

ESTRATEGIA DE ACTUACION

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR:

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira Civil- Enxeñeira de Montes

VERÓNICA MARTÍNEZ VÁZQUEZ
Arquitecta

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ
Licenciada en Dereito

MANUEL ÁNGEL LÓPEZ REAL
Arquitecto Técnico

IVÁN ÁLVAREZ MERAIO
Arqueólogo

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. PRAZOS DA EDIFICACION	4
3. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	5
4. ACTUACIÓN PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	9
5. SISTEMAS PREVISTOS	11
6. ACTUACIÓN URBANÍSTICAS PREFERENTES	12

1. INTRODUCCIÓN

Segundo o artigo 60 da lei Lei 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia os plans xerais de ordenación municipal conteñen a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determina a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado.

Así mesmo, determina os ámbitos de actuación preferente en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, para os que se fixan os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares, así como as determinacións da ordenación detallada sen necesidade de remisión ó planeamento de desenvolvemento.

- A estratexia de actuación contén todas as actuacións de desenvolvemento previstas nas áreas de solo urbano non consolidado, nos sectores de solo urbanizable delimitado, e os novos sistemas xerais e novas dotacións de carácter local.
- Para cada actuación de desenvolvemento urbanístico se expresan as actuacións infraestructuras que se deben realizar previa ou simultaneamente.
- Tamén se relacionan as actuacións urbanísticas preferentes, expresando para cada unha delas o motivo da prioridade (actuación pública programada ou concerto con particulares), os prazos para o seu desenvolvemento e as condicións específicas establecidas para o mesmo.

2. PRAZOS DA EDIFICACION

Os prazos para o cumprimento do deber de edifica-los soares e de rehabilitacións de edificacións ruinosas ou inadecuadas ou aquelas non podan ser substituídas ou demolidas, segundo a ordenación establecida no presente plan xeral de ordenación municipal segundo o artigo 189 da lei 9/2002 e en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas do Concello, carente dunha presión urbanística, e polo seu decrecemento demográfico, tendo ó carácter edificatorio en moitos caso de segundas residencias, serán ós seguintes

Categorías de solo	Prazo	Inicio do prazo
Solo urbano consolidado	20 anos	Comezará a contarse desde a aprobación definitiva do presente plan xeral de ordenación municipal.
Solo urbano non consolidado	10 anos	Comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares
Solo urbanizable delimitado	5 anos	Comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares

O Concello poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

3. ACTUACIÓNS PROGRAMADAS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Segundo se recolle na memoria xustificativa, o pxom márcase coma obxectivo completalo tecido urbano en as Nogais, mediante o desenrolo das áreas non consolidadas pola edificación e que precisan da apertura dun novo viario.

O deseño abórdase dende dous puntos de vista fundamentais:

- Realizar un deseño urbano coherente co tecido iniciado. Con este fin a ordenación proposta basease na vivenda unifamiliar aillada, regulada pola mesma ordenanza que no resto do solo urbano. Diseñase un viario que permita conectalas rúas coa travesía. Os espazos libres conservan as masas arbóreas existentes, e as zonas dotacionais teñen unha ubicación refernte.
- O desenrolo deixase a iniciativa privada. De este xeito trátase de facilitar tendo en conta o parcelario na ordenación establecida avorecendo as condicións de reparcelación.

Divídese en tres polígonos que poden excutarse independentemente, todos garnten a conexión coa travesía e dan acceso os servizos. A expectativa é conseguir que arranque un deles provocando un efecto dominó nos restantes.

Distrito	Área de reparto	de Polígonos	Sup. m2	Prazos anos	Ordenación	Actuación
DU-1	AR-1	P-1	6.008	10	PXOM	compensación
DU-1	AR-1	P-2	7.030	10	PXOM	compensación
DU-1	AR-1	P-3	2.337	10	PXOM	compensación

A continuación recóense os ambitos sinalados, nos que se optou por unha ordenación detallada polos motivos expostos e o fin de facilitala execución por parte dos propietarios.

POLIGONO DE EXECUCIÓN

P-1

CARACTERISTICAS

Superficie do ámbito	6.008 m ²
Prazo de actuación	10 anos
Sistema de ordenación	Pormenorizada polo PXOM
Sistema de actuación	Compensación

CARACTERISTICAS

Ámbito	O grafitado nos planos de ordenación e xestión do solo urbano
Uso gobal	Residencial
Tipoloxía edificatoria	Vivenda unifamiliar
Altura máxima	2 plantas
Aproveitamento tipo	-

CARACTERISTICAS

Pormenorizada

P-1	NOME	Superficie ZONIFICACION	Porcentaxe OCUPACION	Superficie OCUPACION	Porcentaxe EDIFICABILIDADE	Superficie EDIFICABILIDADE
ORD-3	UNIFAMILIAR	3.236		798		1.596
ORD-5	DOTACIONAL	798	1	798	2	1.596
ORD-6	ESPAZOS LIBRES	897				
ORD-7	VIARIO	1.077				
TOTAL		6.008				
APROVEITAMENTO TIPO						0,27

Aparcadoiros	2 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro público	0,5 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro privado	1,5 prazas / 100 m ² edificables

Outras determinacións As actuacións referentes ó desenvolvemento do ámbito deberán someterse a autorización da Consellería de Cultura, ó ubicarse no entorno da igrexa de Santa María Madalena.

POLIGONO DE EXECUCIÓN

P-2

CARACTERISTICAS

Superficie do ámbito	7.030 m ²
Prazo de actuación	10 anos
Sistema de ordenación	Pormenorizada polo PXOM
Sistema de actuación	Compensación

CARACTERISTICAS

Ámbito	O grafitado nos planos de ordenación e xestión do solo urbano
Uso gobal	Residencial
Tipoloxía edificatoria	Vivenda unifamiliar
Altura máxima	2 plantas
Aproveitamento tipo	-

CARACTERISTICAS

Pormenorizada

P-2	NOME	Superficie ZONIFICACION N	Porcentaxe OCUPACION	Superficie OCUPACION	Porcentaxe EDIFICABILIDA DE	Superficie EDIFICABILIDADE
ORD-3	UNIFAMILIAR	4.192		820		1.640
ORD-5	DOTACIONAL	428	1	798	2	1.596
ORD-6	ESPAZOS LIBRES	1.464				
ORD-7	VIARIO	946				
TOTAL		7.030				
APROVEITAMENTO TIPO						0,23

Aparcadoiros	2 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro público	0,5 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro privado	1,5 prazas / 100 m ² edificables

Outras determinacións As actuacións referentes ó desenvolvemento do ámbito deberán someterse a autorización da Consellería de Cultura, ó ubicarse no entorno da igrexa de Santa María Madalena.

POLIGONO DE EXECUCIÓN

P-2

CARACTERISTICAS

Superficie do ámbito	7.030 m ²
Prazo de actuación	10 anos
Sistema de ordenación	Pormenorizada polo PXOM
Sistema de actuación	Compensación

CARACTERISTICAS

Ámbito	O grafitado nos planos de ordenación e xestión do solo urbano
Uso gobal	Residencial
Tipoloxía edificatoria	Vivenda unifamiliar
Altura máxima	2 plantas
Aproveitamento tipo	-

CARACTERISTICAS

Pormenorizada

P-3	NOME	Superficie ZONIFICACION	Porcentaxe OCUPACION	Superficie OCUPACION	Porcentaxe EDIFICABILIDADE DE	Superficie EDIFICABILIDADE
ORD-2	MIXTA	840		580	2	1.160
ORD-5	DOTACIONAL	205		100	2	200
ORD-6	ESPAZOS LIBRES	417				
ORD-7	VIARIO	875				
TOTAL		2.337				
APROVEITAMENTO TIPO						0,50

Aparcadoiros	2 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro público	0,5 prazas / 100 m ² edificables
Aparcadoiro privado	1,5 prazas / 100 m ² edificables

Outras determinacións As actuacións referentes ó desenvolvemento do ámbito deberán someterse a autorización da Consellería de Cultura, ó ubicarse no entorno da igrexa de Santa María Madalena.

4. ACTUACIÓNS PROGRAMADAS EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Segundo se recole na memoria xustificativa, realizouse un axust dos ámbitos de solo urbanizable, eliminando aqueles que non se adecuan a lexislación vixente. As zonas delimitadas son as seguintes:

Sector SURB-i

Non existe na actualidade ningún solo urbanizable. Dito feito unido á imposibilidade actual de implantación de industrias no Concello, xenera a posibilidade de dotar ó concello dun solo novo urbanizable de usos industriais.

O ámbito é colindante co núcleo urbán.

Os accesos a dito parque atoparíanse ubicados á entrada do solo urban, na saída da autovía ó núcleo de As Nogais.

A coninuación resumimos os ámbitos de solo urbanizable delimitado.

Sector	Área de reparto	Polígonos	Sup. m2	Prazos anos	Ordenación	Actuación
SURB-i	AR-2		12.800,00	10	Pxom	(*)

(*) a establecer polo plan parcial

SECTOR	SURB-i	
CARACTERISTICAS		
Superficie do ámbito	12.800 m ²	
Prazo de actuación	10 anos	
Sistema de ordenación	Remitido a Plan Parcial	
Sistema de actuación	Expropiación	
CARACTERISTICAS		
Ámbito	O grafitado nos planos de ordenación e xestión do solo urbano	
Uso global	industrial	
Tipoloxía edificatoria	Edificación encostada, agrupa, pareada ou aillada	
Altura máxima	2 plantas	
Superficie ocupada	0,67 m ² /solo	
Aproveitamento tipo	0,80	
DOTACIÓNS	LOCAIS	XERAIS
Parques e xardíns	- > 10 % solo	
Aparcadoiros	1 prazas / 100 m ² edificables	
Equipamentos públicos	> 2% superficie solo	
Educativo-Docente		
Sanitario-Asistencial		
Social-Cultural		
Deportivo	> 2 % superficie solo	
Relixioso		
Administrativo		
Cemiterios		
Aparcadoiro	0,25 prazas / 100 m ² edificables	
Servicios Públicos		
Espacios Libres		
Infraestructuras e		
Servicios		
Camping		
Ocio		
Equipamentos privados	> 2 % de superficie solo	
Educativo-Docente		
Sanitario-Asistencial		
Social-Cultural	> 1 % superficie solo	
Deportivo		
Relixioso		
Administrativo		
Cemiterios		
Aparcadoiro	0,75 prazas / 100 m ² edificables	
Servicios Públicos		
Espacios Libres		
Infraestructuras e		
servicios		
Camping		
Ocio		
Comercial	> 1 % superficie solo	
Hoteleiro		
Outras determinacións	<p>O Plan Parcial xustificará a do seu desenvolvemento novas necesidades, segundo o art.25.4 do texto refundido da Lei de Augas (RD Legislativo 1/2001 do 20 de Xullo, modificado pola Lei 11/2005 do 22 de Xuño.</p> <p>O Plan Parcial xustificará que a rede xeral existente será capaz de asumir os novos incrementos, cumprindo cas normas de calidade das augas, contando ca preceptiva autorización do organismo de Conca que ampare o verquido, co obxeto de dar cumprimento ó art.245 e seguintes do regulamento do Dominio Público Hidráulico.</p>	

5. SISTEMAS PREVISTOS

Na ordenación establecida no presente plan xeral de ordenación municipal establécense os sistemas xerais e locais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado, así coma os sistemas xerais precisos para garantir a calidade de vida e cohesión social.

Sistemas xerais

Rótulos de fila	NUMERO	NOMBRE	nucleo	Suma de SUPERFICIE
ESPAZOS LIBRES	723	Bosque	As Nogais	102.893
	722	Area de recreo	As Nogais	9.954
Total general				112.847

Sistemas locais

Rótulos de fila	NUMERO	NOMBRE	nucleo	Suma de SUPERFICIE
ESPAZOS LIBRES	800	Zona verde (ZV-3)	As Nogais	2.898
	801	Zona verde (ZV-4)	As Nogais	437
	803	Zona verde (ZV-6)	As Nogais	2.029
Total general				5.364

6. ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS PREFERENTES

Sistemas xerais

Obtelo espazos libres previstos

Solo urbano non consolidado

Dentro do solo urbano non consolidado, os obxectivos son completar a trama urban, favorecer o desenvolvemento urbanístico e protexer as masa arboreas autóctonas.

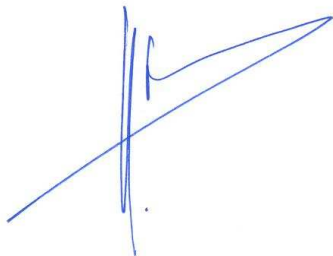
Non se establecen polígonos preferentes ou prioritarios para o seu desenvolvemento.

Solo urbanizable

É de interese para o Concello o completar o sector SURB-i co fin de completar o tecido industrial do Concello.

O Director dos traballos de planeamento
MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ,

BELINDA YEPES JIMÉNEZ,



Arquitecto col.1.508



Enxeñeira Civil col.nº22.835

Enxeñeira de Montes col.nº5.030