

4. LA ORDENACION PROPUESTA

4.1. CARACTERISTICAS DEL DESARROLLO URBANO PREVISTO

4.1.1. Generalidades

Del análisis anterior se extraen una serie de conclusiones sobre el Municipio:

1. En primer lugar, la concentración propiamente urbana se emplaza en el núcleo de Santa María de Oia. En él, el grado de implantación de los servicios urbanos es cualitativamente superior al resto, tanto por la superficie abarcada como por la calidad de los mismos.
2. Los núcleos rurales de suelo no urbanizable son en líneas generales de pequeña dimensión y no se prevé, en ninguno de ellos, un crecimiento importante.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento proponen un esquema de organización basado en las siguientes premisas:


- A. Completamiento de la trama urbana existente en orden al mejor aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes. Con carácter general se mantiene tanto la tipología como la altura de las edificaciones existentes y se proporciona una normativa adecuada tanto para las nuevas construcciones como ~~para la reforma y/o ampliación de las existentes. Dentro de~~

DILIGENCIA:
estos suelos, típicamente urbanos, se estructura un sistema de
Para hacer constar que el presente
equipamientos suficiente para absorber el crecimiento previsto.

Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo
de 1996.

53

EL SECRETARIO



- B. Posibilidad de ampliación de los núcleos urbanos existentes mediante el diseño de áreas de suelo apto para urbanizar. Conociendo la enorme dificultad de gestión y desarrollo en este tipo de suelos, fundamentalmente atribuída al excesivo fraccionamiento de la tierra, se han dimensionado con holgura.
- C. Estructuración de medidas de protección para el territorio, proporcionando una normativa que potencie el valor de las riquezas existentes y las preserve de acciones negativas.

4.1.2. Proyecciones de población

Se han planteado tres hipótesis de proyección de población:

1. La población mantendría un crecimiento vegetativo similar al del período 1981/86. Hipótesis máxima.

Población Prevista 1996: 3.268 hab.

Población Prevista 2001: 3.540 hab.

2. La población mantendría una tasa de crecimiento vegetativo similar al del período 1970/81. Hipótesis media.

DILIGENCIA:
Población Prevista 1996: 3.129 hab.
Para hacer constar que el presente
Población Prevista 2001: 3.245 hab.
documento fue aprobado definitivamente por el
Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo
de 1996. 54

EL SECRETARIO



3. La población mantendría una tasa de crecimiento vegetativo similar al del período 1986/91. Hipótesis mínima.

Población Prevista 1996: 3.049 hab.

Población Prevista 2001: 3.081 hab.

Estas proyecciones poblacionales están referidas a la población municipal. Se considera como hipótesis más ajustada la hipótesis máxima. Ello se basa en la próxima construcción de la Autopista del Val Miñor que, sin duda alguna, potenciará enormemente el Municipio.

Por tanto, la previsión de población para 1996 se establece en 3.268 hab., mientras que para el 2001 se estima en 3.540 habitantes.

Por otra parte es importante tener en cuenta el carácter turístico del Municipio. Su población estacional aumenta a la cifra próxima a los 5.000 habitantes (4.751 en el año 1.990 según la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local de la Provincia de Pontevedra).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

EL SECRETARIO

4.1.3. Capacidad de las Normas Subsidiarias

Suelo Urbano

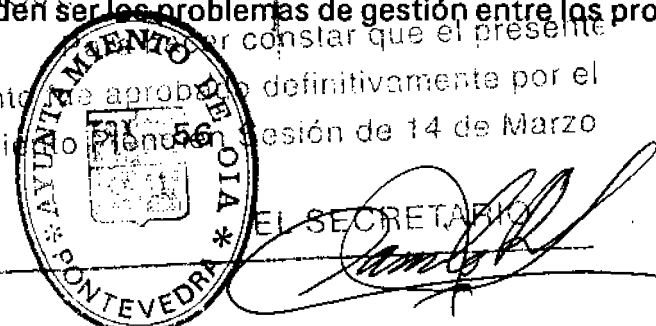
ORDENANZA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL	SUPERFICIE COMERCIAL(M2)	Nº DE VIVIENDAS
Unifam. adosada	114.800	29.640	8.892	189
Unifam. aislada	136.080	54.432	5.443	280
Casco histórico	25.320	17.724	3.545	95
Núcleo rural	72.300	43.380	8.678	289
TOTALES				853

El total de viviendas previstas en el suelo urbano es de 853. Considerando que la proporción de viviendas desocupadas (12.4%) así como las de segunda residencia (23.1%) se mantengan, obtenemos un total de 550 viviendas para el suelo urbano. Con una ocupación media de 3.0 hab/viv., el suelo urbano proporciona habitat para algo menos de 2.000 habitantes.

A partir de éstas cifras es necesario tener en cuenta la aportación del suelo apto para urbanizar cuya puesta en el mercado proporcionará un margen suficientemente amplio para absorber el crecimiento, ya que es lógico pensar que una importante parte de las viviendas del suelo urbano no entrarán efectivamente en el mercado de la vivienda por múltiples causas como pueden ser los problemas de gestión entre los propietarios,

documentado por constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pontevedra en sesión de 14 de Marzo de 1996.

AYUNTAMIENTO DE PONTEVEDRA
EL SECRETARIO



la falta de interés de algunos propietarios de suelo, los problemas registrales de las parcelas, etc.

La superficie de suelo apto para urbanizar es de 40 Há, lo que con una densidad máxima de 30 viv/há supone 1.200 viviendas.

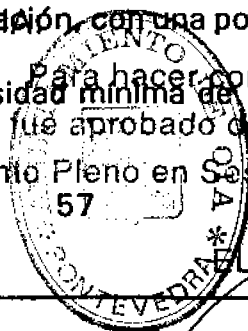
En conclusión, los suelos urbano y apto para urbanizar proporcionarán habitat para 5.600 habitantes, lo que está muy en consonancia con el crecimiento previsto.

4.2. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACION DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

A efectos de los dispuesto en el Artículo 12 de la LSG y en el 38 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, constituye un núcleo de población aquella área del territorio en la que existiendo agrupacion de 10 ó más viviendas y teniendo relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado e identificado como tal por la práctica administrativa local.

Los núcleos identificados como tales se dividen en urbanos y rurales. Los primeros se caracterizan por contar con actividades propias de los sectores secundario y terciario, poseer equipamientos comunitarios, tener trazados viarios con servicios urbanísticos y estar en áreas consolidadas por la edificación, con una población igual o superior a 500 habitantes, con una densidad mínima de 15 viviendas por hectárea.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

Los núcleos rurales se caracterizan por tener una especial vinculación a las actividades del sector primario y tener una densidad mínima de tres viviendas por hectárea.

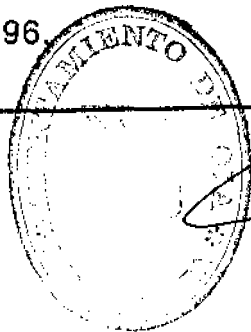
A tenor de lo establecido en los artículos 14 y siguientes de la LSG, los núcleos rurales del Municipio se consideran en su totalidad como núcleos rurales tradicionales.

A continuación se incluye una relación de los núcleos existentes, indicando número de viviendas, superficie delimitada, servicios urbanos, densidad de viviendas y clasificación del suelo otorgada por las Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

EL SECRETARIO



OIA

ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. HÁ.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/HÁ.	CLASIF. SUELO
MOUGAS	MOUGAS	81	15,4	NO	SI (P)	5,2	NO URB
AS MARIÑAS	-	48	15,2	-	-	3,1	-
O PORTO	-	85	18,1	-	-	3/14	NO URB/ URB.
O PORTO 2	-	58	20,5	-	-	3,0	NO URB
ERMIDA	-	21	10,1	-	-	2,0	-
AS LAXES	-	109	37,2	-	-	3,0	NO URB
VILADESUSO	VILADESUSO	82	16,3	NO	SI (P)	5,6	NO URB/ URB.
SERRALLO	-	83	28,1	-	-	3,0	NO URB.
PEDORNES	PEDORNES	71	12,2	-	-	6,8	-
O MATO VELLO	-	14	4,1	-	-	3,4	-
VILAR	-	64	8,7	-	-	7,3	-
VILAR 2	-	41	11,5	-	-	3,6	-
OIA	OIA	188	52,0	SI	SI	3,6	URBANO
BURGUEIRA	BURGUEIRA	55	20,0	NO	SI (P)	3,0	NO URB.
TORROÑA	-	49	13,4	-	-	3,6	-
TORROÑA 2	-	18	4,2	-	-	3,8	-
PORTELA	-	22	4,9	-	-	4,5	-
A ALDEA	-	20	5,3	-	-	3,8	-
VISO	-	15	5,1	-	-	3,0	-
BONAVAL	-	38	8,3	-	-	4,6	-
LOUREZA	LOUREZA	51	17,6	NO	SI (P)	3,0	-
REFOXOS	-	26	4,1	-	-	6,3	-
SANTA COMBA	-	20	4,2	-	-	4,7	-
MABIA	-	31	6,5	-	-	4,7	-
ACEVEDO	-	20	6,8	-	-	3,0	-
ACEVEDO 2	-	15	3,8	-	-	3,9	NO URB.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

4.3. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del Suelo y en el Título II de la Ley de adaptación de la de Suelo a Galicia, la totalidad del suelo del municipio se regula a través de:

- * La clasificación en tipos de suelo según su régimen jurídico.
- * La calificación del suelo según la asignación de usos urbanísticos.
- * La identificación y tipificación de los núcleos de población.

Clasificación del suelo

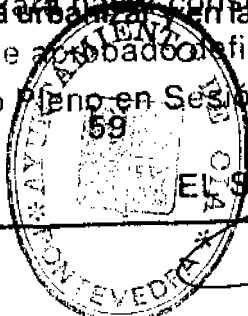
La totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal se incluyen en los siguientes tipos de suelos: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley del Suelo, los Sistemas Generales no son objeto de clasificación específica dentro de las categorías anteriormente señaladas, independientemente de que a efectos de su valoración u obtención se adscriban a alguna de ellas.

Calificación del suelo

Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelos y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en áreas de suelo apto para urbanizar en las de urbano sujetas a desarrollo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

posterior, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Residencial
- Industrial
- Terciario

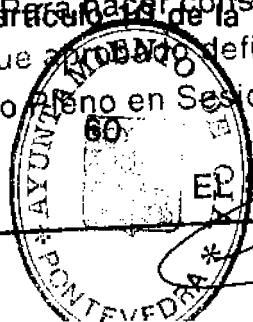
4.4. ANALISIS DEL MEDIO RURAL

De acuerdo con el Artículo 12 de la Ley de Adaptación de la del suelo a Galicia, se ha realizado un pormenorizado estudio del medio rural, a efectos de establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus valores y potencialidades intrínsecas.

4.4.1. Los núcleos rurales

De acuerdo con el artículo 5.2. de la presente Memoria, se procedió a la identificación de los núcleos de población y, dentro de ellos se identificaron los llamados "núcleos rurales". A continuación, se estableció la clasificación del suelo dentro de los núcleos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pontevedra en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

4.4.2. Clasificación de suelo en los núcleos rurales

Partiendo de la consideración de que todos los núcleos rurales existentes en el Municipio tienen carácter "tradicional", se incluyen en el suelo no urbanizable los núcleos o la parte de ellos que tienen acreditada su existencia de acuerdo con el artículo 5.2. de la presente memoria y que no tienen el grado de consolidación ni de urbanización requerido para merecer la clasificación de urbanos (art 10 LS).

Urbanos se consideran, en consecuencia, aquellos que cumplen estos requisitos de consolidación y/o servicios.

4.4.3. Indicadores para la modificación de la clasificación de los núcleos

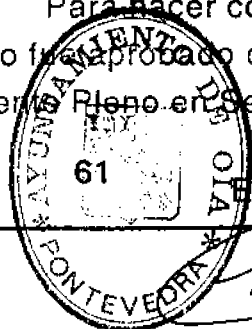
De acuerdo con el artículo 17 de la LSG, se señalan a continuación los indicadores para proceder a la modificación del planeamiento, transformando la clasificación de suelo no urbanizable en la de suelo urbano en los núcleos rurales:

1. El número de licencias de nueva edificación concedidas al amparo de la presente normativa alcance el 50% del número de edificaciones existentes a al aprobarse el plan.
2. El número de parcelas edificables libres de edificación sea inferior a 1/3 del total.

DILIGENCIA:

inferior a 1/3 del total.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

4.4.4. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora del Medio en el suelo no urbanizable de núcleo rural

De acuerdo con el artículo 19.3 de la LSG, se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora del Medio en el suelo no urbanizable de núcleos rurales.

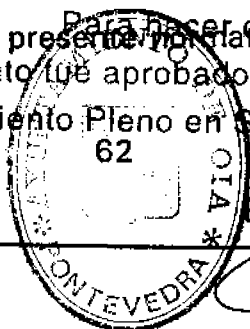
1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 10 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

4.4.5. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano de núcleo rural

De acuerdo con el artículo 19.3 de la LSG, se fijan a continuación los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de núcleos rurales.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 15 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.

3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

4.5. **NORMATIVA DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE**

A efectos de establecer una normativa de protección del suelo no urbanizable se definen las siguientes categorías:

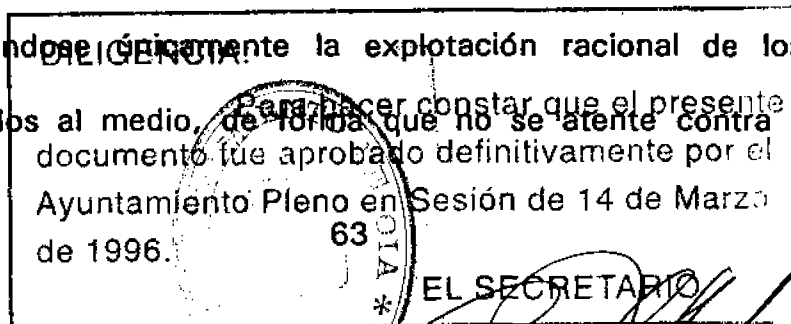
- * Protección de espacios de especial interés ecológico o paisajístico
- * Protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y cultural
- * Protección de zonas costeras
- * Protección de zonas de interés forestal
- * Protección de cauces

4.5.1. **Protección de espacios de interés ecológico o paisajístico**

En el Municipio de Oia la Sierra de Argallo presenta unos interesantes valores medioambientales, paisajísticos, de protección de otros recursos naturales, educativos y recreativos, valores por los que deben preservarse para su protección, conservación o mejora.

Se pretende preservar estos espacios de todo tipo de edificación, permitiéndose únicamente la explotación racional de los recursos

vinculados al medio. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

esenciales que protegen.

4.5.2. Protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y cultural

Se incluyen en este tipo de protección todos los monumentos declarados por los distintos organismos añadiendo aquellos que por sus especiales valores se consideren en el desarrollo del plan.

Se establecen las directrices para la conservación y potenciación de los mismos, definiendo a la vez unas áreas de influencia en las cuales las edificaciones que se lleven a cabo deberán adecuarse al aspecto estético de los monumentos catalogados.

Constituyen bienes culturales sujetos a protección de acuerdo con las determinaciones de la presente normativa:

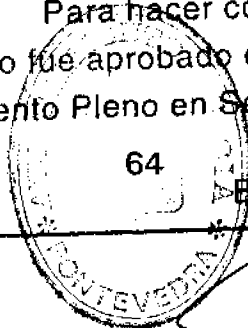
- a) Los edificios, conjuntos y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental.
- b) Los yacimientos arqueológicos y castros.
- c) Los cruceiros.
- d) Cualquier otro elemento que por aplicación de la legislación vigente y a iniciativa de la Administración competente o del Ayuntamiento se determine.

Los bienes culturales objeto de protección quedan incluidos en el Catálogo de elementos y conjuntos objeto de protección, a los efectos de

lo dispuesto en los artículos 86.2 y 87.1 del Reglamento de Planeamiento y art. 13.1 LSG. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

64

EL SECRETARIO



La protección de estos edificios, conjuntos y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor aceptando la realización de determinadas obras en función de las características del objeto protegido.

Los edificios, conjuntos y elementos catalogados por su interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental, serán objeto de protección, y se atenderán a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación del Patrimonio que le sea de aplicación y a las determinaciones específicas que se articulan clasificando su protección en integral y no integral.

4.5.3. Protección de zonas costeras

Se incluyen en esta categoría los terrenos correspondientes a la franja costera del Municipio. En los mismos se señala el deslinde del dominio público marítimo-terrestre proporcionado por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Sus medidas de protección serán las incluidas en la Legislación de Costas.

4.5.4. Protección de zonas de interés forestal

Se definen como tales aquellos terrenos que deban ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva, actual o potencial,

en el sector forestal y por lo tanto, tengan que preservarse para éstos usos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

65

EL SECRETARIO



Se incluyen en esta categoría las áreas de monte forestal que formen un conjunto superior a las 10 Há.

Sólo se permitirán en estas áreas las actividades directamente vinculadas a la explotación y vigilancia de los montes.

4.5.6. Protección de cauces

Incluye los terrenos proximos a los cauces de ríos. Su regulación atenderá a lo dispuesto en la Ley de Aguas.

4.6. USOS URBANOS DEL SUELO

La delimitación del suelo urbano se ha realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 10 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En esta clasificación de suelo se establecen las normas y ordenanzas necesarias para completar su urbanización, conseguir los equipamientos de acuerdo con los estándares necesarios y regular la edificación con los criterios de consolidación de manzanas y potenciación y respeto de las tipologías existentes.

Así mismo, se establecen los mecanismos de gestión necesarios para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento. DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

66

EL SECRETARIO



La normativa propuesta marca las pautas para tender a una concentración de la vivienda en los núcleos, estableciendo medidas más restrictivas en suelo no urbanizable sin protección específica, a efectos de evitar, en lo posible, la excesiva dispersión de la edificación.

4.7. AREAS DE FUTURA URBANIZACION

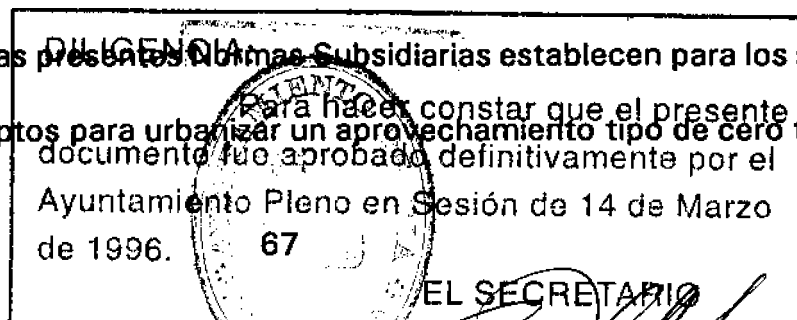
Estarán constituidas por los núcleos de población de nueva creación destinados a completar o mejorar el modelo de asentamiento poblacional existente. Estos terrenos, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley de Adaptación de la del suelo a Galicia, se clasificarán como suelo apto para urbanizar.

Se han definido siete áreas de suelo apto para urbanizar de tipo residencial cuyo objeto es completar la trama urbana existente, encauzando el futuro desarrollo a zonas donde la implantación de los servicios sea adecuada y su encuadre en el medio sea aconsejable.

4.7.1. Aprovechamiento tipo

1. Las Normas Subsidiarias incluyen en una sola área de reparto los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio. Del mismo modo, el Plan General señala el aprovechamiento tipo para cada área de reparto.

2. Las presentes Normas Subsidiarias establecen para los suelos aptos para urbanizar un aprovechamiento tipo de cero treinta documenta fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

(0,30) metros cuadrados por metro cuadrado edificable.

4.7.2. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento tipo y el de cada sector

1. En cada sector de suelo apto para urbanizar se desarrollarán, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en los cuadros anexos.

2. La edificabilidad total del sector "i" será, en metros cuadrados:

$$E_i = \sum E_{ji}$$

siendo E_{ji} la edificabilidad total del uso "j" en el sector "i".

El índice de edificabilidad será, en metros cuadrados sobre metro cuadrado:

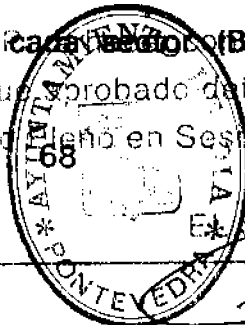
$$e_i = \frac{E_i}{S_i}$$

siendo S_i la superficie del sector una vez descontada la correspondiente a los sistemas generales interiores al mismo.

3. Los coeficientes de homogeneización de valor entre los usos

DILIGENCIA:

autorizados en cada sector (B_i) se han establecido con documento que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

referencia a la vivienda colectiva, cuyo valor es siempre la unidad (1).

4. La homogeneización de las edificabilidades con los coeficientes establecidos, proporciona los aprovechamientos para cada uso y sector en metros cuadrados, que se recogen en los cuadros anexos:

$$A_{ji} = B_j E_{ij}$$

la suma de todos los aprovechamientos del sector, cualesquiera que sean los usos considerados, que determina el aprovechamiento total del sector, será:

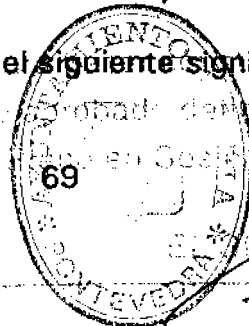
$$A_i = \sum A_{ji}$$

5. El índice de aprovechamiento de cada sector, que no determina los derechos de los propietarios del sector, por cuanto no incluye la incidencia de los sistemas generales ni la deducción del 15 % para la Administración será:

$$a_i = \frac{A_i}{S_i}$$

6. El resto de los parámetros y sus relaciones, recogidos en los cuadros, tienen el siguiente significado:

documental, por la ciudad de Montevideo, ante el
Apostillado en el Consulado de Montevideo
de 1969



a) SG_i Superficie de sistemas generales, interiores o exteriores, adscritos o adscribibles al sector "i".

b) r_i Relación existente entre la superficie de los sistemas generales (SG) y la de cada sector (S_i)

$$r_i = SG_i / S_i$$

c) a'_i Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez corregido con los sistemas generales adscritos.

$$a'_i = a_i / (1 + r_i)$$

d) A'_i Aprovechamiento total del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos.

$$A'_i = a'_i S_i$$

e) a''_i Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos y descontado el 15 % del aprovechamiento de cesión obligatoria.

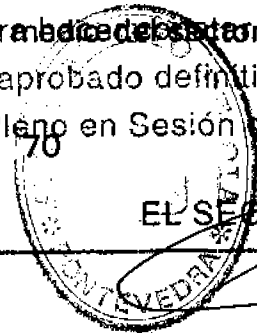
$$a''_i = 0.85 a'_i$$

f) A''_i Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios del sector "i" (exceptuados los de sistemas generales), una

vez descontado el quince por ciento (15%) de cesión del DILIGENCIA:

aprovechamiento a nombre del sector que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

EL SECRETARIO



$$A''_i = 0.85 A'_i$$

- g) Asg'_i Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i".

$$Asg'_i = SG_i a'_i$$

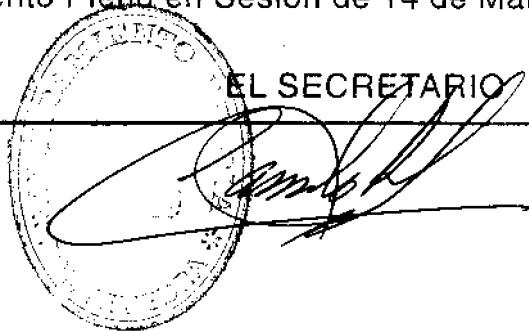
- h) Asg''_i Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i", una vez descontado el quince por ciento (15%) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$Asg''_i = 0.85 Asg'_i$$

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

EL SECRETARIO




MUNICIPIO DE OIA

CUADRO I. EDIFICABILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S _i	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	E _i	e _a
		Colectiva	Unifami.						
de 1996	DILIGENCIA:	80.000	24.000	--	--	--		24.000	0.300
Ayuntamiento		91.750	16.525					30.275	0.330
fué aprobado		115.000	34.500					34.500	0.300
fué aprobado		89.000	24.900					24.900	0.300
pleno en sesión de 14 de Marzo		31.000	9.300					9.300	0.300
TOTALES		400.750	109.225	--	--	--		122.975	0.310

Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 14 de Marzo de 1996


 EL SECRETARIO

MUNICIPIO DE OIA

CUADRO II. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	S _i	VIVIENDA		GARAJE INDEP.	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA
		Colectiva	Unifami.				
DILIGENCIA: 1	80.000		1				
2	91.750	0,8	1				
3	115.000		1				
4	83.000		1				
5	31.000		1				
TOTALES	400.750						

documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

para tener constancia que el preser

EL SECRETARIO



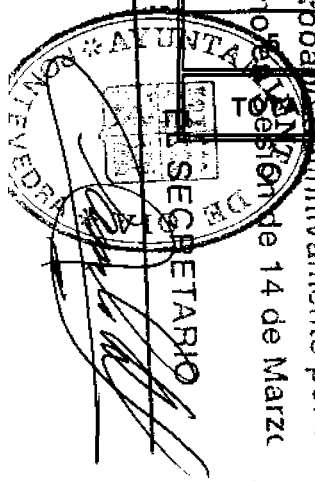
MUNICIPIO DE OIA

CUADRO III. APROVECHAMIENTO DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR del Ayuntamiento de 1996.	DILIGENCIA:	S,	VIVIENDA		GARAJE	LOCALES COMERC.	TERCIARIO OFICINAS	INDUSTRIA	A _i	a _i
			Colectiva	Unifami.						
1		80.000		24.000					24.000	0.300
2		91.750	11.000	16.525					27.525	0.300
3		115.000		34.500					34.500	0.300
4		83.000		24.900					24.900	0.300
5		31.000		9.300					9.300	0.300
TOTAL		400.750		120.225					120.225	0.300

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oia en sesión de 14 de Marzo de 1996.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oia en sesión de 14 de Marzo de 1996.

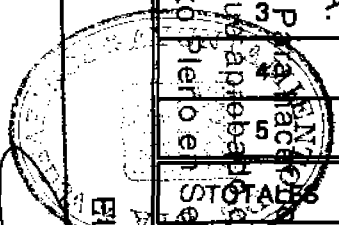


MUNICIPIO DE OIA

CUADRO IV RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR	SUPERFICIE NETA	SIST. GENERALES		SUPERFICIE BRUTA	SIST. GEN. A OBTENER ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR		
		EXISTEN.	TOTAL		INTERIORES	EXTERIORES	TOTAL
1	80.000			80.000			
2	91.750			91.750			
3	115.000			115.000			
4	83.000			83.000			
5	31.000			31.000			
TOTAL	400.750			400.750			

DILIGENCIA:
 P. N. N. N.
 constatar que el present.
 documento fue aprobado definitivamente por el
 Ayuntamiento Pleno en sesión de 14 de Marzo
 de 1996.
 EL SECRETARIO



MUNICIPIO DE OIA

CUADRO V CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

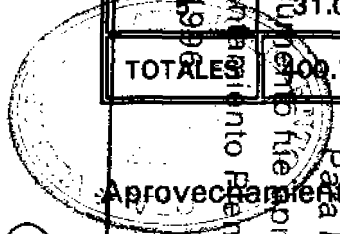
SECTOR	S _i	A _i	a _i	r _i	SG _i	a' _i	a" _i	A' _i	A" _i	Asg'	Asg"
1	80.000	24.000	0.300			0.300	0.255	24.000	20.400		
2	91.750	27.525	0.300			0.300	0.255	27.525	23.396		
3	115.000	34.500	0.300			0.300	0.255	34.500	29.325		
4	83.000	24.900	0.300			0.300	0.255	24.900	21.165		
5	31.000	9.300	0.300			0.300	0.255	9.300	7.905		
TOTALES	400.750	120.225	0.300			0.300	0.255	120.225	102.188		

Aprovechamiento tipo del suelo apto para urbanizar: 0.30 m²/m²

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1998

EL SECRETARIO

4.8. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con los estándares fijados en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra y con las previsiones de crecimiento de la población, se analizan las cuantías de equipamiento comunitario necesario.

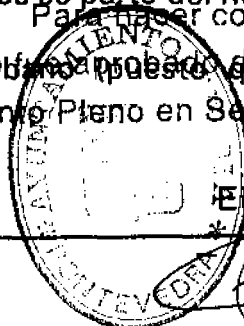
Este Municipio se haya encuadrado en el grupo E (menor de 5.000 habitantes), tanto por sus proyecciones de población como por el propio dimensionado de las Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE			STANDAR POR HABITANTE	STANDAR SEGUN Nº PROV.
	EXISTENTE	PROPUESTA	TOTAL		
EDUCATIVO	18.275		18.275	5.22	2.00
SANITARIO	250		250	0.07	0.10
DEPORTIVO	14.400		14.400	4.11	1.00
SOCIO-CULT.	1.200		1.200	0.34	1.00
OTROS	41.442		41.442	11.84	1.50
E. LIBRES	10.665	3.560	14.225	4.06	1.00
TOTAL	88.232	3.560	89.792	26.00	6.6

DILIGENCIA:

A efectos del cálculo de los estándares se parte del número de viviendas de capacidad máxima de ~~cuarenta~~ ^{cuarenta y uno} ~~propuesto~~ ^{propuesto} que los aptos para Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1926.



EL SECRETARIO

urbanizar ya incorporar sus equipamientos correspondientes), calculado en el epígrafe 4.1.3. de la presente memoria. La población potencial se dedujo partiendo de una ocupación media de 3.0 hab/viv, lo que arroja una cifra de 2.000 hab. de capacidad máxima.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.3 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, el estándar global o número de metros cuadrados por habitante para equipamientos referido al conjunto del municipio tiene carácter obligatorio. Sin embargo, su distribución por cada tipo o aplicación concreta de equipamiento tiene carácter indicativo. En ese sentido es necesario resaltar las siguientes variantes:

- * Referente a los equipamientos sanitarios y socio-culturales si bien el planeamiento no dispone de áreas específicas para tales fines, éstos se pueden, y de hecho se emplazan, en edificios residenciales con lo cual no es necesario disponer de áreas expresas para tales fines.
- * Es de resaltar la importante superficie que figura en el epígrafe de "otros" equipamientos, en la cual se incluyen los "camping" que constituyen una industria importante en el Municipio.

4.9. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

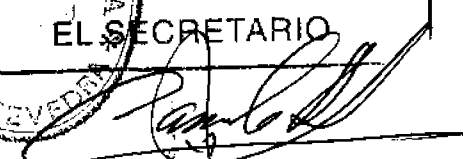
4.9.1. Red viaria

La red viaria que afecta al municipio, descrita ampliamente en el tomo de información de las Normas Subsidiarias, se verá

completada con la mejora de las carreteras de carácter municipal, Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

73

EL SECRETARIO



facilitando las comunicaciones Este-Oeste.

4.9.2. Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua del núcleo urbano cubre prácticamente la totalidad del desarrollo previsto en el presente Plan de Ordenación.

El déficit del municipio se centra en los núcleos rurales de suelo no urbanizable para los que se prevé su desarrollo mediante los correspondientes Planes Especiales de Mejora del Medio.

4.9.3. Red de saneamiento

La red de saneamiento del núcleo urbano se encuentra en período de desarrollo estando en fase de construcción una importante superficie. Con ello se cubre la totalidad del desarrollo previsto en el presente Plan de Ordenación.

El déficit del municipio se centra en los núcleos rurales de suelo no urbanizable para los que se prevé su desarrollo mediante los correspondientes Planes Especiales de Mejora del Medio.

4.9.4. Red de energía eléctrica y alumbrado público

Las normas de urbanización que se incluyen en las presentes Normas Subsidiarias, definen las características que ha de tener la red de energía eléctrica, fundamentalmente encaminadas a unificar el sistema de iluminación de las vías públicas y a procurar la colocación de los tendidos eléctricos bajo zanjas, evitando el

negativo aspecto de las comunicaciones aéreas.
Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.

DILIGENCIA:

EL SECRETARIO

5. ORDEN DE PRIORIDADES DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

La programación del desarrollo de los suelos urbano y apto para urbanizar constituye un factor fundamental para garantizar un crecimiento armónico del Municipio. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 78.1.j de la Ley del Suelo, se propone un calendario-programa para el desarrollo de los mismos.

En consecuencia, esta planificación aborda un triple objeto:

- a) Coordinar las acciones urbanísticas preparatorias, tanto las de planeamiento como las de gestión de suelo.
- b) Coordinar las acciones de inversión en obra pública.
- c) Coordinar el desarrollo del suelo apto para urbanizar.

La estrategia de ejecución constituye el nexo entre las determinaciones de la ordenación y las cuantificaciones en el tiempo de la programación.

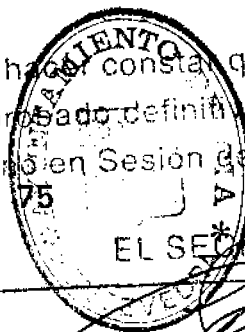
Se pretende con esta planificación integrar las acciones de planeamiento con las de gestión de suelo y las de ejecución de la obra pública.

El programa previsto para el desarrollo de las áreas de suelo apto para urbanizar es el siguiente:

1. **A desarrollar en los primeros cuatro años**
Areas aptas para urbanizar números 4 y 5
2. **A desarrollar en los primeros ocho años**
Areas aptas para urbanizar números 1, 2 y 3.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Piñón en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO

6. EVALUACION ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES PUBLICAS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2. de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, se realiza a continuación una evaluación económica de las actuaciones públicas previstas en el Municipio durante el plazo de cuatro años contado a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana.

ACTUACION	IMPORTE (PTS)	ORGANISMO INVERSOR
Mejora de camino Lourido-Mougas	15.000.000	Xunta de Galicia
Ensanche Ctra. Loureza-Torroña	35.000.000	Diputación Provincial
Mejora playas existentes	30.000.000	MOPT
Pabellón Polideportivo	50.000.000	Xunta de Galicia
Mejora de abastecimiento de agua nucleos	15.000.000	Diputación Provincial

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 14 de Marzo de 1996.



EL SECRETARIO