pasan pola posibilidade do soterramento do citado vial, a reconfiguración do porto sobre a base do seu Plan Especial e a creación do Polígono Industrial de Pornado.

Mantemento da Calidade Acústica.

A Organización Mundial da Saúde establece que o nivel de ruído admitido en zonas urbanas non ha de superar os 55 dB(A) durante o día e os 45 dB(A) durante a noite (de 22 h a 7 h). Estes niveis de ruído, deberían adoptarse como referencia de calidade sónica, fundamentalmente nas categorías de solos urbanos e urbanizables do municipio.

Ningunha instalación, establecemento, actividade ou comportamento poderá transmitir a locais lindantes niveis sonoros, unha vez deducido o ruído de fondo, superiores aos que se indicaron nesta xustificación, á espera dunha ordenanza municipal sobre protección do medio contra a emisión de ruídos e vibracións. Do mesmo xeito, tamén deberá cumprirse tales limitacións nas obras e traballos de construción, modificación, reparación ou derrubamento de edificios, así como nas que se realicen na vía pública. Tal e como se establece nesta deberanse adoptar as medidas necesarias para evitar que os ruídos emitidos excedan dos niveis acústicos fixados para a respectiva zona.

Para tal efecto, nos proxectos de vialidade deberíase ter en conta o seguinte:

- Limitar a velocidade de circulación dos vehículos a 50 km/h nas vías interurbanas (vías de comunicación xeral) e a 30 km/h nas vías de carácter intraurbano (accesos ás zonas residenciais, etc.).
- Estudar con detalle o trazado dos accesos ás zonas residenciais, co obxectivo de reducir ao máximo o impacto acústico sobre as vivendas e ámbito.
- Utilizar pavimentos asfálticos sonoro-absorbentes en zonas de maior sensibilidade (vías próximos a urbanizacións ou a equipamentos de uso público).
- Utilizar sistemas de pantallas acústicas naturais e/ou artificiais en zonas próximas a edificacións: pequenos amontoamentos de terra, franxas de vexetación de porte arbustivo ou arbóreo, ou ben pantallas acústicas artificiais.

Recóllense a continuación na seguinte táboa as medidas preventivas e correctoras específicas a determinados sectores de desenvolvemento, podendo afirmarse que entre un 20% a un 30% das vivendas teñen problemas de ruído.

Polígono	IMPACTO	MEDIDA
<u>S.U.N.C. P-9,</u> <u>S.U.N.C. P-10,</u> <u>S.U.N.C. P-13,</u> <u>S.U.N.C. P-23,</u> <u>S.U.N.C. P-33,</u> <u>S.U.D. R-1,</u> <u>S.U.N.D. 1,</u> <u>S.U.N.D. 2, v</u> <u>Núcleo Rural de</u> <u>Carregal-Casal</u>	Intrusión acústica por proximidade do novo vial que fai a circunvalación norte do núcleo urbano de Marín.	Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica
<u>S.U.N.C. P-14,</u> <u>S.U.N.C. P-15,</u> <u>S.U.D. PIC-1,</u> <u>S.U.D. RHT-1,</u> <u>S.U.D. DT-1,</u> <u>S.U.D. DT-2,</u> <u>S.U.D. DT-3,</u> <u>S.U.N.D. 3 y</u> <u>Núcleo Rurales de</u> <u>Bagüin, Moledo-</u> <u>Vilaseca, Maceiriña y</u> <u>Casás</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial PO-551.	Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica
<u>S.U.N.C. P-36,</u> <u>S.U.N.C. P-37,</u> <u>S.U.N.C. P-38 y</u> <u>Núcleos Rurales de</u> <u>Rosablanca, Macenlle-</u> <u>Pardacuiña, Pardavila-</u> <u>Fixón, O Pozo, A</u> <u>Esperela, A Troncosa y</u> <u>Miñan</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial PO-313.	Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica
<u>S.U.N.C. P-6,</u> <u>S.U.N.C. P-8 y</u> <u>S.U.N.C. P-9</u>	Intrusión acústica por proximidade do novo vial PO-546.	
<u>S.U.D. P-1 y Núcleos</u> <u>Rurales de Agrela,</u> <u>Macenlle-Pardacuiña,</u> <u>Pardavila-Fixón,</u> <u>Sobreiras, Currás,</u> <u>Ameal-Oubiña, A Torre,</u> <u>Bexa, Xermade, Xuncal,</u> <u>Maceiriña, Malvido y</u> <u>Vilaseca</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial VR-4.4.	Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica Por proximidade ao acceso de Marín e polígono industrial, adoptaranse medidas de illamento visual e acústico en forma de pantallas vexetais ao longo de todo o perímetro de contacto, ao obxecto de garantir as condicións de confort urbano.
<u>Núcleos Rurales de</u> <u>Carballal, San Xulián,</u> <u>Agrela, Outeiro y Bouza</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial EP-0019.	Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica
<u>S.U.N.C. P-35 y</u> <u>Núcleos Rurales de</u> <u>Cidrás, Moreirola y</u> <u>Porteliña</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial EP-1201.	
<u>S.U.D. RHT-1,</u> <u>S.U.D. RHT-2 y Núcleos</u> <u>Rurales de Ameal,</u> <u>Ruanova, Sobreiras y</u> <u>Pardavila –Fixón.</u>	Intrusión acústica por proximidade dos viais EP-1202 EP-1203.	
<u>S.U.N.C. P-14,</u> <u>S.U.N.C. P-15,</u> <u>P.E.R.I. 1 y Núcleo Rural</u> <u>de Loira</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial EP-1204.	
<u>S.U.N.C. P-39,</u> <u>S.U.N.D. 5 y Núcleo</u> <u>Rural de Aquete</u>	Intrusión acústica por proximidade do vial EP-1206.	

Polígono	IMPACTO	MEDIDA
<u>S.U.D. P.I.-1</u>	Impacto acústico sobre o solo rústico de protección aos espazos naturais	O plan de desenvolvemento deste polígono (Plan Parcial) incluíra un estudo acústico que permita valorar as afeccións do incremento do tráfico pesado e das futuras actividades industriais sobre os espazos naturais determinando no seu caso as medidas preventivas e correctoras necesarias para protexer o devandito espazo natural. O futuro Plan Parcial correspondente deberá valorar os impactos asociados á actividade industrial con especial atención á repercusión das actividades máis contaminantes, incluíndo contaminación acústica e deberá fixar medidas as preventivas oportunas.
<u>Porto de Marín e Ría de Pontevedra</u>	Impacto acústico sobre o solo rústico de protección aos espazos naturais Intrusión acústica por proximidade do vial PO-11 e o ferrocarril.	O plan de desenvolvemento deste ámbito (Plan Especial) incluíra un estudo acústico que permita valorar as afeccións do tráfico pesado, incluído ferrocarril, e das actividades industriais sobre o solo urbano existente determinando no seu caso as medidas preventivas e correctoras necesarias para protexer o solo urbano xa existente. O plan especial correspondente deberá valorar os impactos asociados á actividade industrial con especial atención á repercusión das actividades máis contaminantes, incluíndo contaminación acústica e deberá fixar medidas as preventivas oportunas. Os proxectos de edificación incluírán medidas especiais de illamento acústico en peches e ventás, así como calquera outra medida que se considere necesaria para paliar a intrusión acústica nos edificios. Así mesmo, incluíranse medidas específicas de illamento acústico en todas as zonas de espazos libres e equipamentos, en forma de pantallas vexetais, susceptibles de verse afectadas pola intrusión acústica.
<u>Aeroporto de Vigo</u>	Impacto acústico sobre o solo rústico de protección aos espazos naturais	O plan derivado do Plan Director do Aeroporto de incluíra un estudo acústico que permita valorar as afeccións sobre os espazos naturais determinando no seu caso as medidas preventivas e correctoras necesarias para protexer o devandito espazo natural.

PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	
Control de las medidas de calidad acústica	
Actuaciones	
- Realizar un control dos niveis acústicos naqueles sectores próximos á Vía Rápida V.R.-4.4 e estradas PO-551, PO-313, EP-0019 e EP-1201 a EP-1206, agás a EP-1205. Así mesmo na antiga PO-546 e vial de nova apertura (circunvalación norte de Marín) e polígonos lindantes a solos industriais, tanto en edificios como zonas de espazos libres e equipamentos. Corroborar a funcionalidade das medidas de illamento visual e acústica, tales como pantallas vexetais, naqueles polígonos e núcleos máis problemáticos - Verificar o emprego de pavimentos asfálticos sonoro-absorbentes en zonas de maior sensibilidade - Verificar que o plan de desenvolvemento específico do sector industrial SUD P.I.-1, inclúa un estudo acústico que valore as afeccións do incremento de tráfico pesado e outras molestias sobre o solo rústico de protección a espazos naturais e comprobar que se establecen as mediadas axeitadas. - Verificar o cumprimento da normativa aplicable para potencias acústicas e niveis de emisión sonoros nas novas instalacións, establecementos, actividades e traballos de construción. - Controlar o estado e o mantemento da maquinaria e vehículos de obra. - Solicitar a ficha de Inspección Técnica de Vehículos de todas maquinálas que participen nas obras. - Verificar que os traballos construtivos se realizan no horario axeitado. - Analizar o uso de transporte público - Comprobar a eficacia das medidas dirixida a mitigar o tráfico así como a funcionalidade dos novos viais no sistema viario territorial.	
Lugar de inspección y periodicidad del control	
Fases de proxecto, construción e funcionamento das distintas actuacións. A periodicidade durante as fases de obra será semanal-quincenal e durante o funcionamento das instalacións mensual-trimestral.	
Parámetros de control y umbrales	
% de poboación a niveis sonoros superiores aos recomendados pola OMS; Superficie gravada por servidumes acústicas; Superficie de áreas acústicas que non cumpre cos obxectivos de calidade acústica para ruído co plan proposto e poboación residente nas mesma.	
Documentación	
Os resultados das inspeccións recolleranse nun informe final unha vez finalizado a fase de construción e outro anual e durante os 12 anos que dure o plan.	

Achégase plano de zonificación.

8. MEMORIA justificativa da sostibilidade económica

MEMORIA XUSTIFICATIVA DA SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

Sobre a base do sinalado no artigo 152 do R.D. Legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo, procédese á redacción da presente xustificación, a cal está moi relacionado co Estudo Económico Financeiro presentado, *"debendo ponderarse, en particular o impacto ou repercusión das Facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do uso que se destine a usos produtivos."* (O novo Dereito do Solo. DAPP Publicacións Xurídicas. 2.007).

Do Estudo Económico-Financeiro e a súa programación pode indicarse que o Plan Xeral é viable e tamén pode dicirse que é sostible economicamente, por canto se ben neste non se incluíron as partidas correspondentes ao mantemento previsible do desenvolvemento do P.X.O.M., tamén é certo que tampouco se tiveron en conta as partidas derivadas dos ingresos por licenzas, I.B.I., etc., correspondente a ese mesmo desenvolvemento.

Do plan proposto, obtéñense os seguintes datos:

- 1.309.884,62 m² de espazos libres de uso e dominio públicos, que a un custo de 0,60 €/m² ano, temos a cantidade de **785.930,77 euros/ano**.
- 395.384,25 m² de viais de nova creación, o que supón un terzo dos existentes, polo que o custo do mantemento vén a supoñer un custo anual de **85.000 euros**.

Por outra parte as novas infraestruturas manteríanse cunha achega mínima do 10% (contribucións especiais), non obstante, usando o mesmo criterio que o apartado G do punto 2.4 do Estudo Económico-Financeiro (60%), obtemos un gasto xa capitalizado de **3.057.205,37 euros**. Así mesmo, deberanse ter en conta os seguintes aspectos, como:

Control Ambiental, verificando a correcta execución do plan, sobre a base das determinacións establecidas no P.X.O.M. e I.S.A.; supervisando os estudos ambientais e de integración paisaxística necesarios, previos á execución dos proxectos de urbanización e edificación, así como aos plans ou programas de desenvolvemento que puidesen xurdir; efectuando o seguimento dos informes de control ambiental levados a cabo no desenvolvemento das obras, así como o traballo de campo consistente na certificación in situ de de todas as determinacións contempladas no Programa de Seguimento Ambiental e os estudos particulares, cun control periódico de parámetros ambientais en prol de analizar a evolución de cada un deles na medida que se vai executando o plan.

Dada a frecuencia dos traballos, estímase un custo anual de **25.000 euros**.

Medición acústica dun xeito periódico nos puntos máis sensibles e conflitivos, tanto de día coma de noite. O seu importe anual (visitas e informe) estímase en **3.000 euros**.

Revexetación, actuando en áreas degradadas ou susceptibles de erosión, así como ribazo, destinando para iso unha cantidade de **12.000 euros**, todo iso no primeiro cuatrienio, sendo a súa capitalización de **14.586,08 euros**.

Se temos en conta, o exposto, a cantidade total de gastos sobre a base do novo desenvolvemento ao cabo de 12 anos será de **17.447.834,03** euros.

Agora ben, se temos en conta os ingresos por licenzas durante os anos de desenvolvemento do plan xeral en canto aos solos urbanos non consolidados e urbanizables delimitados, sobre a base do sinalado nos Cadros XVII.1 a XVII.3 e Cadro IV.3 da Memoria do P.X.O.M. obtéñense os seguintes datos:

	1 Cuadrenio	2 Cuadrenio	3 Cuadrenio
Aproveitamento a RG	144.403,87 m ²	489.166,40 m ²	44.631,33 m ²
Vc del aproveitamento	3.227.426,49 €	10.932.869,04 €	997.510,23 €
Vc capitalizado	3.922.957,08 €	16.152.826,88 €	1.791.385,05 €
Total Ingresos			21.867.169,01 €

Como pode observarse, tendo en conta só as licenzas (sobre a base do prezo de construción fixado no apartado B) do Capítulo II do Estudo Económico Financeiro), do citado solo obtéñense un superávit de 4.419.334,98 euros.

Podemos sinalar que o P.G.O.M. proposto para o termo municipal de Marín ademais de viable é sostible economicamente.

9. MEMORIA justificativa da viabilidade ambiental do S.U.D. P.I.-1

VIABILIDADE AMBIENTAL DO DESENVOLVEMENTO DO S.U.D. P.I.-1

O sector de solo urbanizable de uso industrial SUD P.I.-1 previsto no PXOM de Marín presenta limitacións de carácter ambiental para o seu desenvolvemento. Estas limitacións están determinadas pola afección parcial do denominado espazo natural Montes do Morrazo, recollido nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento provinciais, e pola presenza de elementos catalogados do patrimonio arqueolóxico.

Na análise da aptitude ambiental para a urbanización realizado no marco do Informe de Sostibilidade Ambiental descríbese a natureza destas afeccións. A confluencia destas dúas restricións de uso valorouse como unha forte restrición á urbanización. Así, o espazo delimitado como urbanizable industrial presentaba un 18,4% da súa superficie como de aptitude “moi baixa” para a urbanización, un ámbito que comprende a área de respecto ambiental do patrimonio arqueolóxico.

A superficie afectada exclusivamente polo espazo natural denominado Montes do Morrazo, tipificada como de “baixa” aptitude ambiental para a urbanización supón o 16% do urbanizable delimitado. En conxunto, a suma das superficies de “baixa” e “moi baixa” aptitude supón o 35% deste espazo industrial.

Respecto aos Montes do Morrazo, é necesario sinalar que este espazo non se encontra dentro de ningunha das categorías que conforman a Rede de Espazos Protexidos de Galicia, non estando incluído polo tanto dentro da Rede Natura. Tampouco está recollido este enclave como espazo natural no marco das Directrices de Ordenación do Territorio. Non obstante, a importancia de carácter territorial e paisaxístico dos Montes do Morrazo é evidente, e posiblemente fose relevante no marco dun posible Plan Territorial Integrado que afectase á comarca.

A importancia dos Montes do Morrazo é fundamentalmente de carácter bioxeográfico, derivada da súa dimensión e integridade espacial. Neste sentido, a súa afección por este urbanizable sería moi escasa xa que afectaría a unha pequena zona situada no límite deste enclave natural. Polo tanto o seu valor ambiental non se vería afectado xa que a fragmentación de hábitat é a ameaza principal deste tipo de espazos de valor bioxeográfico.

Ademais, dentro deste urbanizable estas superficies de baixa e moi baixa aptitude ambiental para a urbanización se localizan nos bordes S e SW, polo que estas superficies serían facilmente integrables no planeamento de desenvolvemento como áreas de amortecemento e zonas verdes.

Por último, é necesario sinalar que este urbanizable é o único de carácter estritamente industrial recollido no PXOM de Marín. Outras alternativas que se valoraron ao longo do proceso de planificación urbanística foron descartadas, ben por determinacións dos órganos ambiental ou sustantivo, ou ben pola necesidade de consensuar o PXOM e dotalo da maior lexitimidade.

En canto á orientación deste urbanizable industrial, está destinado a ser un apoio loxístico ás actividades do Porto de Marín, tanto pola súa proximidade como pola boa comunicación que supón a nova variante. Ademais, neste solo urbanizable están previstas dotacións de servizos básicos relacionados coa xestión do ciclo da auga e a distribución de enerxía.

En consecuencia, para garantir a viabilidade deste solo urbanizable industrial é necesario que o seu planeamento de desenvolvemento contemple as restricións existentes de carácter ambiental e integre no seu deseño os elementos naturais e culturais a conservar. A este respecto, o seu desenvolvemento deberá someterse a un procedemento de avaliación ambiental.

Documento redactado en xullo de 2012 para os efectos do Texto Refundido correspondente á FASE X.

Por:

(Nalgunha anterior fase, colaborou L. M. MATEO FERNÁNDEZ, Avogada e R. SERRANO NOTIVOLI, Xeógrafo);

Miguel Ángel MARTÍNEZ MONTENEGRO, Xeógrafo; Marcelino SÁENZ MONTENEGRO, Enxeñeiro C.C.P.; Gonzalo LÓPEZ MÁRQUEZ, Biólogo; Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO e Carlos ARDID POSADA, Arquitectos e

José Ignacio DE CABO PASCUAL

Director e Coordinador