



## ÍNDICE MEMORIA XUSTIFICATIVA

<b>1. ANTECEDENTES</b> .....	<b>1</b>
<b>2. ASPECTOS FORMAIS</b> .....	<b>3</b>
A. Documentación .....	3
B. Adaptación ás novas normativas xurdidas con posteridade á redacción do documento para a Aprobación Inicial .....	4
C. Estrutura Xeral e orgánica do territorio. Reservas de solo para dotacións públicas.....	5
D. Informe previo da Consellería de Política Territorial .....	6
1.- Cuestións de carácter xeral: .....	6
2.- Estrutura xeral e orgánica do territorio e dotacións urbanísticas.....	8
3.- A clasificación do solo.....	8
4.- Determinacións en solo urbano .....	12
5.- Determinacións nos núcleos rurais .....	12
6.- Determinacións en solo rústico.....	12
7.- Determinacións en solo urbanizable.....	12
8.- Aproveitamento Tipo .....	13
9.- Estratexia de actuación e estudo económico .....	13
10.- Normativa .....	13
11.- Documentación .....	13
12.- Análise do Plan ós efectos do cumprimento da Lei de Costas.....	14
E. Xustificación da coherencia e conformidade coas Directrices de Ordenación do Territorio ...	14
<b>3. DEFINICIÓN DE OBXECTIVOS E SOLUCIÓN XERAIS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>17</b>
3.1. Consideración xerais .....	17
3.2. Obxectivos e solucións xerais .....	20
<b>4. CLASIFICACIÓN DO SOLO.....</b>	<b>23</b>
4.1. SOLO URBANO .....	23
4.1.1. Criterios da delimitación de cada clase de solo .....	23
4.1.2. Áreas de Planeamento Incorporado (API) .....	24
4.1.3. Xustificación da división do solo urbano en dous distritos .....	26
4.1.3. Dotacións públicas e Edificabilidade .....	28
4.2. SOLO URBANIZABLE.....	29
4.3. SOLO DE NÚCLEO RURAL .....	31
4.3.1. O tratamento no Plan anterior .....	31
4.3.2. A situación actual .....	31
4.3.3. Análise sobre as posibilidades de clasificación do solo dos núcleos .....	33
4.3.4. Superficies clasificadas como núcleo rural .....	36

4.3.5. Plans Especiais de Protección do núcleo rural .....	38	17.4. INCORPORACIÓN E AXUSTE DOS CORREDORES ECOLÓXICOS .....	83
4.4. SOLO RÚSTICO .....	38	17.5. PLANO SÍNTESE DO POL FRONTE A ORDENACIÓN PROPOSTA .....	88
4.4.1. Resumo de Clases de Solo Rústico.....	41	<b>18. CONCLUSIÓNS .....</b>	<b>90</b>
4.4.2. Ámbitos Suxeitos ó Desenrolo de Plans Especiais en Solo Rústico .....	42		
4.6.- RESUMO DA CLASIFIACIÓN DO SOLO .....	43		
<b>5. CRITERIOS DAS NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>43</b>		
<b>6. CATÁLOGO DE BENS A PROTEXER .....</b>	<b>44</b>		
<b>7. DELIMITACIÓN DÁS ÁREAS DE REPARTO .....</b>	<b>45</b>		
<b>8. OBTENCIÓN DE TERREOS DESTINADOS A SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS LOCAIS</b>	<b>45</b>		
<b>9. DISPOSICIÓNS SOBRE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>46</b>		
<b>10. ESTRUTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO .....</b>	<b>48</b>		
10.1.Sistemas de comunicacións.....	48		
10.1.1. Sistema xeral viario .....	48		
10.1.2. Sistema local viario .....	49		
10.2. Sistema xeral de infraestruturas e servizos .....	50		
10.3. Sistemas de espazos libres e zonas verdes .....	50		
10.4. Sistema de equipamentos.....	51		
10.5. Sistemas xerais de espazos libres e equipamentos .....	52		
<b>11. NECESIDADES DE SOLO .....</b>	<b>54</b>		
11.1. Demografía .....	54		
11.2. Evolución do parque de vivendas .....	55		
11.3. As necesidades de vivendas de protección pública.....	57		
11.4. As necesidades de vivendas no ano horizonte do plan .....	60		
<b>12. ESTIMACIÓN DA CAPACIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA .....</b>	<b>66</b>		
<b>13. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DE SOLO PARA SISTEMAS XERAIS DE ESPAZOS LIBRES E DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO.....</b>	<b>72</b>		
<b>14. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DE SOLO PARA SISTEMAS LOCAIS DE ESPAZOS LIBRES E DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO EN CADA DISTRITO .....</b>	<b>73</b>		
<b>15. XUSTIFICACIÓN DA CLASIFICACIÓN DO SOLO URBANO .....</b>	<b>76</b>		
<b>16. XUSTIFICACIÓN DO CUMPLIMENTO DO ARTIGO 30 LA LEI DE COSTAS .....</b>	<b>78</b>		
<b>17. XUSTIFICACIÓN DA ADAPTACIÓN DO MODELO TERRITORIAL DO PXOM AO POL .....</b>	<b>79</b>		
17.1. OBXECTIVOS .....	79		
17.2. DELIMITACIÓN DO NÚCLEO DE IDENTIDADE DO LITORAL DE BAIONA .....	79		
17.3. DELIMITACIÓN DOS ÁMBITOS DE RECUALIFICACIÓN.....	82		

## MEMORIA XUSTIFICATIVA

O presente documento, constitúe a memoria xustificativa do PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BAIONA na provincia de Pontevedra.

Neste documento sintetízase a problemática urbanística do Municipio, obtida a partir da análise efectuada na fase de Información e avance, definíndose en consecuencia os obxectivos e solucións xerais de ordenación do Municipio, así como ás definicións e delimitacións dos distintos tipos de solo, proposta de ordenación e delimitación dos sistemas de núcleos de poboación, e ás áreas de protección especial aplicables en cada caso.

### 1. ANTECEDENTES

- En data 8/03/ 2005 o Concello de Baiona asinou un contrato administrativo coa consultora Servicat para a redacción da revisión do Plan Xeral de Ordenación Urbana e cartografía do Concello de Baiona.
- En data 14/12/2007 o Concello remitiu a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes (en adiante CPTOPT) o documento do PXOM para os efectos de emisión de informe previo consonte o artigo 86.1 LOUPMRG. Asemade remitiuse o documento a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes ós efectos de emitir informe previo conforme a Lei 4/94 do 14 de setembro, de Estradas de Galicia, a Deputación Provincial de Pontevedra e a Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente consonte o disposto 112 e 117 da Lei 22/88, de 28 de julio de Costas.
- En data 18/02/2008 a Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible remite ó Concello o documento de referencia para o procedemento de Avaliación Ambiental.
- En data 21/02/2008 a Deputación Provincial de Pontevedra remite o informe en relación coas estradas provinciais sobre Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Baiona.
- En data 21/05/2008 a Secretaría General del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino emite informe previo do PXOM do Concello de Baiona.
- En data 9/07/2008 o Concello de Baiona solicita a CPTOPT que se emita informe previo segundo o disposto artigo 86 da Lei 9/2002.
- En data 24/11/2008 o Pleno da Corporación prestou aprobación inicial ó documento do PXOM do Concello de Baiona redactado pola entidade mercantil SERVICAT OURENSE SLL (BOP núm. 32 de data 7/02/2009) e someteuse ó período de exposición ó público por un prazo de dous meses mediante inserción de anuncio nos diarios La Voz de Galicia y faro de Vigo de data 2/12/2008 y DOG de 1/12/2008. Durante este prazo presentáronse 788 alegacións.
- No expediente consta os seguintes informes sectoriais consonte o disposto no artigo 86.1.b) da LOUG.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	DATA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO	30-12-2008
PORTOS DE GALICIA	08-01-2009
DEPUTACIÓN PROVINCIAL DE PONTEVEDRA	14-01-2009
CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN E ORDENACIÓN UNIVERSITARIA	11-02-2009
ESPINA E DELFIN-CONCESIONARIA DE ABASTECIMENTO E SANEAMENTO	04-03-2009
AUGAS DE GALICIA	27-05-2009
DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO CULTURAL	04-05-2009
DIRECCIÓN XERAL DE OBRAS PÚBLICAS	25-06-2009
SERVIZO DE MINAS DA CONSELLERÍA DE INDUSTRIA	26-06-2009
SERVIZO DE MONTES DA CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL	16-10-2009
SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES	26-10-2009
DIRECCIÓN XERAL DE CONSERVACIÓN DA NATUREZA	10-07-2012
AUTORIDAD PORTUARIA DE VIGO	09-08-2012

- En data 12/01/2012 resolveuse por mutuo acordo o contrato administrativo con Dna. M<sup>a</sup> Asunción Rivero Hermida E/R Servicat para a redacción da revisión do Plan Xeral de Ordenación Urbana e cartografía do Concello de Baiona .
- En 16/03/2012 asínase contrato administrativo entre o Concello de Baiona e a entidade mercantil INTERURBAN SA para a continuidade dos traballos de redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Baiona.
- A consultora, INTERURBAN SA presenta o documento en data decembro de 2012, o cal apróbbase en data 6/02/2013 e é sometido a exposición pública polo prazo de dous meses (DOG nº 30 do martes 12 de febreiro de 2013). Durante este prazo presentaranse 289 alegacións e recibíronse os seguintes informes sectoriais consonte o disposto no artigo 86.1.b) da LOUG.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	DATA
SECRETARIA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL	21-01-2013
AUTORIDAD PORTUARIA DE VIGO	25-02-2013
SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES	25-02-2013
DIRECCIÓN XERAL DE DESENVOLVEMENTO PESQUERO	03-04-2013
ESPINA E DELFIN-CONCESIONARIA DE ABSATECEMENTO E SANEAMENTO	05-04-2013
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR	09-04-2013
DIRECCIÓN XERAL DE DESENVOLVEMENTO PESQUERO (INFORME COMPLEMENTARIO)	09-04-2013
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL	22-04-2013
SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO (COSTAS)	26-04-2013
DEPUTACION PROVINCIAL DE PONTEVEDRA	29-04-2013
MINISTERIO DE DEFENSA	30-04-2013
SECRETARÍA DE ESTADO DE CULTURA	10-05-2013
CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR (PORTOS DE GALICIA)	15-05-2013
CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR (MONTES)	29-05-2013



AXENCIA GALEGA DE INFRAESTRUTURAS	03-06-2013
DIRECCIÓN XERAL DE CONSERVACIÓN DA NATUREZA	05-06-2013
XEFATURA TERRITORIAL DE DA CONSELLERÍA DE ECONOMÍA E INDUSTRIA (MINAS)	12-06-2013
AUGAS DE GALICIA	01-07-2013
SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO (PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL)	19-07-2013
AUGAS DE GALICIA (COMPLEMENTARIO)	03-09-2013
CONSELLERÍA DO MEDIO RURAL E DO MAR (PORTOS DE GALICIA)	29-09-2013
DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO	08-10-2013
DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO	02-12-2013

- En data 31/10/2013, presentouse o PXOM coa proposta de Memoria Ambiental, consonte o artigo 85.5 la LOUG, para a remisión ao órgano ambiental.
- En data 20/01/2014, a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental aprobou a Memoria Ambiental.
- En data 07/02/2014, presentouse o documento do PXOM, coas determinación sinaladas na Memoria Ambiental.
- En data 19/02/2014, a Xunta de Galicia emite informe en materia de Costas.
- En data 10/03/2014, Costas do Estado emite informe, consonte o artigo 117 da Lei de Costas.

## 2. ASPECTOS FORMAIS

### A. Documentación

A Documentación gráfica representouse sobre unha nova cartografía realizada por encarga do Concello dixitalizada dun novo voo realizado a principios do ano 2006.

Durante o 2012, revisouse a cartografía mediante ortofoto mapas e actualizouse a cartografía nunhas zonas.

As determinacións sobre clasificación do solo e sobre a estrutura xeral do territorio representáronse a escala 1:5.000, asignando á totalidade dos sistemas xerais unha clasificación de solo, doadamente identificable na representación gráfica.

As determinacións sobre os núcleos rurais, tanto relativas á información como á ordenación, se representaron illadamente a escala 1:2.000, para a súa mellor identificación e comprobación.

O PGOU 94 clasificou o solo como solo urbano, solo urbano de núcleo rural, solo non urbanizable de núcleo rural e solo non urbanizable. A entrada en vigor da Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, supuxo un replanteamento do concepto legal de núcleo rural a fin de abarcar a multiplicidade de tipoloxías do asentamento rural da Comunidade Autónoma de Galicia de predominante carácter rural e se recollen tres tipos de núcleos: núcleo rural histórico tradicional, onde se manteñen todas as características que xa se recollen na lei vixente: o núcleo rural común no que se inclúen todos os asentamentos recoñecibles como solo de núcleo rural que presenta un grao de consolidación pola edificación igual ou superior o terzo da súa superficie, pero

que non reúnanas características imprescindibles para súa inclusión polo plan xeral no tipo básico anterior e o núcleo rural complexo referido os asentamentos de poboación que sexan resultado da concorrencia e compatibilidade no seno dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos anteriores.

É por isto que no presente plan procedeuse a clasificación do solo- delimitando como solo urbano aquel que reúne os requisitos do artigo 11 e 12 LOUG, e reformulouse a delimitación dos núcleos rurais.

A Documentación escrita confórmana os seguintes documentos que están adaptados á lexislación vixente, Lei 9/02 modificada pola Lei 2/2010 de medidas urxentes:

- Memoria Informativa, que se complementa cos estudos pormenorizados contidos no estudo do medio rural e no estudo de sustentabilidade ambiental.
- Memoria xustificativa das determinacións de ordenación para a consecución dos fins e obxectivos do plan.
- Normas urbanísticas, revisadas na súa integridade para regulala nova ordenación.
- Estratexia de actuación e estudo económico das actuacións consideradas no Plan.
- Catálogo dos bens de interese etnográfico, arquitectónico e arqueolóxico a protexer.
- Estudo de Sustentabilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico adaptado ás directrices da Consellería de Medio Ambiente para o cumprimento da Lei 9/2006 do 28 de abril de avaliación do plan sobre o medio.

### B. Adaptación ás novas normativas xurdidas con posteridade á redacción do documento para a Aprobación Inicial

O contido do presente Plan Xeral axustouse ás mencionadas leis, que modifican determinados aspectos da Lei 9/02 de ordenación urbanística e de protección do medio rural, de forma que as súas determinacións non son en ningún caso menos restritivas, sendo este o criterio de interpretación que ha de rexer as súas determinacións normativas.

Tamén se tivo en conta a Lei 3/2007 de prevención e defensa contra incendios forestais, xa que segundo a súa disposición transitoria primeira debe terse en conta xa que non se iniciou o trámite de información pública.

Igualmente tívose en conta o articulado do Texto refundido da Lei do solo aprobado por RD 2/2008 de 20 de xuño, que afectan fundamentalmente ó estatuto da cidadanía, ó estatuto da urbanización e ó estatuto da propiedade do solo, abordando novos criterios de valoración ós efectos reparcelatorios, expropiatorios e de responsabilidade patrimonial das Administracións Públicas.

Tamén se tivo en conta a Lei 3/2007 de prevención e defensa contra incendios forestais, xa que segundo a súa disposición transitoria primeira debe terse en conta xa que non se iniciou o trámite de información pública.

A lei de ordenación da Minería 3/2008 e a Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, tamén introduxeron modificacións que foron tidas en conta no presente documento para a aprobación provisional.

As Directrices de Ordenación do Territorio no DOG aprobadas por Decreto 19/2011, de 10 de febreiro

En data 31/03/2010 publicouse no DOG a Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia cuxa disposición transitoria primeira dispón que os plan xerais que a data de entrada en vigor da lei, foran aprobados inicialmente poderán continuar su tramitación a tenor do disposto na Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aínda que as súas determinacións deberán adaptarse plenamente á presente lei. En base as determinacións da Lei 2/2010 foi necesario reaxustar gran parte do documento, en particular o que se refire ó estudo dos núcleos rurais, xa que os conceptos, clases e criterios de delimitación cambiaron substancialmente. Do mesmo xeito, foi necesario introducir modificacións na normativa urbanística, en particular para recoller o réxime urbanístico, non só dos núcleos rurais senón tamén o do solo rústico e o réxime aplicable as situacións de fóra de ordenación.

O Plan de Ordenación do Litoral de Galicia, aprobado por Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, tamén supuxo a necesidade de adaptación as súas determinacións, xa que establece unha serie de proteccións (intermareal, costeira, mellora ambiental e paisaxística, corredores, rede de espazos naturais, núcleos de identidade, ámbitos de recualificación e sistemas xerais), que afectan ós solos rústicos, urbanizables, e solos urbanos non consolidados, delimitados no documento aprobado inicialmente.

A porcentaxe de vivenda protexida fíxase en virtude da modificación do apartado 11 do artigo 47 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia pola Lei 8/2012 de 29 de xuño de Vivenda de Galicia.

O Plan Hidrolóxico-demarcación Hidrográfica de Galicia Costa aprobado polo Consello da Xunta en data 14 de setembro de 2012 que regula as zonas inundables, zonas de fluxo preferente

### **C. Estrutura Xeral e orgánica do territorio. Reservas de solo para dotacións públicas**

Tanto na memoria como nos planos identificáronse o sistema de dotacións existente e previsto, diferenciando as que son públicas ou privadas, e as que teñen o carácter de sistema xeral ou de dotacións locais.

Todas as dotacións públicas de nova creación, xa sexa espazos libres ou equipamentos, se identificaron nos planos cun número, o seu carácter xeral ou local, a súa clasificación de solo, a súa adscrición ou inclusión no sector se é o caso, e a súa superficie. Na memoria xustificativa, na estratexia de actuación e na ficha de características de cada unidade defínese o sistema de obtención do solo e da súa urbanización.

Consideráronse dotacións públicas, conforme ó artigo 165 da LOUG as de titularidade do municipio ou da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

No apartado correspondente desta Memoria xustifícase a existencia de dotacións públicas suficientes para o conxunto do concello.

A totalidade dos sistemas xerais incluíronse dentro dalgunhas das clases do solo urbano, urbanizable, de núcleo rural ou rústico, establecendo unha numeración para todos os de nova creación e unha definición do método de obtención e da súa urbanización se é o caso, así como dos prazos, no documento de estratexia do plan e estudo económico.

### **D. Informe previo da Consellería de Política Territorial**

Con posterioridade á aprobación inicial, a Dirección Xeral de Urbanismo emitiu o informe previo con obxecto de que fora tido en conta nas sucesivas fases do planeamento. Agora ben, boa parte das consideracións efectuadas quedaron sen aplicación debido a entrada en vigor da Lei 2/2010 de medidas urxentes a cal modificou determinados aspectos que inciden profundamente en el Plan. A entrada en vigor do Plan de Ordenación do Litoral e os criterios adoptados pola Consellería de Cultura de que se traten como BIC todos os elementos exteriores ó Casco Antigo recollidos na declaración de Conxunto Histórico Artístico de 1993 motivou a súa ordenación a través do Plan Especial do Conxunto Histórico Artístico de Baiona (PEPCHAB) aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011 (BOP de data 22 de xuño de 2011), supuxeron cambios importantes que afectaron, supuxeron ademais que afectaron sobre todo a ordenación do solo urbano e a dos núcleos rurais, e en menor medida ó solo rústico. Non obstante existen outras cuestións que permanecen que é preciso aclarar, e que se reflexan de seguido.

#### 1.- Cuestións de carácter xeral:

##### 1.1.- Capacidade residencial do Plan

No informe da Dirección Xeral de Urbanismo ponse en entredito o crecemento previsto no municipio en relación coa capacidade residencial do Plan.

Nos apartados 11 e 12 deste informe se leva a cabo un novo análise da poboación prevista e cotéxase a capacidade residencial do plan.

##### 1.2.- O desenvolvemento urbanístico de acordo co modelo territorial

Tal e como se reflicte na Memoria, establecece un modelo de ordenación do territorio onde se considera como elemento determinante da xeración económica, o turismo, o ocio e a cultura, planificando un necesario desenvolvemento que debe ser sostible para os seus habitantes e para a súa poboación vinculada, de forma que sexa compatible o carácter residencial nun hábitat comfortable, co respecto á natureza e á paisaxe representada polo seu litoral, montes, bosques e o patrimonio herdado.

Para logralo, precísanse espazos de maior calidade, non necesariamente próximos á praia, onde sexa posible gozar da natureza e da paisaxe, tendo en conta que as edificacións, están a formar parte á súa vez da paisaxe. Nas porcións de solo urbano, ou próximo a el, entre a vía de alta

capacidadee o mar, non existen superficies con características e dimensións axeitadas que permita albergar todas as dotacións que precisa Baiona para aproximarse ó seu horizonte de ser un centro residencial e turístico de gran calidade, salvo que se colmatase este territorio con volumes en altura ou con ocupacións tan compactas que se volvese alterar a cornixa e a paisaxe de forma insoportable.

Quizais fose posible, como pretende o informe previo, situar a totalidade do crecemento previsto para os próximos quince anos, na franxa do litoral, esgazada polo trazado da vía rápida, aumentando as intensidades de uso, deixando que o posible crecemento flutúa de forma natural seguindo as pegadas que deron lugar ós asentamentos existentes ó bordo das dobras tectónicas, evitando a masificación deste espazo, que xa ten un alto grao de consolidación. Por todo iso, queda xustificada a ordenación de procesos de desenvolvemento máis alá da vía rápida. Non obstante revisáronse a delimitación dos sectores propostos, como consecuencia das conversacións mantidas coa Consellería e das novas delimitacións dos núcleos rurais que foi necesario realizar para adaptar o plan a lei 2/2010 de 25 de marzo, de medidas urxentes.

#### 1.3.- Congruencia da delimitación dos núcleos rurais

Tal e como se expresa no estudo do medio rural e na memoria xustificativa grande parte dos núcleos rurais, os máis próximos á costa e os que contan con mellores servizos, sufriron unha profunda transformación, con reforma ou substitución das edificacións orixinais e coa construción de novas edificacións nos terreos libres, seguindo as directrices da normativa do Plan Xeral de 1994 que permitira a construción de forma concéntrica coa máis grande densidade no centro (con parcela de 600 m<sup>2</sup>), diminuindo na primeira coroa (1.000 m<sup>2</sup> de parcela) e menor na periferia do solo rústico non protexido con parcelas de 1.500 ou 2000 m<sup>2</sup>. A partires de 2002 suprimíuse a posibilidade de edificación no círculo exterior concentrando a presión sobre as coroas interiores, e a partires do 2004 deixouse de permitir a segregación de parcelas na expansión dos núcleos, o que supuxo unha maior presión,

Como consecuencia de todo isto, os núcleos, que xa estaban moi próximos entre sí en moitas ocasións, debido a orografía do terreo, forense fusionando, sendo na práctica imposible recoñecer onde empeza un e comeza o seguinte.

A entrada en vigor da Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, supuxo un replanteamento do concepto legal de núcleo rural a fin de abarcar a multiplicidade de tipoloxías do asentamento rural da Comunidade Autónoma de Galicia de predominante carácter rural e se recollen tres tipos de núcleos: núcleo rural histórico tradicional, donde se manteñen todas as características que xa se recollen na lei vixente: o núcleo rural común no que se inclúen todos os asentamentos recoñecibles como solo de núcleo rural que presenta un grao de consolidación pola edificación igual ou superior o terzo da súa superficie, pero que non reúnan as características imprescindibles para súa inclusión polo plan xeral no tipo básico anterior e o núcleo rural complexo referido os asentamentos de poboación que sexan resultado da concorrencia e compatibilidade no seno dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos anteriores.

Por outro lado, tal e como se recolle na memoria do Plan, este crecemento dos núcleos non viu

acompañada do correspondente desenvolvemento de infraestruturas e dotación polo que ós efectos de mellorar a conectividade entre os núcleos e completar os servizos, equipamentos e espazos libres e de recreo, o Plan propuxo a creación de solos urbanizables en lugares sen protección especial no planeamento actual, onde as dotacións e as intensidades son as apropiadas para que sexa posible a súa implantación desde o punto de vista económico.

#### 1.4.- As actuacións estratéxicas de carácter terciario ou deportivo

En virtude da entrada en vigor das DOT e do Plan de Ordenación do Litoral, gran parte do ámbito do SUD-1 vese reducido polo que a superficie resultante non é suficiente para incorporar o equipamento deportivo previsto. O eliminar o equipamento deportivo e debido as previsións de crecemento, non é necesario unha extensión tan ampla como a que existía anteriormente para dar soporte o mesmo, por conseguinte redúcese a área do sector e os sistemas xerais adscritos.

Polo que respecta a outra área deportiva clasificada como solo rústico de protección forestal a desenvolver mediante un plan especial de dotacións e infraestruturas, tratase dunha zona no límite co Concello de Oia, tal e como se explica en el apartado correspondente desta memoria.

### 2.- Estrutura xeral e orgánica do territorio e dotacións urbanísticas

1. O PXOM foi obxecto de informe por Portos de Galicia (9-1-2009), prevíndose un Plan Especial da zona do Porto na zona calificada como sistema xeral portuario, e corríxíronse aqueles aspectos que esixen no seu informe. Neste informe, inclúese ademais o Plan Especial do peirao de Santa Marta.
2. Modificouse a clasificación das ribeiras, de forma que tódalas praias, dunas e illotes no exterior da liña de ribeira estean clasificadas como solo rústico de protección de costas, eliminando a calificación de sistema xeral de ribeira.
3. O acceso ó SUD-1 prevese a través do sector SUD-2 onde existe un fácil acceso a estrada PO-552. Proxéctase un vial estruturante de nova creación o cal se adapta ó terreo minimizando en gran parte os movementos de terra e o impacto medioambiental.
4. Identificáronse os elementos pertencentes ó sistema xeral de forma máis clara nos planos para que poidan identificarse sen problemas; así mesmo propóranse usos concretos para os novos equipamentos considerados como actuacións prioritarias para o desenvolvemento do plan, si ben poden modificarse por acordo plenario con maioría absoluta segundo o artigo 47.4 da LOUG. Non se computaron como sistema xeral os terreos que forman parte do dominio público marítimo terrestre, nin as beiras dos ríos que resulten inundables. Elimináronse como sistemas xerais os de titularidade privada como as igrexas ou os cemiterios parroquiais.

### 3.- A clasificación do solo

#### 3.1.- Clasificación de solo urbano

Segundo o informe da Dirección Xeral de Urbanismo, hai diferentes áreas clasificadas como solo urbano que non reúnen os requisitos necesarios para seren clasificadas como solo urbano segundo o artigo 11 da LOUG, pois varias das vías que conformarían a malla urbana non están dotadas de todas as redes de servizos urbanos públicos. Ademais de que non se fundamenta que

os ámbitos clasificados como solo urbano na ordenación prevista, acadan o grao de consolidación ao que se refire o punto 1 b) do citado artigo. Polo tanto, se insta neste informe a que se concrete o cumprimento dos requisitos do artigo 11 da LOUG ou, en caso contrario, outorgar outra clasificación diferente á de solo urbano (a que proceda segundo o artigo 32 da LOUG) .

Por este motivo realízase unha nova redelimitación do solo urbano en base as determinacións da LOUG.

A xustificación da clasificación do solo urbano incorpórase o apartado nº 15 da presente memoria.

### 3.2.- Clasificación de núcleo rural

As observacións contidas no informe previo á aprobación inicial non poden aplicarse neste momento, dada a profunda transformación que impuxo á Lei 2/2010 de 25 de marzo en relación ás clases de núcleos rurais e ós criterios para a súa delimitación, polo que se redactou un novo estudo do medio rural, establecéndose unha diferente xustificación, cobrando especial relevancia a tipoloxía tradicional e a consolidación para os núcleos histórico tradicionais e a consolidación para os núcleos rurais comúns.

No presente documento establecéronse unicamente dúas clases de núcleos rurais: os comúns e os complexos, xa que os escasos núcleos tradicionais que aínda se conservan en parte, fórono crecendo nas últimas décadas, renovando as edificacións existentes ou formando un todo continuo. De calquera forma, identificáronse eses entornos que podemos calificar como histórico tradicionais dentro dos núcleos rurais máis amplos que constitúen o que a lei de reforma denomina núcleos rurais complexos.

### 3.3.- Clasificación de solo urbanizable

Os solos SUD-1 e o SUD-2 atópanse fóra dos 200 m do límite inferior da ribeira . Nesta proposta elimínase os sistemas xerais adscritos que apareceran na aprobación inicial.

No SUD-2 suprimiuse da clasificación de solo urbanizable a porción de vial que queda dentro dos douscentos metros da ribeira do mar, se ben se mantén como sistema xeral a execución do cal se imputa ó sector para garantir o seu enlace coas vías en funcionamento de capacidade abonda.

O SUD-3 desapareceu por atoparse na súa maior parte en solo rústico de protección de costas.

O ámbito dos sectores de solo urbanizable SUD-1 e SUD-2 veuse afectado en grande medida pola entrada en vigor do Plan de Ordenación do Litoral, afectando ós mesmos unha superficie importante que se atopa nunha zona de corredor definido así polo POL. Estas áreas quedan fora do desenrolo e clasifícanse como solo rústico de protección de augas.

Os sectores SUD-1 e SUD-2 están clasificados no plan actual como solo rústico sen protección especial, e o sector SUD-3 como solo urbanizable programado, carecendo de cultivos e cunha elevadísima división parceira aínda que non se aprecie sobre o terreo xa que a maior parte dos terreos carecen de peches.

Os solos urbanizables non delimitados desaparecen como tal e transfórmase da seguinte maneira:

- SUND-01: Pasa a solo rústico de especial protección.
- SUND-02: Transfórmase en parte no SUD-8 e en parte pasa a solo rústico de especial

protección.

- SUND-03: Pasa a solo rústico de especial protección.
- SUND-04: Unha parte pasa a solo rústico de especial protección, e outra a solo de núcleo rural.
- SUND-05: Transfórmase ó SUD-6
- SUND-06: Unha parte pasa a solo rústico de especial protección, e outra a solo de núcleo rural.
- SUND-07: Transfórmase nos solos urbanizables delimitados SUD-9, SUD-10 e SUD-11.

Engádesse a continuación un cadro coa evolución dos solos urbanizables entre a aprobación inicial do 2008 e o documento presentado en 2014.

	APROB. INICIAL (2008)	PROPOSTA (XAN-2014)
Denominación	SUD-1 (BAREDO- A PORTELA)	SUD-1 (BAREDO- A PORTELA)
Superficie bruta (m2)	442.028	145.676
Vivendas equivalentes	150	147
Denominación	SUD-2 (BAREDO- OS PORTELOS)	SUD-2 (BAREDO- OS PORTELOS)
Superficie bruta (m2)	107.500	95.745
Vivendas equivalentes	179	83
Denominación	SUD-3 (BAREDO- A PONTE)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	48.305	
Vivendas equivalentes	86	
Denominación	SUD-4 (O CRUCEIRO)	SUD-3 (O CRUCEIRO)
Superficie bruta (m2)	21.328	36.793
Vivendas equivalentes	36	38
Denominación	SUD-5 (O OUTEIRO)	SUD-4 (O OUTEIRO)
Superficie bruta (m2)	66.623	83.614
Vivendas equivalentes	111	125
Denominación	SUD-6 (O BURGO)	SUD-5 (O BURGO)
Superficie bruta (m2)	56.364	40.428
Vivendas equivalentes	94	52
Denominación	SUD-7 (O XUNCAL)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	51.144	
Vivendas equivalentes	8	

Denominación	SUD-8 (A IGREXA)	SUD-7 (A IGREXA)
Superficie bruta (m2)	143.579	143.517
	APROB. INICIAL (2007)	PROPOSTA (2012)
Denominación	SUND-01 (O PORTELO)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	154.374	
Vivendas equivalentes	232	
Denominación	SUND-2 (PONTE - CARBALLO - A TORRE)	SUD-8 (A PONTE - CARBALLO)
Superficie bruta (m2)	203.048	82.215
Vivendas equivalentes	305	118
Denominación	SUND-3 (OS EIDOS)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	81.355	
Vivendas equivalentes	122	
Denominación	SUND-4 (MEDIALDEA - URGAL)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	414.980	
Vivendas equivalentes	622	
Denominación	SUND-5 (SERRALLEIRA - SOPEGAL - O CAEIRO)	SUD- 6 (SOPEGAL - SERRALLEIRA)
Superficie bruta (m2)	176.853	93.277
Vivendas equivalentes	265	110
Denominación	SUND-6 (VISO DE CALVOS - XUNCAL)	ELIMÍNASE
Superficie bruta (m2)	153.341	
Vivendas equivalentes	230	
Denominación	SUND-7 (COVATERREÑA - LOUREIRAL)	SUD-9, SUD-10 Y SUD-11
Superficie bruta (m2)	288.189	254.205
Vivendas equivalentes	432	320

3.4. - Tódolos terreos non transformados situados no exterior da liña de ribeira do mar clasificaranse como solo rústico de protección de costas.

3.5. - As zonas verdes ZV-2 e ZV-9 do documento da aprobación inicial quedan clasificadas como solo rústico de protección de costas, eliminado a súa adscripción dos solos urbanizables.

3.6. - Revisouse a delimitación dos límites do concello e colléronse os mesmos actualizados aportados polo Instituto Xeográfico Nacional.

#### 4.- Determinacións en solo urbano

1. – En cumprimento co artigo 49 da LOUG, divídese a totalidade do solo urbano en dous distritos, distrito leste e distrito oeste, cumprindo en ambos casos os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e de intensidades previstas nos artigos 46 e 47 da LOUG.

2. – As zonas de vivenda unifamiliar comprendidas ente Covaterreña e o cemiterio, xa estaban consideradas como solo urbano no plan vixente, e incorpórase a ordenación fixando aliñacións que xa estaban grafiadas no plan actual. En canto as que prevén a apertura de novo viario, renovación urbana e creación de dotacións xa están incluídas en áreas de reparto nesta nova proposta de ordenación con motivo de renovación urbana ou obtención de dotacións.

#### 5.- Determinacións nos núcleos rurais

As determinacións dos núcleos rurais adaptáronse ó novo réxime establecido na Lei 2/2010, en función da clase de núcleo.

#### 6.- Determinacións en solo rústico

1. Solos rústicos de protección ordinaria que deberían ser especialmente protexidos.

- Na Percebillera só existe unha zona de SR-PO que parcialmente atopase dentro dos 200 metros e se corresponde cun grupo escolar público que quedaría fóra de ordenación se se clasificase como protección de costas. Como se atopa fóra dos 100 metros non debería haber inconvinte en aplicar a cláusula de excepcionalidade prevista no artigo 32.2 da LOUG.
- No área deportiva, destinado a equipamentos deportivos libres en solo rústico non existen cursos de auga públicos importantes, polo que a clasificación que se lle outorga é a de solo rústico de protección forestal.
- En canto ós terreos que menciona o informe previo para ter en conta como solo rústico de protección forestal, fixéronse axustes en base a situación actual para preservar as masas arbóreas de valor segundo o artigo 32.2 b da LOUG.

2. O Plan clasificou como solo rústico de protección de augas o solo rústico ata a zona de policía (100 m) nos canles públicos importantes, salvo cando discorren por solos urbanos, núcleos rurais ou urbanizables onde se incorporan como espazos libres en virtude do artigo 32.2 de cun mínimo de 30 m de ancho, sen prexuízo de que poida manterse a zona de policía. De calquera forma se revisaron as proteccións dos regatos e regueiros, diferenciando as correntes de certa importancia que discorren por canles públicas, das escorrentas de escasa importancia que discorren por terreos de particulares, tendo en conta ademais ós corredores definidos no Plan de Ordenación do Litoral.

3.- Nos terreos que lle corresponden varias categorías de protección en solo rústico, optouse por clasificalos na categoría que lle outorgue maior protección.

#### 7.- Determinacións en solo urbanizable

1.- O Plan previu as conexións cos sistemas xerais exteriores de cada sector, así como as características dos servizos urbanísticos que se precisan e os terreos que deben incluírse ou adscribirse para o desenvolvemento de cada un deles, especificándose pormenorizadamente

tódalas características precisas para o seu desenvolvemento e execución.

2.- As previsións de reserva de solo para vivendas protexidas, fíxase en virtude da modificación do apartado 11 do artigo 47 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia pola Lei 8/2012 de 29 de xuño de Vivenda de Galicia, establecéndose nun 10% da edificabilidade residencial para o conxunto de solo urbano non consolidado e solo urbanizable delimitado.

#### 8.- Aproveitamento Tipo

O cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable delimitado e solo urbano non consolidado, realízase conforme ó que determinan os artigos 113 e 114, incluíndo na normativa os coeficientes de ponderación en relación cos distintos usos, asinándolle o coeficiente unidade do uso característico.

#### 9.- Estratexia de actuación e estudo económico

1.- Revisouse a estratexia para a obtención e execución dos sistemas xerais de nova implantación, xustificando as previsións do desenvolvemento das novas áreas de urbanización con estes sistemas.

2.- Nos cadros do estudo económico substituíuse a palabra “adxudicación” cando se fala de a quen lle corresponde o financiamento dos custes de urbanización para que non existan dúbidas ó respecto.

#### 10.- Normativa

1.- Revisouse a normativa das cubertas e o seu posible aproveitamento no caso dos núcleos rurais (artigos 222 e 223 da normativa) co obxecto de que non xurdan dúbidas na interpretación como fai o informe previo. Os frontispicios que xurden nunha edificación a dúas augas son moi comúns nesta zona, pola súa simplicidade construtiva, e ó tratarse de vivendas unifamiliares loxicamente o posible aproveitamento baixo cuberta debe quedar unido as plantas inferiores.

2.- Modificouse o antigo artigo 219 da normativa prohibindo as naves industriais de calquera tipo conforme ó artigo 28 da LOUG.

3.- Elimínouse o parágrafo correspondente ó suposto de que a protección de espazos naturais acadase o 40 % no artigo correspondente da normativa do Plan Xeral.

#### 11.- Documentación

Modifícanse os erros detectados e completárase a documentación, incluíndo as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia do 29/2010, así como as novidades aparecidas na lexislación urbanística desde que se presentou o documento para o informe previo en novembro de 2008 ( Lei 2/2008 da minería, lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, Lei 8/2012, de 29 de xuño de vivenda, lei 7/2008 de protección da paisaxe, Texto refundido da *Lei do Solo* aprobado por RD 2/2008, as Directrices de Ordenación do Territorio. Lei 2/2010 e Plan de Ordenación do Litoral).

#### 12.- Análise do Plan ós efectos do cumprimento da Lei de Costas

Como consecuencia do informe do Ministerio de Medio Ambiente de 9 de maio de 2008, establece un criterio común na ordenación da zona de Protección e influencia da Costa. Unha vez se remitiu o deslinde definitivo procedeu a incluílo nos planos de ordenación, e adaptado a ordenación. Polo que respecta ás actuacións necesarias a realizar na zona de dominio público, propón a Dirección Xeral el establecemento de Concesións administrativas que permitan realizar as obras necesarias de saneamento ou de ampliación da rede viaria.

Polo que respecta a Portos, con data 8 de xaneiro de 2009, recibíuse informe no que formula observacións que foron subsanadas na presente proposta incluíndose o desenvolvemento de dous plans especiais correspondente a ordenación do Porto e Santa Marta.

Coa revisión destes puntos incluíranse as determinacións do informe previo relativas a Costas, como a xustificación de que as novas áreas de reparto incluídas na liñas dos 500 metros non forman pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes, ou as calificacións urbanísticas de edificacións que quedan dentro da zona de servidume.

Polo que respecta a protección de servidume, excepto nos supostos recollidos nas disposicións transitorias, recaerá sobre unha zona de 100 metros medida terra a dentro desde o límite interior da ribeira do mar. Non obstante o artigo 43 do Regulamento de Costas estipula que a extensión desta zona poderá ser ampliada pola Administración do Estado, de acordo coa da Comunidade Autónoma e o Concello correspondente, ata un máximo doutros 100 metros, cando sexa necesario para asegurar a efectividade da servidume, en atención ás peculiaridades do tramo de costa de que se trate (artigo 23 da lei de Costas), sempre que esta ampliación sexa determinada polas normas de protección ou polo planeamento territorial ou urbanístico.

#### **E. Xustificación da coherencia e conformidade coas Directrices de Ordenación do Territorio**

As Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (DOT) propón ordenar os espazos das cidades de Vigo-Pontevedra (Metrópole das Rías Baixas ) e de A Coruña Ferrol, a través de sendos Plans Territoriais Integrados (PTI)

Son propostas das DOT para conseguir a integración das cidades e dos municipios do contorno que poden afectar directamente a Baiona:

1.- A circunvalación Metropolitana a previsión consiste na nova autovía A-57 libre peaxe que comunicará Vigo con Pontevedra, pero non afecta a Baiona (o novo Plan Director de Estradas de Galicia de 9 de xuño de 2008 para desenvolver ata o 2020, tampouco inclúe ningunha acción significativa no entorno de Baiona).

2.- Iniciativas de artellamento metropolitano. Proponse un Agregado Urbano Litoral fortalecendo o desenvolvemento lineal fronte ó disperso. Para elo:

- Creación progresiva dun paseo marítimo con soporte de transporte colectivo.
- Conectar entre si os núcleos tradicionais existentes integrándoos no Agregado urbano Litoral, fortalecendo as súas sinais de identidade e a súa oferta urbana xerando áreas de centralidade que reduzan as necesidades de deslazamento.

#### Determinacións:

1.- O PXOM debe conter unha xustificación da coherencia e conformidade coas DOT, incluíndo unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ás DOT.

2.- A Xunta elaborará un PTI para o espazo Metropolitano Vigo-Pontevedra que inclúe o concello de Baiona.

3.- En tanto non realice o PXOM considerará as interrelacións residenciais, laborais e de servizos que se producen entre os asentamentos que conforman os espazos Metropolitanos.

4.- O desenvolvemento e ordenación dos asentamentos, terá en conta:

- De forma excluínte:
  - Solo terán a condición de aptos para o desenvolvemento urbano, os terreos que reúnan os requisitos de idoneidade e necesidade clasificados como urbanos ou urbanizables.
  - Unha cuantificación e análise de vivendas ocupadas, baleiras e medidas para a substitución ou mellora.
  - Non pode prever crecementos residencias desconectados dos asentamentos preexistentes.
  - Deben garantir a accesibilidade con transporte sostenible.
  - Priorizarán a compactación da cidade e os núcleos fronte a súa expansión sobre terreo natural
  - Para o crecemento dos núcleos rurais analizarase a nivel parroquial e se é necesario preverase sobre o núcleo cabeceira ou sobre os que poidan ofrecer mellores opcións de desenvolvemento.
- Con carácter orientativo:
  - O cálculo da necesidade de novas vivendas terá en conta a evolución do parque de vivendas, as dinámicas demográficas como a poboación estacional e a evolución da estrutura familiar e as consecuencias das actividades produtivas.
  - O PXOM resolverá esta necesidade tendo en contas as características de cada núcleo, a reserva de espazos ecolóxicos conectados entre si, dando preferencia á continuidade das armazóns existentes, con densidades medias para facilitar as relacións sociais e a implantación de dotacións.
  - Nos conxuntos históricos primará a rehabilitación sobre os novos crecementos.
  - Nos concellos turísticos fomentarase a promoción e protección dos recursos turísticos e se potenciarán os servizos de aloxamento de calidade sobre a segunda residencia.

5. - O desenvolvemento das áreas empresariais, solo ten determinacións orientativas:

- A súa localización na área Metropolitana vén determinada polas posibilidades de conexión coas redes de estradas de altas prestacións, rede ferroviaria e transporte colectivo.
- Preveranse plataformas loxísticas asociadas ós portos comerciais.
- Na implantación, o PXOM deben respectar os valores ambientais e conectarse coas estradas de maiores prestacións do municipio.

- As Administracións públicas facilitarán a recolocación das actividades incompatibles co medio.
- Cando a iniciativa sexa pública evitarase a retención especulativa dos terreos. Procurarase reservar espazos para viveiros de empresas.

6. - O desenvolvemento das actividades produtivas, terá en conta:

a. - De forma excluínte:

- A Xunta determinará as zonas do territorio de maior valor agrológico.
- O PXOM destinará a usos agropecuarios as zonas de maior produtividade e preverán reservas para a explotación forestal.
- Inventariaranse os montes públicos e veciñais en man común.

b.- De xeito orientativo:

- As Administracións promoverán o mantemento, recuperación e a nova implantación de actividades agrarias, gandeiras e forestais.
- A concentración parceira realizarase nas zonas de maior produtividade agraria ou forestal ou cando o considere necesario a Xunta por motivos socioeconómicos.
- A Xunta desenvolverá iniciativas como o Banco de terras para o fomento da produción agroganadera e forestal con preferencia de especies autóctonas.

#### **Xustificación da coherencia e conformidade coas DOT**

Dentro do sistema de asentamentos que as Directrices de Ordenación do Territorio establece para Galicia, Baiona englobaríase dentro do apartado d. "Os núcleos principais dous restantes concellos e das parroquias rurais".

1º. - Neste senso, o Plan Xeral concentrou nos núcleos principais de Baiona, as dotacións básicas de tipo administrativo, docente, sanitario, cultural e demais servizos de carácter local, conforme ó estudio do medio rural realizado no documento pertinente tendo en conta a división parroquial e o sistema de asentamentos que as configuran.

Do estudo realizado, despréndese a necesidade de que Baiona conte con espazos suficientes e ben comunicados para a creación das dotacións necesarias para completar a súa oferta turística de calidade. Cabe destacar que Baiona é un municipio predominantemente turístico, considerando necesario mellorar a súa oferta turística de calidade, potenciando o sector servizos, o deportivo e de ocio, ofrecendo simultaneamente un espazo residencial, de primeira orde dentro da área de influencia de Vigo, nun lugar privilexiado tanto dende o punto de vista do clima, coma dos espazos naturais, culturais e da paisaxe que conte con todos os servizos dunha vila de calidade.

A colmatación do espazo comprendido entre a vía de alta capacidade e o mar, aconsellan localizar estes espazos na parroquia de Baredo, pola facilidade de dotar a zona das comunicacións e servizos abondo e polas condicións ambientais favorables no ámbito dos núcleos habitados ó abeiro do parque etnográfico do Cabo Silleiro.

2º. - O desenvolvemento e ordenación dos asentamentos de poboación e ordenación das áreas empresariais e das actividades produtivas realizouse cumprindo as seguintes determinacións:

- Potenciáronse os núcleos principais, en particular o de Baiona, onde se albergan a maior

parte das dotacións do municipio, recollendo ademais o desenvolvemento residencial e deportivo practicamente ultimado na franxa costeira.

- Na parroquia de Baredo e na de Baiña, onde propónse novos desenvolvementos, moi limitados na súa intensidade, xa que existe unha trama urbana consolidada pola edificación e pola urbanización, e ademais se proxectan dotacións públicas e privadas.
- A nova delimitación dos núcleos rurais foi levada a cabo segundo a modificación da LOUG e instrución 4/2011, do 12 de abril, sobre a metodoloxía de cálculo do grao de consolidación edificatoria na delimitación do solo de núcleo rural, permitindo a ampliación dos núcleos respecto o plan vixente. asemade identifícanse outros núcleos.

3º. - O desenvolvemento e ordenación das áreas empresariais e das actividades produtivas realizouse cumprindo as seguintes determinacións:

- As actividades empresariais, concéntranse na parroquia de Baiña na estrada provincial, ampliando o ámbito previsto no plan actual, ó considerar esta ubicación a máis axeitada prevíndose un ramal de acceso apra facilitar a circulación e desenvolvemento do mesmo., prescindíuse de cualificar máis terreos para este fin. Non obstante, para poder facilitar os traslados da poboación residente ós centros de produción, será necesario que os plans sectoriais e de ordenación do territorio prevexan infraestruturas de enlace gratúitas e medios colectivos de transporte.

### 3. DEFINIÇÃO DE OBXECTIVOS E SOLUCIÓNS XERAIS DE ORDENACIÓN

#### 3.1. Consideración xerais

Os obxectivos que se propoñen coa redacción do presente Plan Xeral son os seguintes:

- Dotar ó Municipio dun instrumento de ordenación integral do territorio, regulando dun modo ordenado o seu futuro desenvolvemento e proporcionando unha normativa adecuada a súas capacidade de xestión.
- Realizar unha detallada análise da potencialidade do territorio para acolle-los distintos usos.
- Establecer unha política de conservación e potenciación dos valores de especial interese dende o punto de vista ecolóxico e paisaxístico.
- Proporcionar unha normativa adecuada para protección e potenciación do patrimonio histórico-artístico e arqueolóxico do municipio facendo deles un especial baluarte para fomenta-lo turismo en épocas distintas da estival.
- Potencia-la consolidación e o crecemento ordenado dos núcleos de poboación, tendo en conta os criterios de dispoñibilidade dos recursos para a implantación de infraestruturas e servizos.
- Propoñe-los mecanismos necesarios para dotar de servizos urbanísticos e infraestruturas ós núcleos de poboación existentes.
- Definir e ordenar as áreas de futuro crecemento do municipio, tanto para a implantación de áreas residenciais, como industriais ou comerciais.
- Identificar e ordenar as áreas de especial capacidade agrícola e forestal, a efectos da súa preservación, potenciación e explotación racional.

- Definir un sistema de equipamentos equilibrado e estratexicamente situado, para o adecuado servizo da poboación.
- Establecer un programa de actuación no tempo, de forma que se conxugue coas previsións económicas a efectos de dar prioridade a aquelas actuacións que se consideren de maior interese e rentabilidade social.
- Adapta-la normativa urbanística á nova lexislación do solo, estatal e autonómica, incorporando todos aqueles preceptos que condicionen o réxime do solo e a disciplina urbanística.
- Xerarquizar a rede viaria, introducindo propostas para mellorar a accesibilidade ós equipamentos e os núcleos de poboación.
- Introducir unha normativa estética que propicie unha nova imaxe, tanto nos núcleos urbanos como nos rurais.

A elección do modelo de cidade corresponde á comunidade de veciños de Baiona, lexitimamente representados polos seus respectivos Concellos, quedando á Comunidade Autónoma a potestade lexislativa en materia de Ordenación do territorio, no marco do cal deben facerse legalmente posible as decisións de plan da entidade local. Non obstante tanto a LOUG (art. 85.9.d) como a Lei 6/07 precisan que na franxa dos cincocentos metros medidos dende a ribeira do mar quedan afectados os intereses autonómicos, polo que o plan xeral ponderará a incidencia que as súas determinacións poden ter sobre o litoral, tendo en conta que é un recurso ambiental non renovable onde se debe garantir a sustentabilidade.

Seguindo as determinacións das DOT e POL se estableceu unha ordenación baseada no respecto da franxa dos douscentos metros que se clasifica como solo rústico de protección de costas no que non sexa urbano ou núcleo rural, e na protección do resto cando poida incidir sobre a paisaxe ou sobre os elementos naturais.

O modelo de ordenación do territorio que se propón é o de planificar un necesario desenvolvemento que será sustentable para os seus habitantes e a súa poboación vinculada, de forma que sexa compatible o carácter residencial nun hábitat confortable, co respecto á natureza e á paisaxe representados polo seu litoral, montes e bosques, e ó Patrimonio histórico herdado, mantendo o turismo, o ocio e a cultura como elementos determinantes da xeración da actividade económica, sen esquecer que Baiona se encrava na bisbarra da ría de Vigo coa que ten unha clara interdependencia.

A primeira complexidade que atopamos á hora de definir o modelo de municipio existente e o que potenciar se quere e desenvolver a través do plan, é a de analizar a realidade actual. Tal e como se desenvolveu polo miúdo na memoria informativa existen fortes condicionantes á hora de ordenar o territorio e as actividades humanas.

a) As características do territorio de Baiona que é un municipio cunha extensión relativamente pequena de 34,6 km<sup>2</sup>, localizado no sudoeste de Galicia, na provincia de Pontevedra, está bañado polo océano Atlántico, na baía de Baiona e na marxe esquerda da ría de Vigo.



Baiona conta na súa zona urbana con seis praias das máis diversas características, a primeira de elas, a praia de Ladeira, é a máis ampla de todas con 3 km de lonxitude. É unha praia aberta ó mar e cunha pequena zona de dunas bastante degradadas, esta praia atopa no complexo intermareal de "A Ramallosa" que se atopa dentro do espazo natural protexido da Foz do río Miñor. Este delicado sistema ecolóxico, está a sufrir importantes modificacións que o degradaron e que é preciso rectificar, xa que ademais dos recheos artificiais que reduciron a área utilizada polas aves e das edificacións e estradas construídas no seu perímetro que limitaron o efecto de regulador hídrico da marisma, se produciron outros efectos negativos, como o aumento da contaminación, a instalación dun cámping sobre un recheo na barra litoral e a degradación das dunas.

Despois de pasar a península de Santa Marta, atopámonos coa praia do mesmo nome, pequeno areal de grande riqueza marisqueira que da comezo ó paseo marítimo. Na Península de Monte Boi temos as outras catro praias.

En canto ó perfil da costa de Baiona, é alto, rochoso e aberto ó Atlántico, con algunhas illas e pequenas praias, no tramo comprendido entre o cabo Silleiro á Punta do Boi; e no tramo comprendido entre o castelo de Monterreal ata a desembocadura do río Miñor, interrompido pola península de Santa Marta, a costa é baixa e areenta.

A paisaxe do municipio presenta un relevo accidentado, sendo mais acusado no sur onde o relevo é máis escarpado con montes que superan os 600 metros de altitude, (632 m no Alto de A Groba), que no norte onde o relevo se fai máis suave rodeando a desembocadura do río Miñor co seu esteiro e no tramo final do río Groba. Ademais existen tamén pequenos outeiros como o monte de San Roque co enclave da virxe da Rocha.

O clima das Rías Baixas está controlado en boa medida polas augas marítimas costeiras. Debido ós ventos do Norte-Nordés, que prevalecen entre abril e agosto, ó desprazar as augas superficiais da costa Oeste de Galicia favorecen o afloramento costeiro das augas profundas e frías. A auga aflorada caracterízase por unha baixa temperatura, un alto contido en nutrientes e valores baixos de osíxeno. Como consecuencia disto prodúcese a diminución da temperatura do aire en contacto coas masas de auga. Este arrefriamento aumenta a estabilidade atmosférica nos meses cálidos.

#### b) A existencia dunha grande extensión de Espazos Naturais

Dentro dos límites municipais atópanse tres espazos naturais catalogados pola Consellería de Medio Ambiente da Xunta de Galicia. O espazo da Foz do río Miñor, onde se atopa o complexo intermareal da Ramallosa, o encoro de Baíña, que serve de abastecemento de auga potable para a zona urbana, a serra de Argallo, que ten á serra da Groba dentro do límite municipal de Baiona. A vexetación sufriu profundas modificacións pola acción do home de forma que o bosque Atlántico foi transformándose en breixeiras debido a destrución da cuberta vexetal e do conseguinte cambio climático, as cales foron á súa vez substituídos por repoboacións artificiais de piñeiros e de eucaliptos, que conxuntamente coa breixeira ou o toxo constitúen a masa forestal actual.

Nas zonas que se liberan como adscricións ós solos urbanizables preténdese restituír a antiga vexetación incorporando unha capa vexetal axeitada e o arboredo anterior.

No termo municipal se atopan espazos que polo seu interese ecolóxico son considerados lugares de importancia comunitaria e forman parte da RED NATURA 2000-De acordo co artigo 7.1.a) das Directrices de Ordenación do Territorio a xestión dos espazos da rede natura realizarase mediante un Plan de conservación. A estes efectos a Xunta de Galicia, consonte o establecido no artigo 45 da Lei 42/2007, de 13 de decembro, de patrimonio natural e da biodiversidade está tramitando o Plan Director da Rede Natura 2000 de Galicia, polo que unha vez aprobada definitivamente será de plena aplicación nos espazos declarados rede natura 2000.

c) A existencia dunha situación urbanística herdada, de forma que no medio rural se produciu unha ocupación indiscriminada do medio pola edificación (vivendas unifamiliares, de primeira e de segunda residencia) auspiciada polo modelo de crecemento concéntrico dos núcleos sen unha execución previa de viais e de servizos. Mentres, no solo urbano que sufrira unha gran colmatación con anterioridade ó plan de 1994, se desenvolvían as súas determinacións de ordenación mellorando en determinados aspectos, sobre todo na trama viaria e en creación dun paseo marítimo que supuxo unha mellora substancial na accesibilidade ó mar.

#### d) A existencia dun Conxunto histórico artístico de primeira magnitude

En cumprimento do sinalado no informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural con motivo da aprobación inicial da PXOM 2007 "a delimitación do ámbito do conxunto histórico debe ter correspondencia coa delimitación do Decreto 48/1993." e o informe de data 28 de abril de 2009 emitido pola Dirección Xeral con motivo da aprobación inicial da PXOM no que se sinala que a delimitación do conxunto histórico non se axusta á establecida no decreto de declaración de BIC, o PEPCHAB aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011 (BOP de data 22 de xuño de 2011) recolle o ámbito completo da declaración con determinacións de catálogo para o ámbito exterior ao conxunto.

É por iso polo que se propón recoller na PXOM como Área de Plan Incorporado o Plan Especial do Conxunto Histórico Artístico de Baiona aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011.

### **3.2. Obxectivos e solucións xerais**

O obxectivo principal do Plan Xeral de Ordenación Municipal, basearase en compatibilizar o desenvolvemento previsible coa preservación da natureza e a paisaxe, e o desenvolvemento de sectores económicos que axuden á diversificación da base económica municipal, establecéndose este obxectivo como base de modelo territorial elixido.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal debe dar resposta a problemas xerais e sectoriais, detectados na información urbanística, polo que en síntese, os obxectivos e solucións xerais de ordenación que se propoñen para o municipio de Baiona son os seguintes:

- Dotar o termo municipal de Baiona dun instrumento de planeamento conforme coa realidade urbanística actual, atendendo ás premisas emanadas dende á lexislación urbanística e dende a consellería competente en materia urbanística.
- Analizar a estrutura territorial existente e propoñer o seu desenvolvemento en función das

necesidades e características específicas do territorio. Tivéronse en conta as normas sectoriais que afectan ó territorio, como son as relativas a:

- Estradas, a titularidade das cales corresponde á Comunidade Autónoma, á Deputación e ó Concello, establecendo, á marxe das proteccións de cada organismo, unha clasificación do solo como protección de infraestruturas que alcanza ata a zona de afección que non discorra por solo urbano ou de núcleo rural.
- Costas, onde teñen competencias numerosos organismos e onde conflúen intereses lexítimos, estatais, autonómicos e locais. Introduciuse o deslinde do dominio público e se grafiaron as servidumes legais de tránsito, de protección e de acceso, e a zona de influencia, definidas na Lei de Costas de 1988 e o seu Regulamento de 1989. Tamén se tiveron en conta as disposicións da lexislación urbanística galega, fundamentalmente os artigos 32.2.c, 38, 13, 85.7.d, D.A.1ª, D.T.4ª.3, D.Tª.5ª.1.b., D.Tª.13, da Lei 9/02, modificada pola Lei 15/04, e a Lei 6/2007 de medidas urxentes e do litoral, e as determinacións do Plan de Ordenación do Litoral (POL).
- Ríos e regueiros continuos ou non establecendo con carácter xeral unha clasificación de solo rústico de protección de augas para a zona de policía de cen metros coas excepcións xustificadas que se mencionan no apartado correspondente. Nas zonas en que correntes de auga de escasa entidade atravesan solos urbanizables, incorporáronse polo menos nunha franxa de trinta metros como sistemas xerais de espazos libres que se verán incrementados cos sistemas locais de zonas verdes.
- Espazos naturais, de interese paisaxístico e espazos forestais, clasificados como solo rústicos especialmente protexidos.
- Bens de valor singular polo seu interese arquitectónico, etnográfico e arqueolóxico, establecendo ámbitos de protección e clasificando os depósitos de interese arqueolóxico como solo rústico de protección cultural.
- Infraestruturas de servizos como as redes de electrificación de transporte de media e alta, clasificándose como solo rústico de protección de infraestruturas, cando non sobrevoan espazos urbanos.

Manter e potenciar o actual sistema de asentamento da poboación, tratando de favorecer o desenrolo e a consolidación dos núcleos fronte á diseminación indiscriminada da poboación por todo o territorio ó longo das vías de comunicación existentes.

Preservar as áreas destinadas a usos agrícolas e forestais da ocupación indiscriminada pola edificación.

No que se refire ó núcleo urbano, o obxectivo principal do Plan basearase en reorganizar a situación urbanística que se traducirá en:

- Mellorar o trazado da rede viaria que conforma a malla urbana, que permita diversificar e

graduar o tráfico, de forma que non solo sirva como soporte das edificacións, senón tamén para servir de medio de comunicación separando o tráfico rodado do peonil e dos aparcamentos.

- Intensificar o efecto que a vía de alta capacidadeativo na mellora das comunicacións co exterior, facéndoa funcionar como unha auténtica circunvalación, introducindo un novo acceso dende a vía de alta capacidadeá altura do barrio de A Igrexa.
- Controlar o crecemento para que se produza dunha maneira ordenada, resolvendo os problemas xa existentes, consolidando as mazás, rematando estas, propiciando a formación doutras integradas satisfactoriamente no contexto urbano, como é a vivenda unifamiliar ou a mixta cando se trate de zonas de sutura entre a cidade compacta e a dispersa.
- Creación de zonas verdes constituíndo ás dotacións necesarias e mellorando o ámbito das existentes, e de espazos libres en zonas costeiras liberando as dunas da presión urbanizadora á que foi sometida nos últimos tempos.

Defensa da natureza e a paisaxe. A valoración do medio físico de Baiona implica a conservación de todos aqueles espazos do municipio posuidores de valores naturais, ecolóxicos e paisaxísticos, ou que supón a protección das áreas de montaña e de vales, e de tódolos espazos forestais notables, propondo a utilización como espazos de espaxemento en contacto coa natureza de determinados espazos sen prexuízo de que poidan compaxinar a súa explotación dos recursos naturais.

A protección das canles fluviais e arrosos clasificando a zona de policía a 100 m da canle como solo rústico de protección de augas coas excepcións xustificadas de regatos que poden ser incorporadas ós solos urbanizables como espazos libres e zonas verdes nunha franxa mínima de vintecinco metros dende a canle. Nas zonas urbanas destes regueiros é onde existe unha maior problemática, xa que descende a pendente polo que se precisaría maior amplitude e non obstante se produciron dende antigo ocupacións das canles naturais con peches ou edificacións que impiden o paso da auga ata a ribeira do mar. Nestas zonas a proposta do plan consiste en liberalizar as zonas de pluxo preferente de toda posible construción.

Conservación do Patrimonio Histórico, Artístico, Etnográfico e Cultural. Isto concrétase na redacción dun catálogo actualizado de tódolos bens arquitectónicos do Municipio recollendo igrexas, ermidas, pazos e edificacións de interese, etc. e dos bens de valor arqueolóxico

Favorecer a extensión e mellora das infraestruturas, comunicacións, dotacións e equipamento colectivo do municipio, asignando ós solos urbanizables e solos urbanos non consolidados espazos libres ó servizo de toda a colectividade quedando adscritos ou incluídos ós sectores que se delimiten producindo un dobre efecto de esponxamento e de repartición das plusvalías que poida xerar a ordenación urbanística.

Organizar a explotación dos recursos económicos do Municipio coa cualificación dos terreos e a racionalización das explotacións agrícolas, forestais no que se refire o rural. No urbano potenciar a

vocación de centro de servizos de Baiona creación de solo comercial-industrial con infraestruturas comúns, abastecemento de auga e saneamento, rede viaria interna.

Respecto ós núcleos tradicionais propóñense os seguintes obxectivos:

- o Organizar a nova edificación, consolidando os núcleos xa existentes mantendo o seu carácter agrícola ou gandeiro.
- o Potenciar estes favorecendo a edificación dentro dos propios núcleos e ás zonas máis próximas ós mesmos, restrinxindo no posible ás novas construcións en áreas sinaladas con interese agrícola ou paisaxístico.
- o Os obxectivos sobre os asentamentos e núcleos constitúen un dos elementos fundamentais do Plan Xeral, incluíndo planos e ordenanzas reguladoras para cada unha das posibles situacións.
- o Completar a redes de saneamento e de abastecemento de auga de forma que satisfagan as necesidades actuais e as da futura poboación.

#### 4. CLASIFICACIÓN DO SOLO

O plan xeral de ordenación municipal clasifica o territorio municipal en tódolos tipos de solo previstos na lei: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

A clasificación do solo permite diferenciar entre solo apto para ser edificado e/ou urbanizado e o solo que debe permanecer a salvo de procesos de urbanización e edificación. Sendo esta, unha das determinacións principais do Plan.

Deste aspecto básico, dérivase a inclusión no planeamento, dos límites do núcleo urbano en que se vai producir a urbanización derivada do crecemento do mesmo, así como os límites doutros ámbitos de solo urbanizable destinados o desenvolvemento futuro dos usos e actividades asignados polo Plan.

Fóra dos citados límites, a clasificación de solo ten por finalidade o recoñecemento dunha realidade de carácter rural, diferenciándose, por unha parte os límites dos asentamentos de poboación rurais onde a clasificación de solo ten como obxectivo o recoñecemento das distintas tipoloxías edificatorias que o conforman e, por outra o solo exterior ós mesmos ou solo rústico que se define dun modo positivo, cunha identificación clara da funcionalidade territorial e económica.

#### 4.1. SOLO URBANO

##### 4.1.1. Criterios da delimitación de cada clase de solo

1. Os terreos delimitados ademais de estar integrados na malla urbana existente, reúnen algún ou tódolos seguintes requisitos:

- Contar con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante ás correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento, tal e como se reflicte nos planos de información.
- Ademais, aínda cando carecesen dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, están comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, como mínimo nas dúas terceiras partes

dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableceu, xa que o espazo vacante de edificación se ordenou na meirande parte dos casos como vivenda unifamiliar illada, resultando unha edificación posible netamente inferior á que posibilita o artigo 11 da LOUG.

2. Tívoise en conta que ós efectos desta lei considéranse incluídos na malla urbana os terreos dos núcleos de poboación que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías perimetrais e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente.

O solo urbano no concello de Baiona está dividido en solo urbano consolidado e solo urbano non consolidado.

a) Solo urbano consolidado: integrado polos solares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coa de edificación ou construción.

b) Solo urbano non-consolidado: integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles sobre os que o planeamento urbanístico prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do planeamento.

##### 4.1.2. Áreas de Planeamento Incorporado (API)

Neste solo están incluídas as Áreas de Planeamento Incorporado, as cales sufriron a súa propia execución e poden considerarse como solo urbano consolidado a pesar de que constituíron unha área de repartición. Identifícanse na documentación gráfica coas siglas API e son as seguintes:

Nome do API	Denominación PXOM-94
API 1	SUE-1
API 2	SUP-1
API 3	PERI-4
API 4	PERI-3
API 5	SUP-5
API 6	SUE-3
API 7	SUE-2

**A API-1**, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución UE-1 do PXOM de 1994. Dispón dun Proxecto de reparcelación aprobado definitivamente o 9-12-1998, as determinacións da cal e edificabilidades danse por incorporadas.

**A API-2**, procede da aprobación e execución do sector do solo urbanizable programado SUP-1 (Sabarís) do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

**A API-3**, procede do desenrolo e execución do PERI-4 (UE-4) aprobado inicialmente o 18-3-2004 e definitivamente o 15-06-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

**A API-4**, procede do desenrolo e execución do PERI-3 (Rincón de Pepe) aprobado definitivamente o 7-10-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

**A API-5**, procede do desenrolo e execución do Plan Parcial do SUP-5 - O LOUREIRAL, aprobado definitivamente o 16-02-2001, o polígono único das cales foi desenvolvido polo sistema de compensación.

**A API-6**, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-3 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte .

**A API-7**, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-2 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

**O Plan Especial de protección (PEPCHAB)**, Comprende a totalidade dos elementos incluídos na declaración do Conxunto Histórico Artístico de 1993, que inclúe o Casco Antigo, así como as elementos exteriores mencionados na Orden publicada. O PEPCHAB foi aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011 (BOP de data 22 de xuño de 2011), e vai incluído neste plan como un área de planeamento incorporado.

Datas de aprobación dos desenrols do anteriores a este plan:

PLAN PARCIAL O LOUREIRAL	23 DE OUTUBRO DE 1979
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983
PLAN PARCIAL O BURGO BAHIÑA	30 DE XANEIRO DE 1987
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983
PLAN PARCIAL AS ESCUBICHAS 1	21 DE ABRIL DE 1988
ED UEU OS TENDAIS	29 DE ABRIL DE 1998
PLAN PARCIAL SUP 5-O LOUREIRAL	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN PARCIAL SUP-1 SABARIS-AS ESCUBICHAS 2	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº4-SANTA CRISTINA	15 DE XUÑO DE 2004
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº3-RINCON DE PEPE	7 DE OUTUBRO DE 2004
PLAN ESPECIAL DO CONXUNTO HISTORICO ARTISTICO	2 DE XUÑO DE 2011

#### 4.1.3. Xustificación da división do solo urbano en dous distritos

##### 4.1.3 1.- Introducción

Conforme ó previsto no apartado primeiro do artigo 49 da LOUG:

*“A totalidade do solo urbano dividirase polo plan xeral en distritos, atendendo a racionalidade e calidade da ordenación urbanística e a accesibilidade da poboación ás dotacións, utilizando preferentemente como límites os sistemas xerais e os elementos estruturantes da ordenación urbanística, e coincidindo na maior parte da súa extensión cos barrios, parroquias ou unidades territoriais con características homoxéneas.*

*Dentro de cada distrito o plan xeral deberá incluíla totalidade dos terreos correspondentes ás categorías de solo urbano consolidado e non consolidado. O plan xeral deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e de limitación de intensidade establecidos nesta lei.”*

Trátase de dividir o Solo Urbano en anacos congruentes nos que se poida dar cumprimento ás esixencias dos estándares de dotacións e intensidades edificatorias para o conxunto do solo urbano non consolidado. En definitiva, buscáse unha continuidade na densidade das dotacións, perseguindo un maior aproveitamento das infraestruturas e servizos existentes, orientando os de nova creación a completar as necesidades da poboación.

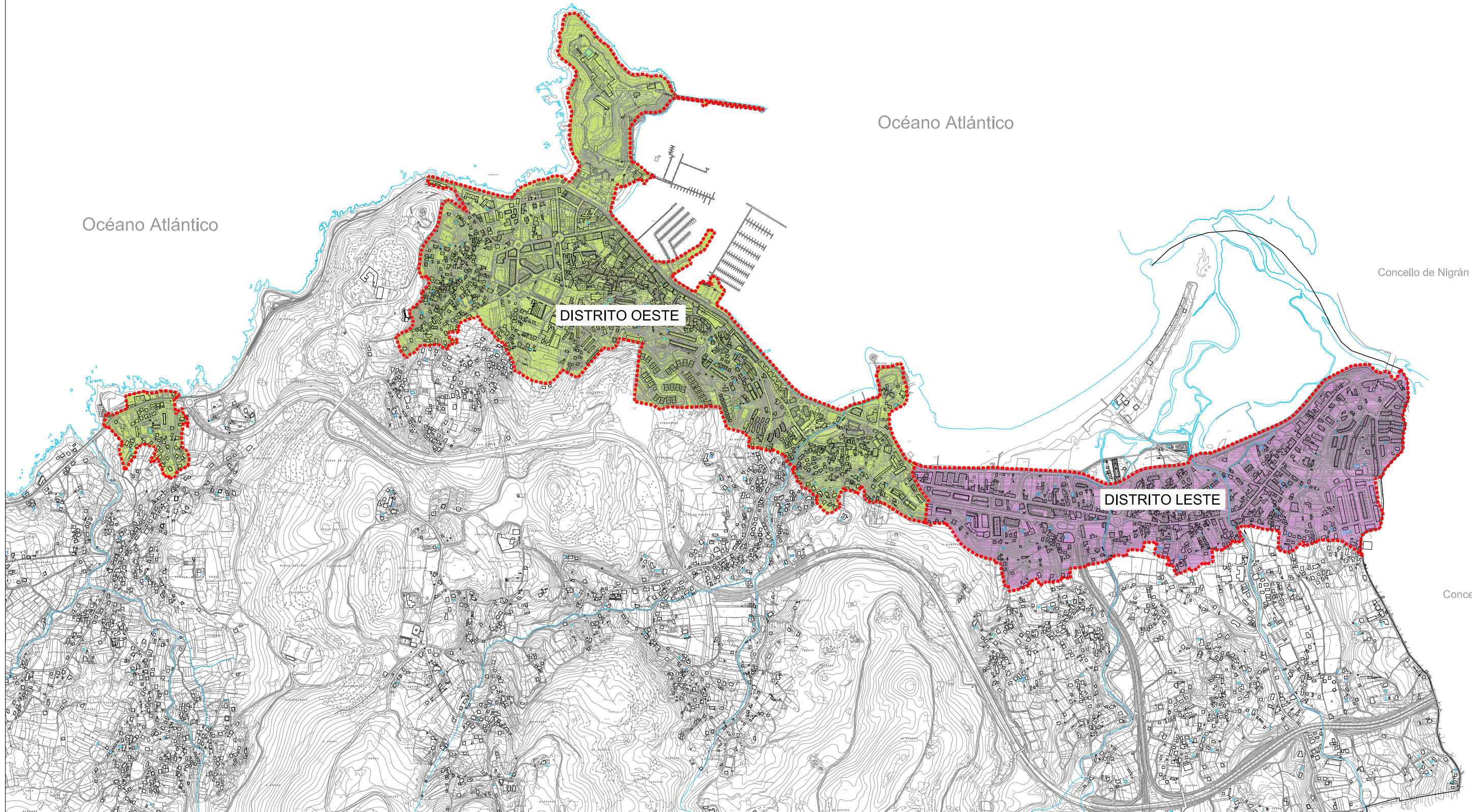
##### 4.1.3 2.- Criterios seguidos para a configuración dos distritos

A requirimento do informe previo da Consellería competente, optouse por delimitar dous distritos de solo urbano: distrito oeste e distrito leste. A división que se utiliza neste caso e a estrada autonómica PO-552 e a rúa As Areas, entre O Burgo e As Areas, diferenciando dúas unidades territoriais que se identifican basicamente coa división parroquial. O distrito oeste corresponde coa parroquia de Santa María de Baiona e Santa María de Baíña, ademais do agregado continuo de cidade neste distrito oeste inclúese o núcleo de Rocamar; por outro lado o distrito leste coa parroquia de Ramallosa.

Estes distritos, conforme ó estipulado na lexislación vixente, deben apoiarse nos elementos estruturantes da ordenación urbanísticas e coincidir con unidades territoriais de estrutura homoxéneas. O límite entre distritos situouse, como xa mencionamos, na zona de Ladeira, que queda incluída no distrito leste. Se ben é indubidable o carácter urbano e a consolidación de ámbolos dous distritos, poderíamos sinalar que a tipoloxía edificatoria no distritos leste é maioritariamente de vivenda unifamiliar con respecto ó distrito oeste no que conviven de xeito máis igualitario outras tipoloxías edificatorias máis densas sobre todo na franxa costeira, se ben de cara ó interior dilúese esta diferenza.

En cada distrito estableceranse as normas e ordenanzas necesarias para completar a súa urbanización e conseguir os equipamentos de acordo ós estándares necesarios, regularase a edificación cos criterios de consolidación de mazás e potenciación e respecto das tipoloxías existentes.





-  DISTRITO OESTE
-  DISTRITO LESTE



EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA

PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO Nº  
D.S.U

O CONSULTOR  
ROBERTO AYA DUARTE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 **Interurban s.a.**  
URBANISMO E ENXENNERIA

PLANEAMENTO  
DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS NO  
SOLO URBANO

ESCALA: 1/7500,A-1  
1/15000,A-3 DATA: XAN-14





#### 4.1.3. Dotacións públicas e Edificabilidade

En cada distrito han de cumprirse os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais, para o solo urbano non consolidado. Deste xeito garántese a accesibilidade da poboación a estas dotacións, evitando traslados innecesarios (tempo e distancia), conseguindo unha configuración do solo urbano máis compacta, na que as pequenas bolsas de solo intersticiais poden aproveitarse para incorporar as dotacións necesarias.

Segundo o mesmo apartado 1 do artigo 49 da LOUG, o Plan debe xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e as limitacións de intensidade establecidas. De seguido verificamos o cumprimento no solo urbano consolidado nos distritos.

- Edificabilidade máxima: En solo urbano non consolidado para un municipio como Baiona: 0,85 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de solo (artigo 46.2 da LOUG).
- Dotacións locais: Cúmprense os seguintes estándares para o solo urbano non consolidado no conxunto de cada distrito:
  - Sistema de espazos libres públicos: 18 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables con un mínimo de un 10% de la superficie total del ámbito
  - Sistema de equipamentos públicos: 10 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables
  - Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

Incorpórase a continuación unha táboa resumo onde se verifica o cumprimento dos estándares fixados na LOUG.

**TÁBOA RESUMO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO  
(DISTRITO OESTE)**

	Altura máx permitida	Superficie total (m2)	Superficie vivenda VPP (m2)	Superficie total edif. (m2)	Edificabilidade e máx. (m2/m2)	Aproveitamento tipo max. (m2/m2)	Vivendas equivalentes estimadas	Sistemas Locais		Sistemas Xerais		Nº prazas aparcam.	Nº prazas aparcam. público	Nº prazas aparcam. privado
								Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)	Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)			
AR-01-O	B+4 / B+5	605	0	1.798	2,97	3,03	10	148	0	0	0	27	0	27
AR-02-O	B+4	2.348	0	4.705	2,00	2,04	25	819	0	0	0	70	0	70
PERI-03-O	B+2	12.011	925	9.248	0,77	0,78	49	1757	2035	0	2000	194	54	140
PERI-04-O	B+2	24.311	1.872	18.719	0,77	0,78	100	3557	0	0	3000	393	110	283
AR-05-O	B+3	463	0	468	1,01	1,04	3	211	0	0	0	7	0	7
PERI-06-O	B+2	3.462	267	2.666	0,77	0,78	14	506	586	0	0	56	16	40
PERI-07-O	B+2	14.415	1.110	11.100	0,77	0,78	59	2109	2442	0	0	233	65	168
<b>TOTAL</b>		<b>57.615</b>	<b>4.174</b>	<b>48.704</b>			<b>260</b>	<b>9107</b>	<b>5063</b>	<b>0</b>	<b>5000</b>	<b>980</b>	<b>245</b>	<b>735</b>

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,845
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	9.107
Equipamentos públicos (m2)	5.063
Aparcadoiros obtidos	980
Aparcadoiros obtidos no dominio público	245

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	8.767	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	5.762	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	4.870	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totales	974	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	244	1/4 edificables

**TÁBOA RESUMO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO  
(DISTRITO LESTE)**

	Altura máx permitida	Superficie total (m2)	Superficie vivenda VPP (m2)	Superficie total edif. (m2)	Edificabilidade e máx. (m2/m2)	Aproveitamento tipo max. (m2/m2)	Vivendas equivalentes	Sistemas Locais		Sistemas Xerais		Nº prazas aparcam.	Nº prazas aparcam. público	Nº prazas aparcam. privado
								Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)	Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)			
PERI-01-E	B+1, B+2	21.956	1.691	16.906	0,77	0,78	90	3043	1691	0	0	338	85	253
	TOTAL	21.956	1.691	16.906			90	3043	1691	0	0	338	85	253

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,770
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	3.043
Equipamentos públicos (m2)	1.691
Aparcadoiros obtidos	338
Aparcadoiros obtidos no dominio público	85

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	3.043	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	2.196	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	1.691	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totais	338	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	85	1/4 edificables



#### 4.2. SOLO URBANIZABLE

Constituirán o solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na LOUG.

Neste sentido, créanse estes solos segundo as previsións de crecemento do plan e delimitáanse en función das necesidades da poboación e as restricións medioambientais principalmente.

Neste marco, a lei de 9/02 de ordenación urbanística e de protección do medio rural, establece dúas categorías de Solo urbanizable, que á súa vez se dividen en varias clases:

1. - O solo urbanizable delimitado ou inmediato que pode ser:

- O solo urbanizable delimitado polo propio Plan Xeral de carácter potestativo, que non precisa de plan Parcial posterior, contén a ordenación pormenorizada e que se corresponde substancialmente cos sectores de desenvolvemento urbanístico preferente onde o documento de Estratexia de actuación fixa os prazos e condicións nas que haberán de executarse as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas.
- Solo urbanizable delimitado non ordenado que contén unicamente unha delimitación dos sectores e unha ordenación básica de usos globais, edificabilidades, tipoloxías edificatorias e dos elementos da estrutura xeral, redes e conexións do sector cos sistemas xerais en funcionamento. Deberán ser desenvolvidos mediante Plans Parciais O número de vivendas previstas nos cadros que figura nesta memoria é orientativa, debendo o plan parcial de desenvolvemento determinar o seu número exacto

Delimitáronse dous sectores residenciais na parroquia de Baredo, na zona comprendida entre Rocamar e o cabo Silleiro, (o SUD-1 e o SUD-2) os cales reducíronse considerablemente en extensión con respecto a aprobación inicial por motivo da entrada en vigor do Plan de Ordenación do Litoral.

Delimitáronse outros tres sectores contiguos fronte a O Burgo baseándose nas suxestións presentadas en fase de Avance, nun solo que na súa maior parte estaba clasificado como solo urbanizable non programado no plan anterior; son os sectores SUD-4, SUD-5 e SUD-3 as edificabilidades que son similares ás do solo urbanizable non delimitado do documento da aprobación inicial, a pesar de ser contiguas ó solo urbano, e mesmo formaban parte del, dada a topografía do terreo e a súa influencia na paisaxe de Baiona vista dende o mar.

Ademais delimitouse o sector SUD-6 Serralleira, no espazo comprendido entre a vía de alta capacidade e os núcleos de Serralleira, Sopegal e O Caeiro. Non obstante, e como consecuencia das determinacións do Plan de Ordenación do Litoral, foi necesario modificalo, xa que nel se configuraba un corredor que incompatibiliza o desenvolvemento urbanístico nesta zona. Por iso considerouse na súa totalidade zona verde de sistema xeral; unha parte, a mais próxima á canle

do regueiro, clasificada como solo rústico de protección de augas, sendo o resto solo urbanizable de zona verde que se inclúe no que antes se denominaba SUD-7, ó outro lado do acceso da vía rápida, constituíndo o conxunto o SUD-6 - Sopegal-Serralleira.

O SUD-7 correspóndese co solo industrial programado no conxunto. Esta delimitación provén da antiga SUP-2 do plan xeral do 94, a cal amplíase para así dar solución a demanda de solo industrial dentro do concello.

A delimitación do SUD-8 provén dunha zona do SUND-2 da aprobación inicial, mentres que o SUD-9, SUD-10 e SUD-11, correspóndense co anterior SUND-7.

En canto a delimitación do SUD-12, 13, 14 e 15 correspóndense a antigas áreas de reparto, que tralo informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo e en base as determinacións da LOUG, optouse de incluír as mesmas dentro de solos urbanizables delimitados por non acadar as condicións de solo urbano e precisar de actuacións urbanizadores para completar os desenrols.

2. - O solo urbanizable non delimitado ou diferido

O Presente plan, non contempla este tipo de solo.

As características destes sectores fíxanse nas fichas do presente plan. En canto a táboa resumo incorpórase a continuación.

### TÁBOA RESUMO DOS SOLOS URBANIZABLES DELIMITADOS PREVISTOS

SUD			SISTEMAS XERAIS								Superficie total edif. (m2)	Vivendas equivalentes estimadas	
Nº	Tipoloxía	Denominación	Superficie neta (m2)	Superficie bruta (m2)	Edificabilidade máx. (m2/m2)	Espazos Libres (m2)	Viario (m2)	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)	Viario adscrito (m2)			Equipamentos adscritos (m2)
01	Residencial	Baredo - A Portela	133.762	145.676	0,22	0	8.114	10.000	8.448	3.466	0	29.428	147
02	Residencial	Baredo - Os Portelos	75.244	95.745	0,22	0	9.396	4.000	16.573	3.928	0	16.554	83
03	Residencial	O Cruceiro	25.605	36.793	0,30	0	4.029	0	11.188	0	0	7.682	38
04	Residencial	O Outeiro	83.614	83.614	0,30	10.000	11.369	4.000	0	0	0	25.084	125
05	Residencial	O Burgo	34.529	40.428	0,30	0	6.800	4.000	5.899	0	0	10.359	52
06	Residencial	Sopegal - Serralleira	73.279	93.277	0,30	10.000	0	4.000	19.998	0	0	21.984	110
07	Industrial	A Igrexa	100.959	143.517	0,60	0	3.997	4.000	32.950	9.608	0	60.575	
08	Residencial	A Ponte - Carballo	78.335	82.215	0,30	5.000	4.999	0	0	3.880	0	23.501	118
09	Residencial	San Antón	22.045	25.052	0,30	0	2.539	0	0	3.007	0	6.614	33
10	Residencial	Covaterreña	83.803	105.579	0,30	0	10.194	0	16.994	4.782	0	25.141	126
11	Residencial	Loureiral	107.462	123.574	0,30	0	12.628	10.000	13.960	2.152	0	32.239	161
12	Residencial	Devesa	49.860	50.878	0,30	8.614	4.942	0	0	1.018	0	14.958	75
13	Residencial	A Ponte Nova	40.520	44.027	0,30	0	7.552	0	3.507	0	0	12.156	61
14	Residencial	Percibilleira	19.155	19.155	0,30	0	0	0	0	0	0	5.747	29
15	Residencial	Monte da Roca	11.213	11.213	0,30	0	0	0	0	0	0	3.364	17

Cumpriranse as reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas locais seguintes:

- Sistema de espazos libres públicos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: 18 m2 de solo / 100 m2 edificables con un mínimo de un 10% de la superficie total do ámbito.
- Sistema de espazos libres públicos para ámbitos de uso terciario ou industrial: 10% da superficie total do ámbito.
- Sistema de equipamentos públicos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: 10 m2 de solo / 100 m2 edificables.
- Sistema de equipamentos públicos para ámbitos de uso terciario ou industrial: 2% da superficie total do ámbito .
- Prazas de aparcadoiros de vehículos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m2 edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público .
- Prazas de aparcadoiros de vehículos de uso terciario ou industrial: unha praza de aparcadoiros por cada 100 m2 edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público .

### 4.3. SOLO DE NÚCLEO RURAL

Constitúen o solo de Núcleo Rural, os terreos que se inclúen no ámbito dos núcleos rurais delimitados polo planeamento.

#### 4.3.1. O tratamento no Plan anterior

Xa o plan xeral en 1994 puxo de relevo, ó analizar os núcleos de poboación fóra do núcleo urbano central, que a cidade ó expandirse absorbera parte do antigos núcleos rurais, os máis próximos ó núcleo e á costa, creando unha nebulosa que facía imposible fixar con nitidez onde comezaba un núcleo e onde remataba. O encontro co núcleo principal facíase máis palpable pola diferenza de altura nas edificacións, a tipoloxía e intensidade do uso, e na trama viaria, ordenada no núcleo principal, e aparentemente caótico nos núcleos e na zona de transición.

Desta forma, ó igual que fixeron outros municipios costeiros, como o de Vigo. O Plan distinguiu para os efectos clasificatorios entre núcleos rurais de solos clasificado como urbano, os máis próximos ó núcleo central, e de solo non urbanizable, seguindo a metodoloxía da Lei do Solo Galega, vixente entón, que era a lei 9/85.

Dentro destes últimos núcleos rurais, distinguían entre o que chamariamos na actualidade o solo de núcleo consolidado, e a posible zona de expansión do núcleo. Na primeira, rexía a ordenanza 10 con parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> e na coroa de expansión, limitada a unha equidistancia de 40 m, era de aplicación a ordenanza 10B con parcela mínima de 1000 m<sup>2</sup>.

Os perímetros exteriores dos núcleos rurais así considerados, clasificábanse como solo non Urbanizable común, onde se podía edificar vivendas unifamiliares con parcelas de 2000 m<sup>2</sup>, aínda que se podería reducir a 1500 m<sup>2</sup> ó agregar outras parcelas.

#### 4.3.2. A situación actual

As circunstancias socioeconómicas acaecidas en todo o litoral da Ría de Vigo, produciron un aumento, xa analizado, da poboación, tanto residente como de segunda residencia ou temporal en épocas vacacionais, pasando a converterse Baiona e Nigrán en centros de atracción turística a xuntarse as riquezas naturais, o clima benigno e a paisaxe, coa posta en servizo das novas vías de comunicación que fixo desaparecer o relativo illamento desta zona sur da Ría de Vigo.

Os estudos realizados sobre a totalidade dos núcleos de poboación de Baiona, poñen de manifesto que a maioría dos núcleos comprendidos entre o principal e a vía de alta capacidade creceron sen solución de continuidade dende os núcleos primixenios coas intensidades de uso plasmadas nas ordenanzas, ata fundirse no núcleo principal os que estaban máis próximos a este.

Como xa se explicou, o sistema de núcleos de Baiona xurdidos a partir da cidade antiga, desenvolveuse, ademais da franxa costeira, a través das tres grandes dobras que ascenden

dende a liña costeira cara á serra próxima de Argallo en sentido perpendicular. Estas dobras, perfectamente regados e drenados, permitiron o asentamento dos núcleos existentes no interior gozando de áreas relativamente extensas para os cultivos e os pastos, así como de magníficas vistas sobre este final da ría, podendo establecerse pequenas explotacións agrícolas, aínda que practicamente para o autoconsumo ou como apoio da economía familiar, xa que non poden ser rendibles dende o punto de vista económico dada a fragmentación da propiedade, a falta de accesos e a escasa extensión continua das áreas con posibilidades de explotación agraria.

a. - En franxa costeira, máis chaira, sitúanse as parroquias de Baiona e de Santa Cristina da Ramallosa.

No núcleo de Baiona se atopan, ademais do núcleo urbano principal, os núcleos do Barrio da Anunciada e O Loureiral, totalmente incluídos no núcleo principal, e os máis exteriores de Percibilleira, Covaterreña e San Antón, que aínda conservando a súa traza rural de intrincados camiños pavimentados que se foron prolongando ata embeberse en malla urbana, perderon o resto das características que posibilitarían a súa inclusión dentro do concepto legal de núcleo rural. A consolidación é practicamente total, tan só quedan pequenas bolsas de solo intersticiais, debido fundamentalmente á existencia de parcelas con dimensións superiores á media do núcleo.

Na franxa costeira pertencente á parroquia de Santa Cristina da Ramallosa, a situación é moi similar á anterior, aínda que ó ser moito mais extensa (5 km<sup>2</sup> fronte ós 0,6 km<sup>2</sup> de Baiona) e de suave pendente, o número de núcleos é maior cunha situación no espazo en nebulosa, unha vez superado o solo urbano consolidado en alturas, constituído por Areas, Ladeira, Sabaris, Ponte ou a Ramallosa.

Os núcleos restantes ata a autovía como O Xuncal, O Caeiro, O Cruceiro Novo, Ponte Nova ou Viso do Calvos, sufriron un proceso moi parecido ó descrito para os núcleos da coroa de Baiona, incorporándose á malla do núcleo principal toda a rede radial arborescente que uniu estes núcleos coa trama urbana mais próxima ás praias. Unha rede intrincada de camiños pavimentados e de servizos urbanísticos serviron de soporte a un desenvolvemento destes núcleos en mancha de aceite que fai case imposible diferenciar os límites entre cada un deles. Todo iso, quizais coa excepción do núcleo de Morade, contigua coa vía de alta capacidade con accesos complicados,

Os núcleos desta parroquia, non obstante quedaron divididos polo trazado principal da autovía nun eixe Leste-Oeste que só afectou parcialmente a núcleos como O Xuncal que se prolongou ó outro lado, e polo enlace desta coa cidade noutro eixe Norte-Sur, non existindo neste eixe ningún punto de enlace, se excluímos a reposición do servizo de camiño baixa a estrada que une a zona de O Outeiro coa de O Caeiro; de aí que se pretenda mellorar a malla urbana de forma que os fluxos de tráfico internos non teñan que converxer necesariamente na vía urbana principal, normalmente colapsada en períodos vacacionais.

b.- Na espiña central sitúanse os núcleos de parroquia de Baíña (Santa María): Ás Laxas, Sta María, O Cruceiro, A Igrexa, Os Eidos, O Río, Ás Fontes e na zona mais alta por enriba do encoro, a uns 350 m de altitude San Cosme que estivo deshabitado durante moitos anos e que carece de servizos.

c. - Na depresión situada ó Oeste entre o monte do Boi e o cabo Silleiro, están situados os núcleos da parroquia de Baredo (Sta. María): Rocamar de carácter netamente urbano, O Carballo, O Cancelo, Os Portelos, A Torre, O Lombo, Bouzas, Ás Cadeiras, O Agro, e O Caneiro, que posúen unhas características que poderían ser consideradas como urbanas, aínda cando aínda manteñen parte das súas características rurais.

d. - No val mais oriental, desenvólvense os núcleos da parroquia de Belesar (San Lorenzo): Medialdea, Urgal, Estivada e A Granxa, que aínda conservan o seu carácter rural.

e. - O resto do terreo, se excluimos a franxa costeira, pertencente na súa maioría da Mancomunidade de Montes en man común, adicúose a explotación forestal fundamentalmente, concentrándose a poboación nos vales e na costa, a cal tivo un crecemento moi rápido nas últimas décadas, substituíndose as vivendas xeralmente tradicionais por edificios de grande altura destinados a vivendas multifamiliares e apartamentos, formando unha cornixa compacta practicamente infranqueable dende a foz do Miñor ata o Parador de Monterreal, saltando en certa medida en dirección a mar aberto fóra xa do límite da ría.

Sobre esta cornixa das edificacións mais próximas ó eixe principal paralelo á costa pode verse outeiros arboredos principalmente con eucaliptos, os núcleos nos cavorcos que ascenden a montaña interior con vivendas unifamiliares de dúas plantas, e mais recentemente as desproporcionadas edificacións denominadas "maclas" de sector SUP-5 pretendidamente de vivendas unifamiliares, que modificaron substancialmente a cornixa que pode divisarse dende a costa.

#### 4.3.3. Análise sobre as posibilidades de clasificación do solo dos núcleos

A forma de crecemento que se levaba fraguando dende había tempo e que foi avivada por aplicación do Plan de 1994 puxo de manifesto, tal e como sinalaron numerosa revisións do plan como a de Vigo, que a estrutura parroquial solo pode sobrevivir se os núcleos mantense dentro dos seus lindeiros. Os indicadores que se debían dispoñer para a expansión dos núcleos, ata que se redactasen os correspondentes plans de protección, non funcionaron porque nunca se puxeron en marcha, e desta forma a cidade compacta que constituía o núcleo central costeiro e os núcleos rurais foron desbordados con vivendas unifamiliares que ocuparon de forma extensiva o solo a través dunha malla cada vez mais urbana composta por unha rede viaria arborescente á que se foi dotando de servizos urbanísticos, aínda cando non lla/llela dotase de ancho abondo para permitir

a separación do tráfico rodado do peonil e a implantación de aparcamentos, e moito menos crear espazos públicos de espaxamento ou de equipamento.

Por outro lado, as edificacións tradicionais foron substituídas ou reformadas drasticamente, resultando difícil o seu recoñecemento en moitas ocasións, froito da escaseza dun mercado inmobiliario fluído e estable, da inexistencia de servizos urbanísticos suficientes e da alza crecente da repercusión do solo con prezos inaccesibles para a poboación residente que quere habitar no municipio pero que lle resulta moi difícil competir coa demanda provocada pola poboación non residente pero que desexa construírse unha segunda vivenda.

Entre a cidade costeira moi compacta con edificios de altura e a cidade dispersa constituída principalmente polas vivendas unifamiliares das coroas dos antigos núcleos rurais, existen pequenos enclaves non edificadas debido á súa falta de accesibilidade e que se pretenden utilizar para completar a trama urbana ordenándoa no posible, crear itinerarios alternativos en dirección este-oeste que conecten os distintos barrios e esponxar a excesiva intensidade de uso da franxa costeira creando espazos libres, equipamentos de barrio e aparcamentos.

Nos núcleos comprendidos entre a autovía e o denominado núcleo urbano central xa non existen asentamentos rurais que se poidan singularizar polas súas características morfolóxicas nin pola tipoloxía tradicional das súas edificacións, substituíndose a maioría das construcións auxiliares por garaxes ou ampliacións da vivenda e os estanques para recoller a auga de chuvia para rego por piscinas. As parcelacións, as ampliacións e as prolongacións do viario, a aparición de novos usos e a vivenda de segunda residencia, cambiou por completo a morfoloxía dos núcleos desbordando o crecemento os seus lindeiros, hoxe practicamente irrecoñecibles salvo cando limitan con espazos protexidos ou con montes comunais.

Desta forma produciuse unha expansión da malla urbana que invadiu os núcleos rurais dando orixe a un continuo urbano que superou mesmo os límites parroquiais. Por outro lado a esixencia de que existan nos núcleos vinculación das persoas coa explotación racional dos recursos naturais, lévanos a considerar que non poden ter este carácter os núcleos nos que predomina a vivenda de segunda residencia e en xeral a vivenda vinculada non residente que supón unha terceira parte do total da poboación vinculada, equivalente ó cincuenta por cento da poboación residente, tal e como se reflectiu no estudo da poboación. Non obstante estase a apreciar un asentamento poboacional que trae causa da reconversión da segunda vivenda en primeira como consecuencia dos medios de comunicación, principalmente da construción da AG-57, mellora da prestación dos servizos e calidade de vida.

Por iso, ampliáronse o número de núcleos urbanos, xa considerados no Plan Xeral de 1994, como os de Percibilleira, O Burgo ou a Pontenova, se ben tendo en conta que a Lei 15/04 engadiu novas esixencias ó determinar que para ser clasificado como urbano, o solo non pode estar desligado

"do urdido urbanístico xa existente". De iso que os núcleos de Morade e O Xuncal manteñan a súa consideración de núcleos rurais.

A delimitación dos núcleos rurais que o plan xeral establece refírese a algún ou algúns dos seguintes tipos básicos:

- Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico en que se sitúa. A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e a morfoloxía e tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica en que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regachos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.
- Núcleo rural común, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá de presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.
- Núcleo rural complexo, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes, nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo a mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas no apartado do núcleo histórico-tradicional.

A raíz da modificacións na normativa en canto a delimitación dos núcleos rurais, fíxose un novo estudio do medio rural baseándose na Instrución 4/2011, do 12 de abril, sobre a metodoloxía de cálculo do grao de consolidación edificatoria na delimitación do solo de núcleo rural.

#### 4.3.4. Superficies clasificadas como núcleo rural

A continuación, incorpórase una táboa resumo coas características dos núcleos incorporados ó planeamento.

NÚCLEO	ORDENANZA 2ª(600 m2)	ORDENANZA 1ª(300 m2)	Nº DE PARCELAS EDIFICABLES	Nº DE EDIFICACIONES EXISTENTES	CONSOLIDACIÓN	Nº DE NOVAS VIVENDAS APROXIMADAS
<b>BAIONA</b>						
COVATERREÑA-C	127.909		213	78	64,08%	135
COVATERREÑA-HT	7.673		12	9	131,25%	3
<b>BAIÑA</b>						
FONTES-C	329.440		549	103	32,83%	446
IGREXA-C	94.464		157	36	40,13%	121
IGREXA -HT	17.344		28	9	56,25%	19
O CRUCEIRO-C	124.738		207	102	86,23%	105
O CRUCEIRO-HT	11.975		19	19	175,00%	0
O RIO-C	49.182		81	19	41,05%	62
OS EIDOS-C	63.732		106	30	49,53%	76
OS EIDOS-HT	12.859		21	16	133,33%	5
<b>BAREDO</b>						
A PONTE-C	36.670		61	18	51,64%	43
A TORRE-C	11.658		19	11	101,32%	8
A TORRE-HT		6.322	21	11	91,67%	10
AS CADEIRAS-C	66.212		110	21	33,41%	89
BOUZA-C	8.856		14	6	75,00%	8
BOUZA-HT	7.254		12	8	116,67%	4
O CANCELO-C (E)	18.655		31	7	39,52%	24
O CANCELO-C (O)	26.913		44	10	39,77%	34
O CANCELO-HT E		12.410	41	12	51,22%	29
O CANCELO-HT (O)	11.730		19	14	128,95%	5
O AGRO-C	38.927		64	19	51,95%	45
O CANEIRO-C	47.360		78	25	56,09%	53
O CANEIRO-HT	15.208		25	15	105,00%	10
O CARBALLO-C	75.084		125	40	56,00%	85

O CARBALLO-HT (E)		2.251	7	2	50,00%	5
O CARBALLO-HT (O)		1.375	4	2	87,50%	2
O CARBALLO-HT (E)	4.160		6	3	87,50%	3
O CARBALLO-HT (O)	15.109		25	17	119,00%	8
O LOMBO-C	18.311		30	9	52,50%	21
O LOMBO-HT	11.300		18	10	97,22%	8
PORTELO-C (E)	67.877		113	28	43,36%	85
PORTELO-C(O)	108.786		181	50	48,34%	131
PORTELO-HT (E)		4.110	13	7	94,23%	6
PORTELO-HT (O)	6.926		11	6	95,45%	5
RIO-C	25.426		42	10	41,67%	32
<b>BELESAR</b>						
A GRANXA-C (N)	41.293		68	13	33,46%	55
A GRANXA-C (S)	135.231		225	42	32,67%	183
ESTIBADA-C	72.098		120	24	35,00%	96
MEDIALDEA-C	357.233		595	129	37,94%	466
MEDIALDEA-HT (E)		15.064	50	18	63,00%	32
MEDIALDEA-HT (O)		9.760	32	10	54,69%	22
MEDIALDEA-HT (E)	9.063		15	6	70,00%	9
MEDIALDEA-HT (O)	48.458		80	39	85,31%	41
TRONCOSO-C	70.654		117	25	37,39%	92
URGAL-C	235.167		391	85	38,04%	306
URGAL-HT	73.875		123	45	64,02%	78
<b>RAMALLOSA</b>						
BOUZOS-C	23.694		39	8	35,90%	31
CAEIRO-C	71.046		118	38	56,36%	80
DEVESA-C	68.260		113	34	52,65%	79
MORADE-C	82.573		137	34	43,43%	103
MORADE-HT		8.528	28	12	75,00%	16
RIBEIRA-C	116.031		193	78	70,73%	115
RIBEIRA-HT	5.449		9	7	136,11%	2
SOPEGAL-C	88.891		148	37	43,75%	111
SOPEGAL-HT	8.710		14	12	150,00%	2
VISO DE CALVOS-C	156.708		261	70	46,93%	191

XUNCAL-C	42.574		70	14	35,00%	56
XUNCAL - VISO-C	99.032		165	41	43,48%	124
TOTAL	3.267.778	59.820	5.618			4.015

#### 4.3.5. Plans Especiais de Protección do núcleo rural

Os núcleos histórico-tradicionais que presentan valores culturais e etnográficos merecedores de protección como conxunto, inclúense como ficha no Catálogo do Patrimonio Cultural, e desenvolveranse mediante a aprobación de planes especiais de protección do núcleo.

#### 4.4. SOLO RÚSTICO

O Plan Xeral, de acordo coa nova Lei, recolleu como Solo Rústico aqueles terreos que deban ser preservados do desenvolvemento urbanístico, así como de utilizacións que non se correspondan coa natureza rústica dos terreos e dos valores que encarnan. A Lei 15/04, introduce unha nova causa de clasificación de solo rústico:

*e) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración ós principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.*

A Lei distingue dúas categorías de Solo Rústico: o Solo Rústico de Protección Ordinaria, que será aquel que o Plan considere inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico, e o Solo Rústico Especialmente Protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos no Plan Xeral a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación.

Ó abordar a ordenación do solo rústico debe diferenciarse entre solo rústico que debe ser protexido por motivos ambientais ou derivados do réxime xurídico de protección do dominio público e o que non debe ser protexido por estas razóns.

Este punto de partida é moi importante dado que os solos que se exclúen do proceso de transformación urbanística e os que se preserven para a súa explotación agraria teñen que ter unha finalidade e resolver unha problemática distinta, segundo se trate dunha área metropolitana, un territorio rural en regresión con perda de poboación, ou unha zona turística como o caso do municipio de Baiona.

As súas riquezas naturais e as súas características deixan unha dimensión reducida para as áreas susceptibles de ser utilizadas polo home para desenvolver as súas actividades, estando a maior parte xa utilizada, ocupada pola edificación, a urbanización, as infraestruturas, os bosques e os

cultivos.

A ocupación material do territorio non ocupado ha de ter en conta a necesidade de absorber novos desenvolvementos que permitan mellorar o medio urbano o peri urbano e os núcleos rurais, ademais debe manter a rica biodiversidade da costa e dos montes evitando a percepción insoportable dun territorio totalmente utilizado e transformado, e debe ter en conta tamén a conservación dunha paisaxe que constitúe un sinal de identidade desta zona de bordo entre a ría de Vigo e o océano aberto, como soporte escénico do desenvolvemento turístico de Baiona.

Ademais do desenvolvemento turístico deste territorio, perséguese un desenvolvemento rural entendido no seu mais amplo sentido. Por un lado, mantense a idea da multifuncionalidade agraria emanada das directrices da Comunidade Europea, de forma que aínda que o aumento da produción agrícola en Baiona non poida ser o seu obxectivo por falta de características intrínsecas existen outras funcións extraproductivas non comerciais que a sociedade europea esixe hoxe á agricultura: a vertebración do territorio, a defensa da biodiversidade, a garantía de produtos sans de calidade, a protección do medio, e o contacto da poboación co medio natural que utiliza os recursos agrícolas obtidos para abastecerse con carácter local, ou familiar. Complementarias a estas características non comerciais do sector agrario, existe unha implantación forestal moi importante a utilización sostible da cal debe ser abordado dende políticas sectoriais que inclúen as posibles compensacións.

O novo Regulamento do Fondo Europeo Agrícola de Desenvolvemento Rural (FEADER) financiará accións en varios eixes que estruturan os grandes obxectivos comunitarios en materia de desenvolvemento rural: A mellora da competitividade do sector agrícola e forestal, a mellora do medio e do ámbito rural con medidas para a utilización sostible das terras agrícolas e forestais, diversificación da economía rural e mellora da calidade de vida nas zonas rurais.

Neste sentido, o plan pretende ser o marco axeitado no que resulte posible este desenvolvemento rural demais do turístico do municipio de Baiona.

Hai que ter en conta que para que sexa posible este desenvolvemento rural e que este sexa sostible deben arbitrarse medidas tendentes a conxugar as esixencias de ordenación dos recursos naturais e a protección do solo de alto valor agrícola ou forestal, co mantemento e desenvolvemento das actividades económicas e a dotación adecuada de servizos ás poboacións rurais.

O solo rústico especialmente protexido, segundo o artigo 32.2 da Lei 9/02 constitúeno os terreos que, polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible ca a

súa transformación.

No municipio de Baiona a clasificación do solo como rústico especialmente protexido ten grande importancia debido a súa posición costeira, os seus espazos naturais, ás súas correntes fluviais e ás masas forestais que ocupan os seus montes, de forma que é imperceptible a existencia de solo rústico común.

Deste xeito clasificamos ou solo rústico especialmente protexido nas seguintes categorías:

**Solo rústico de protección de augas;** dentro do cal estarían os terreos fora do solo urbano e dos núcleos rurais:

Os leitos naturais, encoros e os seus canles.

A zona de servidume constituída por unha liña lonxitudinal a 5 metros das marxes.

A zona de policía con cen metros de anchura medida dende ás marxes dos canles públicos.

**Solo rústico de protección especial costas;** comprende os terreos fóra do solo urbano e dos núcleos rurais:

A zona de servidume de tránsito, constituída por unha franxa de 6 metros ampliable a 20 metros dende a liña de ribeira do mar e da ría, entendendo como limite onde alcanzan ás ondas, ás marismas, ás praias ou zonas de depósitos de material soltos e ás dunas teñan ou non vexetación.

A zona de servidume de protección, ata a franxa de 200 metros dende a ribeira do mar, que poderá reducirse a 100 metros despois do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo, en solos urbanizables co obxecto de que poidan ser incorporados o sistema de espazos libres. Non case de que a Comisión Superior de Urbanismo informe desfavorablemente esta posibilidade clasificarase como solo rústico de protección de costas na totalidade da zona de servidume de protección non incluída en solo urbano ou de núcleo rural.

A franxa de 500 m constitúe unha zona de influencia da Lei de Costas con limitacións de uso e está considerada, ademais como zona de "interese autonómico" ós efectos da aprobación definitiva do plan xeral, segundo o artigo 87.7.d da Lei 9/02.

**Solo rústico especialmente protexido de espazos naturais;** a Foz da Ramallosa na desembocadura do río Miñor, o encoro de Baíña e ás estribacións da Serra de Argallo.

**Solo rústico de especial protección de infraestruturas;** os terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e ás súas zona de afección non susceptibles de transformación. Neste sentido clasifícase como protección de infraestruturas de estradas, fóra dos núcleos rurais e do solo urbano os terreos ocupados pola estrada, o dominio público, ás zonas de servidume, e a zona de afección hata o límite da edificación. Deste solo forman parte os sistemas xerais da rede viaria constituídos polas calzadas, beirarrúas, cunetas e plataformas. A zona de servidume ata as liñas de cerre iranse incorporando ó sistema xeral viario a medida que se vaian cerrando as fincas



ou se desenrolen as áreas urbanas ou urbanizables limítrofes, salvo que se redacte un plan especial que conteña a ordenación detallada da rúa ou estrada.

**Solo rústico de especial protección forestal;** entendendo como tal os terreos dedicados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor desta lei o nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considerase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal, e os montes públicos de utilidade pública.

**Solo rústico de especial protección de Interese Paisaxística.** Comprende as Áreas do Solo Rústico situado fóra dos núcleos de poboación, Coa finalidade de preservar ás vistas panorámicas do territorio, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor., delimitadas como tales en virtude do disposto non Artigo 32.2.g) da Lei 9/2002.

**Solo rústico de especial protección do Patrimonio Cultural.** O réxime xeral dos solos rústicos de protección do patrimonio cultural, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os seus valores culturais, quedando suxeitos ó réxime que se sinala na normativa.

#### 4.4.1. Resumo de Clases de Solo Rústico

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SUP. (m2)	(%)
SOLO RÚSTICO		
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SR-PA)	545.345	1,92%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AUGAS (SR-PAG)	8.036.733	28,37%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS (SR-PC)	1.779.202	6,28%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAÍS (SR-PEN)	7.022.988	24,79%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (SR-PF)	6.990.303	24,67%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (SR-PI)	2.260.283	7,98%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERESE PAISAXÍSTICO (SR-PIP)	980.982	3,46%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SR-PO)	566.548	2,00%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (SR-PPC)	147.522	0,52%
TOTAL	28.329.906	100,00%

#### 4.4.2. Ámbitos Suxeitos ó Desenrolo de Plans Especiais en Solo Rústico

O plan xeral contempla os diferentes plans especiais sobre solo rústico:

##### Plan Especial de Protección Batería - Cabo Silleiro (PE-3)

No ámbito definido nos planos de clasificación do solo o solo en solo rústico de protección costas e paisaxística, cos seguintes obxectivos establecidos no artigo 33.2.e da LOUG:

- Recuperación/rehabilitación das as construcións que conforman a batería de cabo Silleiro para desenrolo de actividade turísticas.
- Permitiranse novas construcións vinculadas a conservación, utilización, aproveitamento do patrimonio cultural ligado o uso principal
- Reordenación dos espazos para potenciar o medio natural (sendeiros, merendeiros...)

O Plan Especial definirá ao menos os seguintes elementos:

- Conterá a documentación mínima esixidas para os plans de dotacións e infraestruturas definidas no artigo 71 da LOUG.
- Conterá unha avaliación ambiental estratéxica.
- Estudo da utilización dos recursos hídricos e enerxéticos existentes.
- Formación de áreas paisaxísticas que minoren os efectos das posibles edificacións.

##### Plan Especial Dotacións e Infraestruturas de As Costeiras (PE-4)

No ámbito definido nos planos de clasificación do solo en solo rústico de protección forestal, cos seguintes obxectivos establecidos no artigo 33.2.j da LOUG:

- Desenrolar unha área deportiva extensiva compatible cos valores naturais do ámbito ordenado
- As instalacións mínimas necesarias para desenrolar a actividade deportiva, que non poderá sobrepasar a altura dunha planta e 5 m.
- Garantir a integración ambiental e adoptar as medidas previstas para reducir, eliminar ou compensar os posibles efectos ambientais negativos que puideran producirse.

O Plan Especial definirá ao menos os seguintes elementos:

- Conterá a documentación mínima esixidas para os plans de dotacións e infraestruturas definidas no artigo 71 da LOUG.
- Conterá unha avaliación ambiental estratéxica.
- Estudo da utilización dos recursos hídricos e enerxéticos existentes.
- Formación de áreas paisaxísticas que minoren os efectos das posibles edificacións.



#### 4.6.- RESUMO DA CLASIFICACIÓN DO SOLO

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SUP. (m2)	(%)
SOLO URBANO (S.U.)	2.005.970	5,80%
SOLO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.)	1.926.399	5,57%
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO (S.U.N.C.)	79.571	0,23%
SOLO DE NÚCLEO RURAL (N.R.)	3.327.598	9,62%
SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN (C)	3.000.685	8,67%
SOLO DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO-TRADICIONAL (HT)	326.913	0,94%
SOLO URBANIZABLE DELIMITADO (S.U.D.)	939.385	2,71%
SOLO RÚSTICO	28.329.906	81,87%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SR-PA)	545.345	1,58%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AUGAS (SR-PAG)	8.036.733	23,23%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS (SR-PC)	1.779.202	5,14%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS (SR-PEN)	7.022.988	20,30%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL (SR-PF)	6.990.303	20,20%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)	2.260.283	6,53%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERESE PAISAXÍSTICO (SR-PIP)	980.982	2,83%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA (SR-PO)	566.548	1,64%
SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL (SR-PPC)	147.522	0,43%
TOTAL	34.602.859	100,00%

#### 5. CRITERIOS DAS NORMAS URBANÍSTICAS

Para redactar a Normativa partiuse do estudo da existente, de forma que os criterios a hora de redactar a normativa urbanística, están baseados no principio de simplificación, claridade e seguridade na interpretación, co obxecto de que resulten facilmente aplicables, evitando a reiteración e as posibles contradicións con outras normas de rango superior que serían de aplicación sen que o mencione esta normativa urbanística.

Con todo se procuraron regular os usos e actividades con carácter global, elaborando normativas completas por ordenanzas co obxecto de lograr a maior seguridade xurídica posible para o administrado, quen poderá analizar as condicións aplicables a cada parcela, sen necesidade de estudar toda a normativa. Nesta fase da tramitación se introduciron as modificacións derivadas dos informes técnicos municipais principalmente no relativo as normas de edificación co fin aclarar conceptos, suplir lagunas e evitar contradicións na normativa e compatibilizar ésta coa ordenación existente.

a) - Ás normas de carácter xeral conteñen:

Unhas disposicións xerais tendo en conta o seu ámbito, vixencia, efectos, modificación ou revisión. Un réxime urbanístico da propiedade do solo establecendo unha clasificación do solo: en solo urbano (consolidado e non consolidado), solo de núcleo rural e solo rústico (de protección

ordinaria - e especialmente protexido)

Normas de desenvolvemento do P.X.O.M.

Condicións das licenzas urbanísticas

Regulación das edificacións fóra de ordenación.

b). As normas de edificación establecen as condicións de posición, parcelación, volume e de desconformidade coa ordenación.

c). Ás normas de uso e hixiénico-sanitarias regularán as condicións dos locais residenciais, terciarios, dotacionais e outros, cos seguintes criterios:

d). Ás normas xerais de urbanización fixan as condicións mínimas para a execución de infraestrutura que serán tidas en conta nos proxectos de urbanización, fixando condicións diferentes para as zonas residenciais unifamiliares e para as de vivendas multifamiliares.

e). Ás normas particulares para cada clase e cualificación de solo figúranse en ordenanzas particulares que a refiren a clase de solo:

- Solo de solo urbano consolidado
- Solo de solo urbano non consolidado
- Solo de núcleo rural Histórico Tradicional
- Solo de núcleo rural Común
- Solo de núcleo rural Complexo
- Solo urbanizable delimitado
- Solo rústico
- Solo destinado a equipamentos e dotacións
- Solo con planeamento que se incorpora

f). Ás condicións do solo rústico referiranse ó réxime urbanístico da propiedade e condicións xerais, con condicións particulares para cada categoría de solo.

#### 6. CATÁLOGO DE BENS A PROTEXER

Con data de 2 de xuño de 2011 foi aprobado definitivamente o Plan Especial de protección PEPCHAB, (BOP de data 22 de xuño de 2011). Dito documento incorpórase o presente plan como unha área de planeamento incorporado.

Con independencia do mesmo, incorpórase ó catálogo de patrimonio unha serie de elementos que considéranse de valor e polo tanto obxecto de protección. Nas fichas incluídas nel, especificanse as súas características e as condicións de protección. Tralo informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de data 08/10/2013 fixéronse as correccións oportunas.

## 7. DELIMITACIÓN DÁS ÁREAS DE REPARTO

O Plan Xeral de Ordenación Municipal delimita no solo urbano non consolidado unha serie de áreas de reparto, sendo cada unha delas un polígono de execución.

Por outra banda, cada un dos sectores de solo urbanizable delimitado constitúen unha área de repartición.

## 8. OBTENCIÓN DE TERREOS DESTINADOS A SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS LOCAIS

Os terreos destinados a Sistemas Xerais que haxan de implantarse sobre Solo Rústico ou en solo de núcleo rural, e que a entrada en vigor deste Plan non sexan de dominio ou uso público, poderán ser obtidos mediante expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e ou propietario, ou ben mediante a súa permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Os terreos destinados polo planeamento a Sistemas Xerais en Solo urbanizable, ou non seu caso, ou Solo dos Sistemas Xerais adscritos a este último que se inclúa na área de repartición correspondente, obteranse:

- Por cesión obrigatoria e gratuíta derivada da súa inclusión ou adscrición nun área de repartición e no correspondente polígono.
- Por ocupación directa.
- Por permuta forzosa.
- Mediante expropiación forzosa.
- Por convenio urbanístico; nese caso deberá incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensar ós propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

Sen prexuízo da obrigación que corresponde ós propietarios do Solo Urbano Non Consolidado ou do solo urbanizable de ceder, gratuitamente e sen cargas, os terreos destinados a Sistemas Xerais, deberán así mesmo executar a súa costa a urbanización que o Plan inclúa, respectivamente, dentro do polígono ou do Sector correspondente. Nos sistemas adscritos ó solo urbanizable que ten a clasificación de solo rústico e que non computaron ós efectos de edificabilidade, a carga consisten unicamente na cesión dos terreos, sen prexuízo das condicións particulares que poida especificar a ficha de características

Os solos que, cumprindo unha función complementaria dos Sistemas Xerais, establézanse polo planeamento como Sistemas Locais ó servizo preferente dos Sectores de Solo urbanizable en que se sitúen, obteranse:

Os destinados polo planeamento a dotacións locais en solo de núcleo rural, mediante a súa expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e ou propietario, ou por permuta forzosa con terreos do Patrimonio Municipal do Solo.

Os destinados a Dotacións Locais en solo urbanizable e solo urbano non consolidado, mediante a súa cesión obrigatoria e gratuíta, en aplicación do sistema de actuación que se adopte, ou ben

mediante a súa expropiación, ocupación directa ou a súa permuta forzosa.

A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización.

A execución dos Sistemas Xerais, cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no Plan Xeral, ou no seu caso, no correspondente Plan de Sectorización, esixirá a aprobación previa dun Plan Especial.

Cando se empregue a expropiación para a obtención de calquera sistema, poderán distribuírse os custos entre os propietarios especialmente beneficiados mediante calquera dos procedementos establecidos na lexislación de réxime local. En calquera caso terán a consideración de especialmente beneficiados aqueles que visen transformada a súa propiedade nun solo edificable que reúna os requisitos de solar como consecuencia da obra de urbanización executada.

En cada ficha determínase de forma concreta os sistemas xerais, adscritos, as reservas de dotacións locais e zonas verdes.

## 9. DISPOSICIÓNS SOBRE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS

Nos novos espazos públicos a urbanizar será de aplicación a Orde VIV/561/2010 de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados. Segundo a súa exposición de motivos, deberán aplicarse tamén a calquera espazo público con anterioridade e susceptible de axustes razoables, a partir do 1 de xaneiro de 2019.

Adecuación do Plan Xeral ás Condicións de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas (Lei 8/1997 do 20 de Agosto) e (Decreto 35/2.000 de 28 de Xaneiro):

### 1- Disposicións sobre barreiras urbanísticas

Ás vías públicas, parques e demais espazos de uso público foron planificados de forma que resulten accesibles, debendo xa que logo os plans de desenvolvemento e proxectos de urbanización que se executen, cumprir os criterios básicos que establece o artigo 5 da Lei 8/1997 sobre accesibilidade e o artigo 12 do Regulamento que a desenvolve.

Aínda que o Plan Xeral de Ordenación Municipal, debido á topografía do terreo, tivo que respectar nalgúns casos pendentes de vías superiores ó 8%, os proxectos de urbanización que se realicen deberán prever no posible itinerarios mixtos destinados ó tráfico peonil e de vehículos, cumprindo ás esixencias sinaladas na base 1.1 do Código de Accesibilidade, de forma que exista un itinerario que teña un percorrido que permita acceder ós diferentes espazos de uso público e edificacións do seu contorno.

Os elementos de urbanización e o mobiliario urbano que se proxecten nestes itinerarios serán adaptados conforme ó Código de Accesibilidade.

Nos núcleos rurais e nos lugares naturais protexidos, cando as rúas existentes ou a orografía dificulten a creación de itinerarios peonís adaptados, poderanse admitir substitucións por outras solucións alternativas, previo o informe previsto nos artigos 17.7 e 16.7 do mencionado Regulamento (Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro).

As vías públicas, parques e espazos públicos existentes, serán adaptados gradualmente ás condicións de accesibilidade previstas no artigo 13 do mencionado Regulamento.

Os parques, xardíns e espazos libres de uso público deseñaranse de forma que resulten accesibles a calquera persoa. Para este afecto, os camiños peonís axustaranse ós criterios sinalados no apartado anterior.

Non computarán ós efectos de sistemas locais de espazos libres aqueles que a súa pendente sexa superior ó 20%, sen prexuízo de que deban dispoñer de itinerarios adaptados para permitir a súa utilización.

Os aseos de uso público nestes espazos contarán polo menos cun aseo adaptado.

Nas zonas destinadas a estacionamento de vehículos lixeiros, en superficie ou subterráneo, que se sitúen en vías ou espazos de uso público reservarase con carácter permanente e tan próximo como sexa posible os accesos peonís, prazas debidamente sinalizadas para vehículos que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

Os accesos peonís ás devanditas prazas cumprirán ás condicións que se esixen para seren adaptados. Cando sexa preciso salvar desniveis para acceder ás devanditas prazas, estas salvaranse mediante ramplas ou ascensores adaptados ou practicables.

As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida deberán cumprir ás especificacións e dispoñer das dimensións que se establecen no Decreto 35/2.000.

Os elementos de urbanización, tales como pavimentos, saneamento, sumidoiro, iluminación, etc. e aquelas outras que materialicen ás indicacións do planeamento urbanístico, posuirán unhas características de deseño e execución que non constitúan obstáculo para a liberdade de movemento de calquera persoa.

As sinais de tránsito, semáforos, postes de iluminación ou calquera outro elemento vertical de sinalización que se sitúe nun camiño ou espazo de acceso peonil deseñaranse e colocaranse de

maneira que non obstaculice a circulación de calquera persoa e permitan ser usado.

Os elementos de mobiliario urbano, tales como: cabinas, pontes, papeleiras, bancos e outros análogos deseñaranse e colocaranse de maneira que non obstaculice a circulación das persoas e permitan ser usadas con máxima comodidade.

Iguais condicións deberán posuír os elementos saíntes que se sitúen en espazos peonís, tales como marquesiñas, toldos e outros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para a libre circulación de persoas.

## **2. - Disposicións sobre Barreiras Arquitectónicas na Edificación**

Considérase, para os efectos da Lei 8/1997 do 20 de Agosto, edificios de uso público aqueles destinados a un uso que implique a concorrencia de público.

En todo o referente ás disposicións sobre barreiras arquitectónicas na edificación estarase ó disposto na sección 1 e 2 do capítulo III da Lei 8/1997 do 20 de Agosto, de accesibilidade e supresión e barreiras arquitectónicas e Regulamento de desenvolvemento.

## **10. ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO**

A determinación da estrutura xeral e orgánica do Municipio, se establece a través dos sistemas xerais e locais.

De acordo co ámbito ó seu servizo, se clasifican os sistemas en xerais e dotacións locais, segundo sirvan a todo o Municipio ou a unha zona concreta.

### **10.1. Sistemas de comunicacións**

#### 10.1.1. Sistema xeral viario

Comprende os terreos e infraestruturas destinadas á comunicación e transporte, rodado ou ferroviario, de persoas e mercadorías, que permiten ás relacións do Municipio co exterior, a comunicación entre se dous núcleos e entidades de poboación do seu interior, e a comunicación e accesibilidade das diferentes áreas dos seus Núcleos Urbanos.

As estradas clasifícanse, en atención ás súas características técnicas, en autoestradas, autovías, vías para automóviles e estradas convencionais.

1. Autoestradas son as estradas que están especialmente proxectadas, construídas e sinalizadas como tales para a exclusiva circulación de vehículos automóviles e reúnen as seguintes características:
  - a) Constan de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre si, salvo en puntos singulares e con carácter temporal, por unha franxa de terreo non destinada á circulación ou, en casos excepcionais, por outros medios.

- b) Non cruzan nin son cruzadas ao mesmo nivel por outra vía de comunicación ou servidume de paso, pasos de peóns, vías ciclistas, liña de ferrocarril ou outra infraestrutura.
  - c) As propiedades lindeiras non teñen acceso directo a elas.
  - d) Están valadas, en ambas as dúas marxes, en toda a súa lonxitude.
2. Autovías son as estradas que están especialmente proxectadas, construídas e sinalizadas como tales e reúnen as seguintes características:
- a) Constan de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre si, salvo en puntos singulares e con carácter temporal, por unha franxa de terreo non destinada á circulación ou por outros medios.
  - b) Non cruzan nin son cruzadas ao mesmo nivel por outra vía de comunicación ou servidume de paso, pasos de peóns, vías ciclistas, liña de ferrocarril ou outra infraestrutura.
  - c) As propiedades lindeiras non teñen acceso directo a elas, excepto no caso excepcional de que se autorice a conexión de vías de servizo ás calzadas principais, para levar a cabo unha reordenación de accesos ou por outras razóns de interese público.
  - d) Están valadas, en ambas as dúas marxes, en toda a súa lonxitude.
3. Vías para automóviles son as estradas reservadas á exclusiva circulación de vehículos automóviles e que reúnen as seguintes características:
- a) Constan dunha única calzada, e poden estar proxectadas con previsión da súa futura duplicación.
  - b) Non cruzan nin son cruzadas ao mesmo nivel por outra vía de comunicación ou servidume de paso, pasos de peóns, vías ciclistas, liña de ferrocarril ou outra infraestrutura, salvo as excepcións que se establezan regulamentariamente.
  - c) As propiedades lindeiras non teñen acceso directo a elas, agás no caso excepcional de que se autorice a conexión de vías de servizo á calzada principal, para levar a cabo unha reordenación de accesos ou por outras razóns de interese público.
  - d) Están valadas, en ambas as dúas marxes, en toda a súa lonxitude.
4. Estradas convencionais son as que non reúnen as características das autoestradas, autovías ou vías para automóviles.

#### 10.1.2. Sistema local viario

Comprende os terreos e infraestruturas que permiten o acceso rodado dende o sistema xeral as parcelas.

- a) Rede interurbana: Conformada polas pistas e camiños públicos, pero que nembargante cumpren funcións de relación entre núcleos e coas áreas rurais e de cultivo.

- b) Rede urbana: Formada polo conxunto de rúas das áreas urbanas e de núcleo rural non incluídas no sistema xeral.

#### **10.2. Sistema xeral de infraestruturas e servizos**

1. Comprende as redes de electricidade, abastecemento de augas e saneamento, así como as instalacións e edificacións vinculadas ó servizo de que se trate, e as súas zonas de reserva e protección.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o ámbito destes servizos consideraranse como espazos libres verdes.
3. Só permitiranse usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizo de que se trate. No seu caso, poderase autorizar o uso vivenda, vinculado á vivenda do garda da instalación.
4. As construcións, instalacións e plantacións de arboredo, etc., que se sitúen nas proximidades das liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas a lexislación estatal de aplicación en vigor, constituída neste caso polo Regulamento das Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión e polo Real Decreto 223/2008 do 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade das liñas eléctricas de alta tensión, e as súas Instalacións Técnicas Complementarias, ITC-LAT 01 a 09. Os seus ámbitos de protección foron clasificados como solo rústico de protección de infraestruturas.

#### **10.3. Sistemas de espazos libres e zonas verdes**

Comprende o conxunto de espazos destinados a garantir o esparexemento da poboación, mellorar as condicións ambientais, previndo as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ou conxunto de dotacións urbanísticas ou servizo predominante do conxunto da poboación. Este sistema xeral está constituído polos seguintes elementos:

- a) Parques Urbanos, Parques Forestais e Zonas Verdes de ribeira dos ríos.
- b) Xardíns e Prazas Públicas, e Áreas de Recreo e Expansión

A Normativa recolle os existentes así como os previstos para ou futuro, en cumprimento das prescricións legais establecidas.

Comprende o conxunto de espazos preservados da edificación con destino á mellora ambiental dos espazos urbanos, garantir o esparexemento da poboación, e protexer as infraestruturas de comunicacións así como as áreas naturais que o requiran.

#### **10.4. Sistema de equipamentos**

Comprende os terreos que o Plan cualifique para o equipamento comunitario e dotacional ó servizo de toda a poboación, incluíndo aqueles destinados a uso administrativo, sociocultural, docente, deportivo, relixioso, asistencial, sanitario, cemiterio e instalacións urbanas, así como todas aquelas outras instalacións destinadas ó uso público ou ó servizo do cidadán, xa sexa de dominio público ou privado e non englobadas noutras Ordenanzas específicas deste Plan Xeral.

##### **a) Sistema xeral**

Parte destes equipamentos teñen o carácter de sistema xeral. Está constituído por equipamentos públicos ó servizo de todo o municipio [Casa do Concello, Grupo Escolar, Centro de Saúde, etc.].

##### **b) Sistema local**

Constituído polos restantes equipamentos públicos do municipio.

#### **10.5. Sistemas xerais de espazos libres e equipamentos**

Incorpórase unha táboa cos equipamentos e espazos libres do concello, tanto os existentes como os previstos.

- Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos, en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
- Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

**ANÁLISE DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES DO MUNICIPIO DE BAIONA**

Nº	Núcleo	Parroquia	Espazo Libre	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	E. Libre Local	E. Libre S. Xeral
BA-01	Baiona	Baiona	Parque da Palma	21.263	Xeral	Pública		21.263
BA-02	Baiona	Baiona	Praza de San Xoán	327	Local	Pública	327	
BA-03	Baiona	Baiona	Praza de Pedro de Castro	355	Local	Pública	355	
BA-04	Percibilleira	Baiona	Parque da Virxe da Rocha	25.395	Xeral	Pública		25.395
BA-05	Baiona	Baiona	Praza do Concello	621	Local	Pública	621	
BA-06	Covaterreña	Baiona	Praza de Santa Liberata	2.296	Local	Pública	2.296	
BA-07	Loureiral	Baiona	Zona Verde API 5 Loureiral	12.422	Local	Pública	12.422	
BA-08	Baiona	Baiona	Paseo Monteboi	56.030	Xeral	Pública		56.030
BA-09	Baiona	Baiona	Praza rúa A Guarda	116	Local	Pública	116	
BA-10	Baiona	Baiona	Praza Pai Fernando	563	Local	Pública	563	
BA-11	Baiona	Baiona	Praza de Santísima Trindade	2.397	Local	Pública	2.397	
BA-12	Baiona	Baiona	Paseo Pinzaon	5.982	Xeral	Pública		5.982
BA-13	Baiona	Baiona	Santa Fé	633	Local	Pública	633	
BA-14	Baiona	Baiona	Paseo Ribeira	2.186	Xeral	Pública		2.186
BA-15	Baiona	Baiona	Zona Verde Tendales	9.309	Local	Pública	9.309	
BA-16	Baiona	Baiona	Zona Verde de Plan Parcial Virxe da Rocha	5.555	Local	Pública	5.555	
BA-17	Baiona	Baiona	Miirador-Auditorio	725	Local	Pública	725	
BA-18	Baiona	Baiona	Espazo libre	295	Local	Pública	295	
BA-19	Baiona	Baiona	Espazo libre	385	Local	Pública	385	
BA-20	Baiona	Baiona	Espazo libre	819	Local	Pública	819	
BA-21	Baiona	Baiona	Espazo libre	182	Local	Pública	182	
BA-22	Baiona	Baiona	Espazo libre	149	Local	Pública	149	
BA-23	Baiona	Baiona	Espazo libre	395	Local	Pública	395	
BA-24	Baiona	Baiona	Espazo libre	288	Local	Pública	288	
BA-25	Baiona	Baiona	Espazo libre	210	Local	Pública	210	
BA-26	Baiona	Baiona	Espazo libre	940	Local	Pública	940	
BA-27	Baiona	Baiona	Espazo libre	725	Local	Pública	725	
BA-28	A Anunciada	Baiona	Espazo libre	9.815	Local	Pública	9.815	
BA-29	Percibilleira	Baiona	Espazo libre	181	Local	Pública	181	
BA-30	Percibilleira	Baiona	Espazo libre	367	Local	Pública	367	
BA-31	Baiona	Baiona	Espazo libre	967	Local	Pública	967	
BA-32	Baiona	Baiona	Espazo libre adscrito ao SUD-10	16.994	Xeral	Pública		16.994
BA-33	Baiona	Baiona	Espazo libre adscrito ao SUD-11	13.960	Xeral	Pública		13.960
BA-34	Percibilleira	Baiona	Espazo libre	10.520	Xeral	Pública		10.520
Nº	Núcleo	Parroquia	Espazo Libre	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	E. Libre Local	E. Libre S. Xeral
RM-01	A Ponte	Sta Cristina	Plaza Victoria Cadaval	511	Xeral	Pública		511
RM-02	Ladeira	Sta Cristina	Espazo libre	8.266	Xeral	Pública		8.266
RM-03	O Cruceiro Novo	Sta Cristina	Zona Verde API 4	2.969	Local	Pública	2.969	
RM-04	O Cruceiro Novo	Sta Cristina	Espazo libre	1.014	Local	Pública	1.014	
RM-05	A Ramallosa	Sta Cristina	Zona Verde API 1	1.448	Local	Pública	1.448	
RM-06	Sabarís	Sta Cristina	Espazo libre adscrito ao SUD-6	7.451	Xeral	Pública		7.451
RM-07	A Ramallosa	Sta Cristina	Zona Verde API 1	7.467	Local	Pública	7.467	
RM-08	Sabarís	Sta Cristina	Espazo libre	930	Local	Pública	930	
RM-09	Viso de Calvos	Sta Cristina	Espazo libre adscrito ao SUD-13	3.507	Xeral	Pública		3.507
RM-10	A Ramallosa	Sta Cristina	Espazo libre	1.714	Xeral	Pública		1.714
RM-11	A Ramallosa	Sta Cristina	Zona Verde API 2	5.498	Local	Pública	5.498	
RM-12	Morade	Sta Cristina	Xogo de Bolos Morade	434	Local	Privada	434	
RM-13	Bouzos	Sta Cristina	Espazo libre	19.381	Xeral	Pública		19.381
RM-14	Sabarís	Sta Cristina	Espazo libre adscrito ao SUD-6	12.547	Xeral	Pública		12.547
RM-15	Sabarís	Sta Cristina	Espazo libre incluído ao SUD-6	10.000	Xeral	Pública		10.000
RM-16	Devesa	Sta Cristina	Espazo libre incluído ao SUD-12	8.614	Xeral	Pública		8.614

**ANÁLISE DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES DO MUNICIPIO DE BAIONA**

Nº	Núcleo	Parroquia	Espazo Libre	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	E. Libre Local	E. Libre S. Xeral
BI-01	Santa Marta	Baiña	Espazo libre	8.219	Xeral	Pública		8.219
BI-02	Santa Marta	Baiña	Espazo libre	1.940	Local	Pública	1.940	
BI-03	Santa Marta	Baiña	Espazo libre	579	Local	Pública	579	
BI-04	O Burgo	Baiña	Espazo libre	1.088	Local	Pública	1.088	
BI-05	O Burgo	Baiña	Espazo libre	755	Local	Pública	755	
BI-06	O Burgo	Baiña	Espazo libre	1.325	Local	Pública	1.325	
BI-07	O Burgo	Baiña	Espazo libre	786	Local	Pública	786	
BI-08	O Burgo	Baiña	Espazo libre	2.130	Local	Pública	2.130	
BI-09	Almirante Fontán	Baiña	Espazo libre	5.333	Local	Pública	5.333	
BI-10	O Burgo	Baiña	Zona Verde API 3	2.189	Local	Pública	2.189	
BI-11	O Cruceiro	Baiña	Espazo libre	283	Local	Pública	283	
BI-12	As Laxes	Baiña	Espazo libre	205	Local	Pública	205	
BI-13	Os Eidos	Baiña	Espazo libre	260	Local	Pública	260	
BI-14	As Fontes	Baiña	Espazo libre	2.338	Local	Pública	2.338	
BI-15	As Fontes	Baiña	Espazo libre	604	Local	Pública	604	
BI-16	As Fontes	Baiña	Xogo de Bolos Fontes	4.709	Local	Privada	4.709	
BI-17	San Cosme	Baiña	Chan da Lagoa	73.576	Local	Privada	73.576	
BI-18	A Igrexa	Baiña	Espazo libre adscrito ao SUD-7	32.950	Xeral	Pública		32.950
BI-19	O Cruceiro	Baiña	Espazo libre adscrito ao SUD-5	5.899	Xeral	Pública		5.899
BI-20	O Cruceiro	Baiña	Espazo libre	5.089	Xeral	Pública		5.089
BI-21	O Outeiro	Baiña	Espazo libre incluído ao SUD-4	10.000	Xeral	Pública		10.000
BI-22	O Cruceiro	Baiña	Espazo libre adscrito ao SUD-3	5.743	Xeral	Pública		5.743
BI-23	O Burgo	Baiña	Espazo libre adscrito ao SUD-3	5.445	Xeral	Pública		5.445
Nº	Núcleo	Parroquia	Espazo Libre	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	E. Libre Local	E. Libre S. Xeral
BR-01	Portelo	Baredo	Merendeiro Cabreiro	6.875	Local	Privada	6.875	
BR-02	Portelo	Baredo	Espazo libre adscrito ao SUD-1	8.448	Xeral	Pública		8.448
BR-03	Portelo	Baredo	Espazo libre adscrito ao SUD-2	16.573	Xeral	Pública		16.573
BR-04	O Carballo	Baredo	Espazo libre	10.322	Xeral	Pública		10.322
BR-05	O Carballo	Baredo	Espazo libre incluído ao SUD-8	5.000	Xeral	Pública		5.000
BR-06	Baredo	Baredo	Espazo libre Rocamar	1.953	Xeral	Pública		1.953
Nº	Núcleo	Parroquia	Espazo Libre	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	E. Libre Local	E. Libre S. Xeral
BL-01	Medialdea	Belesar	Espazo libre	741	Local	Pública	741	
BL-02	Medialdea	Belesar	Xogo de Bolos Medialdea	2.273	Local	Privada	2.273	
BL-03	Medialdea	Belesar	Praza J. Taboaba Tabanera	762	Local	Pública	762	
BL-04	Urgal	Belesar	Xogo de Bolos Urgal	916	Local	Privada	916	
BL-05	Estivada	Belesar	Xogo de Bolos Estivada	3.382	Local	Privada	3.382	
BL-06	Estivada	Belesar	Espazo libre	11.524	Local	Privada	11.524	
BL-07	Estivada	Belesar	O Cortelliño	27.273	Local	Privada	27.273	
TOTAL				562.605			222.642	339.963

SISTEMAS XERAIS OPTIDOS	
Espazos Libres e zonas verdes (m2)	339.963

SISTEMAS XERAIS NECESARIOS - Art. 47 da LOUG	
Espazos Libres e zonas verdes (m2)	320.079

Superficie edificable total de uso residencial (m2)	2.133.861
---	-----------







## ANÁLISE DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS DO MUNICIPIO DE BAIONA

Nº	Núcleo	Parroquia	Equipamento	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	Educativo	Servicios Técnicos	Deportivo	Socio Cultural	Relixioso	Administ.	Local	Outros	Equip. S. Xeral
RM-01	Sabarís	Sta Cristina	Mercado Municipal de Sabaris	1.303	Xeral	Publica								1.303	1.303
RM-02	Sabarís	Sta Cristina	Casa dos mestres	270	Local	Pública	270								
RM-03	Sabarís	Sta Cristina	Escola Infantil O Areal	1.961	Local	Pública	1.961								
RM-04	Sabarís	Sta Cristina	Centro de Día	1.759	Xeral	Pública								1.759	1.759
RM-05	Viso de Calvos	Sta Cristina	Centro Cívico Sabaris	781	Local	Pública				781					
RM-06	Sabarís	Sta Cristina	CEP Sabaris	4.961	Local	Pública	4.961								
RM-07	Sabarís	Sta Cristina	Casa Rosa	81	Xeral	Pública						81			81
RM-08	Ladeira	Sta Cristina	Baños	268	Local	Pública								268	
RM-09	Sabarís	Sta Cristina	Convento Carmelitas	9.724	Local	Privada					9.724				
RM-10	Sabarís	Sta Cristina	Igrexa Parroquial Sta. Cristina	1.898	Local	Privada					1.898				
RM-11	Sabarís	Sta Cristina	Casa Reitoral	4.586	Local	Privada					4.586				
RM-12	Sabarís	Sta Cristina	Tanatorio Sta. Cristina	430	Local	Privada								430	
RM-13	Sabarís	Sta Cristina	Tanatorio Sta. Lucia	1.912	Local	Privada								1.912	
RM-14	Sabarís	Sta Cristina	Parcela Educativa API 1 Puente Romano	3.345	Local	Pública	3.345								
RM-15	Sabarís	Sta Cristina	Centro social Puente Romano	3.382	Local	Privada				3.382					
RM-16	Xuncal	Sta Cristina	Club de Tenis Xuncal	10.641	Local	Privada			10.641						
RM-17	Sabarís	Sta Cristina	Depósito de augas	195	Local	Privada		195							
RM-18	Sabarís	Sta Cristina	Cemiterio parroquial	2.018	Local	Privada					2.018				
RM-19	Sabarís	Sta Cristina	Casino de Sabaris	974	Local	Privada				974					
RM-20	O Outeiro	Sta Cristina	Equipamento asistencial SUD-4	4.000	Xeral	Pública								4.000	4.000
RM-21	Devesa	Sta Cristina	Equipamento deportivo SUD-6	4.000	Xeral	Pública			4.000						4.000
Nº	Núcleo	Parroquia	Equipamento	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	Educativo	Servicios Técnicos	Deportivo	Socio Cultural	Relixioso	Administ.	Local	Outros	Equip. S. Xeral
BI-01	Rio	Baiña	Potabilizadora	2.426	Xeral	Publica		2.426							2.426
BI-02	Fontes	Baiña	CEIP Fontes	7.747	Local	Pública	7.747								
BI-03	Río	Baiña	Edificacion embalse	153	Xeral	Pública		153							153
BI-04	Igrexa	Baiña	Casa dos veciños	1.156	Local	Pública								1.156	
BI-05	O Burgo	Baiña	Centro Social e Cultural do Burgo	760	Local	Pública	760								
BI-06	Río	Baiña	Depósito de augas	1.786	Xeral	Pública		1.786							1.786
BI-07	Río	Baiña	Encoro de Auga potable	39.308	Xeral	Pública		39.308							39.308
BI-08	Baiña	Baiña	Igrexa de Baiña	728	Local	Privada					728				
BI-09	Baiña	Baiña	Cemiterio Parroquial	923	Local	Privada					923				
BI-10	A. Fontan	Baiña	Casa Reitoral	888	Local	Privada					888				
BI-11	Sta. Marta	Baiña	Ermida Sta. Marta	1.476	Local	Privada					1.476				
BI-12	Igrexa	Baiña	Centro Cultural da C. de Montes	2.523	Local	Privada				2.523					
BI-13	Cruceiro	Baiña	Punto Limpo	964	Xeral	Pública		964							964
BI-14	O Burgo	Baiña	Parcela Municipal do API 4	1.247	Local	Pública								1.247	
BI-15	O Burgo	Baiña	Parcela Infraestructuras do API 4	263	Local	Publica		263							
BI-16	A. Fontan	Baiña	Gasolinera	2.068	Local	Privada								2.068	
BI-17	O Burgo	Baiña	Equipamento socio-cultural SUD-5	4.000	Xeral	Pública				4.000					4.000
BI-18	As Laxes	Baiña	Equipamento deportivo SUD-11	10.000	Xeral	Pública			10.000						10.000
BI-19	Igrexa	Baiña	Equipamento outros SUD-7	4.000	Xeral	Pública								4.000	4.000

## ANÁLISE DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS DO MUNICIPIO DE BAIONA

Nº	Núcleo	Parroquia	Equipamento	Superficie (m2)	Sistema	Titularidade	Educativo	Servicios Técnicos	Deportivo	Socio Cultural	Relixioso	Administ.	Local	Outros	Equip. S. Xeral
BR-01	Cancelo	Baredo	Escola Infantil de Baredo	601	Local	Pública	601								
BR-02	Río	Baredo	Estadio Municipal Val de Martín	17.226	Xeral	Pública			17.226						17.226
BR-03	Cancelo	Baredo	Centro Cultural Baredo "A Cela"	1.233	Local	Privada				1.233					
BR-04	Cancelo	Baredo	Igrexa e Cemiterio Parroquial	2.662	Local	Privada					2.662				
BR-05	Cabreiro	Baredo	Campo Fútbol 7 da C. de Montes	6.128	Local	Privada			6.128						
BR-06	Cancelo	Baredo	Casa Reitoral	851	Local	Privada					851				
BR-07	Silleiro	Baredo	Batería de Silleiro	82.574	Xeral	Pública				82.574					82.574
BR-08	Silleiro	Baredo	Faro Silleiro	2.586	Xeral	Pública								2.586	2.586
BR-09	Silleiro	Baredo	Depuradora	29.729	Xeral	Pública		29.729							29.729
BR-10	Silleiro	Baredo	Faro Antigo	427	Xeral	Pública								427	427
BR-11	Rocamar	Baredo	Bombeo Rocamar	554	Xeral	Pública		554							554
BR-12	Monte de Baredo	Baredo	Intalacións deportivas en Monte de Baredo	675.965	Xeral	Pública			675.965						675.965
BR-13	Portelo	Baredo	Equipamento deportivo SUD-1	10.000	Xeral	Pública			10.000						10.000
BR-14	Portelo	Baredo	Equipamento asistencial SUD-2	4.000	Xeral	Pública								4.000	4.000
<b>Nº</b>	<b>Núcleo</b>	<b>Parroquia</b>	<b>Equipamento</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Sistema</b>	<b>Titularidade</b>	<b>Educativo</b>	<b>Servicios Técnicos</b>	<b>Deportivo</b>	<b>Socio Cultural</b>	<b>Relixioso</b>	<b>Administ.</b>	<b>Local</b>	<b>Outros</b>	<b>Equip. S. Xeral</b>
BL-01	Estivada	Belesar	CEIP Belesar	7.726	Local	Pública	7.726								
BL-02	Medialdea	Belesar	Antiga Escola de Belesar	555	Local	Pública								555	
BL-03	Urgal	Belesar	Antigo Matadeiro Municipal	491	Local	Pública								491	
BL-04	Medialdea	Belesar	Centro Cultural Belesar	1.037	Local	Pública				1.037					
BL-05	A Granxa	Belesar	Parque Infantil e Centro cultural "A Granxa"	1.149	Local	Privada							1.149		
BL-06	Medialdea	Belesar	Cemiterio Parroquial	3.495	Local	Privada					3.495				
BL-07	Medialdea	Belesar	Casa Rectoral	2.679	Local	Privada					2.679				
BL-08	Medialdea	Belesar	Igrexa Parroquial	972	Local	Privada					972				
BL-09	Estivada	Belesar	Centro cultural de Estivada	2.318	Local	Privada				2.318					
							<b>62.777</b>	<b>76.848</b>	<b>755.308</b>	<b>104.665</b>	<b>44.493</b>	<b>7.097</b>	<b>3.879</b>	<b>138.960</b>	<b>964.857</b>

<b>SISTEMAS XERAIS OPTIDOS</b>	
Equipamentos comunitarios (m2)	964.857

<b>SISTEMAS XERAIS NECESARIOS - Art. 47 da LOUG</b>	
Equipamentos comunitarios (m2)	106.693

Superficie edificable total de uso residencial (m2)	2.133.861
---	-----------

## 11. NECESIDADES DE SOLO

### 11.1. Demografía

A evolución demográfica da poboación residente no municipio de Baiona presenta un carácter positivo constante durante o pasado século XX e os anos primeiros deste século XXI, pasando de 4.423 habitantes en 1.990 a 11.521 habitantes en 2005, sendo moito maior o crecemento da poboación vinculada e a flotante, de forma que os períodos estivais cuadruplicase a poboación, como consecuencia do carácter turístico da zona e da mellora das comunicacións por estrada que supuxo a construción da autovía con dúas saídas ó núcleo principal.

#### Evolución da Poboación.

A continuación, incorpóranse os datos dispoñibles da evolución das habitantes do concello de Baiona extraída para as series de anos que se indican:

Ano	Homes	Mulleres	Total
1.986	5.066	5.266	10.332
1.987	5.079	5.278	10.357
1.988	5.095	5.310	10.405
1.989	5.095	5.310	10.405
1.990	5.132	5.351	10.483
1.991	4.959	5.163	10.122
1.992	4.983	5.203	10.186
1.993	5.123	5.325	10.448
1.994	5.268	5.506	10.774
1.995	5.356	5.575	10.931
1.996	5.129	5.370	10.499
1.997	-	-	
1.998	5.107	5.336	10.443
1.999	5.214	5.445	10.659
2.000	5.271	5.470	10.741
2.001	5.328	5.545	10.873
2.002	5.410	5.604	11.014
2.003	5.501	5.652	11.153
2.004	5.597	5.740	11.337
2.005	5.703	5.818	11.521
2.006	5.751	5.902	11.653
2.007	5.868	5.971	11.839
2.008	5.946	6.030	11.976
2.009	6.000	6.091	12.091
2.010	6.037	6.117	12.154
2.011	6.102	6.156	12.258

## 11.2. Evolución do parque de vivendas

O número de edificacións e de vivendas creceron de forma moi importante, debido á actividade turística e á influencia da área de Vigo e das comunicacións, de forma que:

Ano	Nº Vivendas
1.970	2.215
1.991	4.753
2.001	6.527
2.006	8.354
2.010	8.727

Ano 2001 - CLASE DE VIVENDA	Vivendas	%
Vivendas familiares convencionais principais	3.415	52,3
Vivendas familiares secundarias	2.257	34,6
Vivendas familiares valeiras	851	13,0
Vivendas colectivas	4	0,1
Total	6.527	100,0

Do total de vivendas existentes, 851 están baleiras, o que representa un 13% do total. O recuento de vivendas segun a súa clase é o seguinte:

Ano	Poboación vinculada residente	Poboación vinculada non residente	Poboación vinculada non residente que ten vivenda	Total Poboación vinculada
2.001	10.873	5.255	4.343	16.128
2.002	11.014	5.323	4.383	16.337
2.003	11.153	5.390	4.423	16.543
2.004	11.337	5.479	4.462	16.816
2.005	11.521	5.568	4.502	17.089
2.006	11.723	5.666	4.541	17.389
2.007	11.839	5.722	4.580	17.698
2.008	11.976	5.788	4.618	17.764

A ocupación media das vivendas principais é de  $10.873 / 3.415 = 3,2$  habitantes por vivenda principal ocupada. É de supoñer que esta intensidade de ocupación non aumente, sendo mais probable que poida diminuír lixeiramente.

A ocupación media teórica de vivendas secundarias é de  $5.255 / 2.257 = 2,3$  habitantes por vivenda.

A construción de vivendas familiares secundarias sufriu un crecemento máximo na década dos 70, sendo outra vez moi intenso nas dúas últimas década, quizais solo freado pola escaseza de solo susceptible de ser urbanizada con éxito. A evolución foi a seguinte:

Ano Construción	Nº Vivendas
Antes 1900	22
1900-1920	33
1921-1940	18
1941-1950	18
1951-1960	70
1961-1970	286
1971-1980	745
1981-1990	368
1991-2001	697
2001-2010	782

Efectuáronse novos estudos relativos a evolución do parque de vivendas nos últimos anos, completando os existentes no documentos de Información Urbanística, si ben non poden considerarse moi representativos. Son os seguintes:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Edificios nova planta	49	63	77	86	44	66	61
Residencial	49	61	76	82	42	66	59
Non residencial	-	2	1	4	2	-	2
Superficie nova pranta (m2)	56.930	73.436	48.630	38.969	47.860	24.880	23.949
Residencial (m2)	56.930	71.666	48.138	36.102	47.612	24.880	23.637
Non residencial (m2)	-	1.770	492	2.867	248	-	312
Vivendas nova pranta	398	447	249	190	279	118	146
Edificios en rehabilitación	8	4	16	12	12	7	14
Vivendas en rehabilitación	2	2	26	4	1	-	8
Edificios en demolición	-	5	3	2	3	3	5
Vivendas en demolición	-	6	7	5	4	3	11

Número e superficie de edificios e vivendas segundo o tipo de obra ( Fonte IGE, Ministerio de Fomento. Estatística de construción de edificios)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total	47	58	83	69	58	67	72
Nova pranta	37	52	60	54	38	54	41
Con demolición previa	0	3	3	2	0	2	1
Sen demolición	37	49	57	52	38	52	40
Rehabilitación	10	6	23	15	18	13	28
Edificios	8	4	16	12	12	7	14
Demolición parcial previa	2	2	9	6	6	4	10
Sen demolición	6	2	7	6	6	3	4
En locais	2	2	7	3	6	6	14
Sólo demolición total	0	0	0	0	2	0	3

Número de licenzas segundo tipo de obra ( Fonte: IGE, Ministerio de Fomento. Estatística da

construción de edificios)

	Vivendas familiares	Principais	Secundarias	Baleiras	Outro tipo	Edificios	Locais
Baiona 2000	6.527	3.415	2.257	851	4	3.095	598
Período 2000-2006	1.827						
Total a 2006	8.354						

Número de vivendas en Baiona ( Fonte IGE)

### 11.3. As necesidades de vivendas de protección pública

As previsións de reserva de solo para vivendas protexidas, fíxase en virtude da modificación do apartado 11 do artigo 47 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia pola Lei 8/2012 de 29 de xuño de Vivenda de Galicia, establecéndose nun 10% da edificabilidade residencial para o conxunto de solo urbano no consolidado e solo urbanizable delimitado. Os cálculos detállanse a continuación:

- Regra xeral: Os planes xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30 % de la edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que sexa incluído en actuacións de urbanización.
- Excepcións: No obstante, os devanditos plans xerais poderán tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, garántase no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.
- Estimación da demanda potencial de vivenda protexida: Ós efectos do disposto nos apartados anteriores, o plan xeral poderá levar a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda protexida en base ó número de inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste caso, a porcentaxe de reserva total do concello (PRTC) que se estableza será a resultante da aplicación da seguinte fórmula de cálculo:

$$PRTC = \frac{IRT \times 10}{IPM} \times 100$$

Na que será:

PRTC = Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida

IRT = Inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia nese municipio.

IPM = Número total de habitantes inscritos no padrón municipal

Si da aplicación da precedente fórmula resulta que a demanda no municipio non puidese ser atendida coa porcentaxe fixada na letra a) desta disposición, incrementarase a reserva ata cubrila;

e se, pola contra, fose excesiva, poderase reducir, sen que en ningún caso a edificabilidade prevista poida ser inferior o produto de multiplicar o duplo do número de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia como solicitantes de vivendas protexidas por cen, nin a porcentaxe resultante poida ser inferior á porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma.

No caso do municipio de Baiona os datos son os seguintes:

IRT = 111 habitantes

IPM = 12.258 habitantes

PRTC = 9,05%

#### Comprobacións:

- Edificabilidade Prevista  $V_{pp} > 2 \times IRT \times 100$ :

25.829 m<sup>2</sup> (SUD) + 5.865 m<sup>2</sup> (SUNC) > 2 x 111 x 100: 31.694 m<sup>2</sup> > 22.200 m<sup>2</sup>. cumpre

- Porcentaxe media de toda a comunidade < PRTC: 7,19% < 9,05%. cumpre

Por conseguinte, optouse por establecer unha reserva de solo para vivenda de protección pública de un 10% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que sexa incluído en actuacións de urbanización.

A continuación incorpórase os datos facilitados pola Dirección Xeral do IGVS par a obtención da PRTC.

## Demandas por concello y estado

Datos extraídos o 23/08/2012 10:14:24

### Por concellos

provincia	concello solicitado	adjudicataria definitiva	adjudicataria provisional	arquivada	baixa	denegada	incompleta	inscrita	lista de espera VPA	pendente de procesar	presentada
PONTEVEDRA	Baiona	2		5	1	7		110			1

Antonio José Boné Pina, Director Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo,

#### CERTIFICA:

Que, a día de hoxe a porcentaxe de reserva total de solo para o concello de Baiona é do 8,57% e a porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma é do 7,19%, todo elo en cumprimento do establecido na Disposición adicional novena da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia que no apartado c) establece que independentemente do establecido nos apartados a) e b) de dita disposición, o plan xeral poderá levar a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda protexida con base no número de inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma.

Ó que se certifica en Santiago de Compostela a dezoito de outubro de dous mil doce, aos efectos de dar cumprimento á petición do concello de Baiona de data 11 do corrente, por atoparse en fase de redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal.



### XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO Nº 47 DA LOUG.

No conxunto integrado polo solo urbano non consolidado e polo solo urbanizable delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixar como reserva para vivenda protexida será, como mínimo, o PRTC establecido no plan xeral.

Coas fichas e táboas dos desenrols das áreas de reparto e solos urbanizables se ten:

- Superficie edificable residencial do solo urbano non consolidado = 65.610 m<sup>2</sup>.
- Reserva de VPP obtida do solo urbano non consolidado = 5.865 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable residencial dos solos urbanizables = 234.811 m<sup>2</sup>.
- Reserva de VPP obtida dos solos urbanizables = 25.829 m<sup>2</sup>.
- Superficie total edificable tanto das áreas de reparto como dos solos urbanizables delimitados = 300.811 m<sup>2</sup>.
- Reserva necesaria tanto para as o solo urbano non consolidado e dos solos urbanizables delimitados = 30.042 m<sup>2</sup>.
- Reserva obtida do conxunto (solo urbano non consolidado + solos urbanizables delimitados) = 31.694 m<sup>2</sup>. CUMPRIDO

NECESIDADES VPP					
SUD - M2 - RES	234.811	NECES. SUD	23.481	OBTEN. SUD	25.829
SUNR - M2 - RES	65.610	NECES. SUNC	6.561	OBTEN. SUNC	5.865
	300.421		30.042		31.694

### **11.4. As necesidades de vivendas no ano horizonte do plan**

#### Proxección da poboación

Para estimar a proxección de poboación ó ano horizonte, se parte dos últimos datos facilitados polo Instituto Galego de Estatística e faise unha estimación baseándose no modelo empregado na publicación "Proxección da Poboación de España a longo prazo 2009-2049", do Instituto Nacional de Estatística.

O método empregado para a estimación da poboación, está baseado no método clásico de compoñentes. A aplicación deste método responde ao seguinte esquema de partida: partindo da poboación residente nun certo ámbito xeográfico e dos observados para cada un dos compoñentes demográficos básicos, a mortalidade, a fecundidade e a migración, trátase de obter a poboación correspondente a datas posteriores baixo certas hipóteses sobre do devir dese tres fenómenos que determinan o seu crecemento.

Por último aplícase un crecemento sostido a partir do ano 2016, data na que os analistas estiman que se produza un crecemento económico.

Anos	Poboación Residente	Crecemento Absoluto	Crecemento Relativo (%)	Novas vivendas
2013	12.035		0,21	
2014	12.063	28	0,23	16
2015	12.090	28	0,23	16
2016	12.145	54	0,45	32
2017	12.226	81	0,67	48
2018	12.335	109	0,89	64
2019	12.472	137	1,11	81
2020	12.638	166	1,33	98
2021	12.834	196	1,55	115
2022	13.061	227	1,77	134
2023	13.321	260	1,99	153
2024	13.615	294	2,21	173
2025	13.946	331	2,43	195
2026	14.316	370	2,65	217
2027	14.726	411	2,87	242
2028	15.181	455	3,09	268

#### Evolución do parque de vivendas

Por outra banda se realizase un estudo referente o parque de vivendas, consultando los datos aportados por el IGE Ministerio de Fomento, datos aportados no apartado 11.2.

O crecemento do número de vivendas en Baiona foi constante, a raíz dá aprobación do PXOM de 1994, que posibilitou a introdución non mercado de bolsas de só urbano, non só de execución directa senón tamén do incluído en unidades de execución, a mecánica de desenvolvemento dá cal foi rapidamente asimilada polos operadores urbanísticos e polos propietarios. Pero a partir do



ano 2002, aprécianse síntomas do esgotamento do só dispoñible, á vez que se produce unha alza nos prezos de venda e un aumento paulatino na complexidade das normas que afectan directamente ou indirectamente á construción, ou que desemboca nun descenso paulatino da actividade edificatoria. A partir do 2004, ou anuncio da tramitación dun novo Plan Xeral introduce un novo elemento disuasorio dada a expectación creada pola nova oferta posible de solo, alcanzado a súa máxima expresión coa suspensión de licenzas decretadas polo Concello para facilitar a redacción do PXOM e coa suspensión de licenzas na franxa dúas 500 metros dende a Costa decretada pola Xunta de Galicia, ademais da crise global denominada como a do "ladrillo" Das 400 e 443 vivendas construídas nos 2001 e 2002 respectivamente, pasáronse ás 143 construídas non ano 2006.

Non obstante o número de edificacións residenciais mantívose con certa regularidade de forma que non ano 2001 era de 61 e non ano 2006 era de 59, ou que nos dá unha idea da importancia da vivenda unifamiliar, a cal constitúe un referente na forma de asentamento preferido pola poboación, fronte á forma residencial en edificios de vivendas en bloques.

Durante o período 2006 a 2010, as estatísticas carecen de fiabilidade, debido a que gran parte das edificacións que se empezaron atópanse paradas ou con procesos moi retardados en espera de que se aclare a crise do sector. De calquera xeito, ou ritmo de edificación de vivendas unifamiliares segue a manterse, podendo cifrar o número de vivendas nun mínimo de 50 vivendas anuais. Neste senso, hai que ter en conta que os datos confeccionados polo equipo redactor sobre o número de edificacións existentes e a falla de datos oficiais, esta tomado sobre as últimas fotografías aéreas que reflicten a realidade principalmente nas zonas de vivendas unifamiliares. Así podemos considerar que a principios de 2010, o número de vivendas existentes en Baiona era como mínimo de 8.727, das cales son vivendas unifamiliares non núcleo rural 2.477 vivendas.

#### Prazas de aloxamento turístico

O municipio de Baiona, conta cunha variada oferta destinada ao aloxamento turístico. Dentro desta oferta distínguense hoteis, pensións, apartamentos, casas rurais e un cámping.

A continuación, detállase a oferta de aloxamento facilitada pola Oficina de turismo do concello no período 2011.

ESTABLECEMENTO	CATEGORÍA	Nº PRAZAS
Parador de Turismo de Baiona	****	122
H Bahía de Bayona	***	89
H La Anunciada	**	27
H Pazo de Mendoza	**	11
H Bayona	**	33
H Tres Carabelas	**	10
H Entre Robles	**	18
H Rompeolas	**	39
H Cais	*	12
H Carabela La Pinta	*	9

H Pinzón	*	18
H Vasco de Gama	*	10
H Arce	*	13
H Avenida	*	8
P Santa Marta	**	8
P El Viejo Galeón	**	17
P Kin	*	5
Apartamentos Ababides		15
Aparthotel Soto		12
Apartamentos Mirador Ría de Bayona		28
Apartamentos Le Sept		25
CR San Lourenzo	B	4
CR Rivera	B	5
CR San Antón	C	7
Camping Bayona Playa	1ª	1.500

**Nº prazas en hoteis: 419**

**Nº prazas en pensións: 30**

**Nº prazas en apartamentos: 80**

**Nº prazas en casas rurais: 16**

**Nº prazas cámping: 1.500**

**Nº prazas totais: 2.045 prazas**

Partindo, igualmente de datos facilitados pola Oficina de Turismo do Concello, no período de 2011, obtéñense as estatísticas co número dos turistas, visitantes e excursionistas que pasaron polo municipio.

MES	NACIONAL			INTERNACIONAL			Residente	TOTAL
	Turista	Visitante	Excursionista	Turista	Visitante	Excursionista		
ENERO	236	392	438	37	93	180	61	<b>1.437</b>
FEBRERO	205	439	694	39	159	225	91	<b>1.852</b>
MARZO	419	575	2.071	129	230	1.298	120	<b>4.842</b>
ABRIL	951	1.848	3.978	206	290	1.473	50	<b>8.796</b>
MAYO	624	938	5.332	301	285	3.173	63	<b>10.716</b>
JUNIO	1.285	1.394	5.134	640	383	2.283	159	<b>11.278</b>
JULIO	3.289	6.095	3.167	763	889	1.313	467	<b>15.983</b>
AGOSTO	3.774	10.658	2.464	756	1.162	1.148	227	<b>20.189</b>
SEPTIEMBRE	1.258	3.511	5.354	506	616	2.236	36	<b>13.517</b>
OCTUBRE	761	1.825	6.209	241	398	1.175	55	<b>10.664</b>
NOVIEMBRE	309	690	2.647	118	103	744	37	<b>4.648</b>
DICIEMBRE	444	1.002	806	83	138	198	78	<b>2.749</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13.555</b>	<b>29.367</b>	<b>38.294</b>	<b>3.819</b>	<b>4.746</b>	<b>15.446</b>	<b>1.444</b>	<b>106.671</b>



Desta táboa, extráense os datos referentes ao mes de Xullo e Agosto, arroxando uns valores de turistas de 4.052 e 4.530.

Estes datos contrastan coa oferta de prazas existentes 2.045. Isto soamente explícase desde o feito de que moitos establecementos, estean a dar servizo sen estar rexistrados debidamente.

En calquera caso, pónonos no caso máis desfavorable, necesitaríanse 4.530 prazas das que só se dispoñen oficialmente 2.045. Co cal habería un déficit de 2.485 prazas no mes de maior afluencia.

Estas 2.485 prazas, transformándoas en vivendas equivalentes, daríanos un total dunhas 1.307 vivendas necesarias, que no horizonte no que se fixo o estudo, daríanos unhas 100 vivendas / ano.

### Conclusiones

Segundo os métodos empregados, os resultados son os seguintes para o intervalo 2014 - 2028:

- Proxección de poboación: 123 vivendas / ano
  - Número de vivendas necesarias: 1.852 vivendas
- Evolución do parque de vivendas: 50 vivendas / ano
  - Número de vivendas necesarias: 750 vivendas
- Prazas de aloxamento turístico: 100 vivendas / ano
  - Número de vivendas necesarias: 1.307 vivendas

Para a determinación das necesidades de vivenda no ano horizonte do Plan, tivéronse en conta tanto a proxección da poboación baseada en taxas progresivas de crecemento axustadas á realidade así como nos datos achegados polo IGE en tanto á evolución do parque de vivendas.

Seguidamente, fíxose un inventario das prazas de aloxamento turístico do municipio e contrastáronse estes datos coas estatísticas da oficina de turismo e datos reais de recollida de lixo e consumo de auga.

Como conclusións, cabe destacar que se toma como dato válido o da proxección de poboación, posto que na evolución do parque de vivendas, soamente preséntanse os datos cunha clara tendencia negativa debido á crise xa existente neses anos. É impensable que esta situación perdure nun tempo indefinido, co que se opta por valores realistas nos que se estima un crecemento a partir do ano 2.016 segundo diferentes analistas.

Ó número de vivendas necesarias por crecemento poboacional, habería que sumar as necesarias para satisfacer a demanda de aloxamento turístico do municipio, polo que o número de vivendas necesarias para o ano horizonte 2.028, será de  $1.852 + 1.307 = 3.159 = 211$  vivendas/ano.

Por outra banda, pese a que nos últimos anos houbo un pequeno retroceso nas taxas de crecemento da poboación, e aínda que estímase crecemento a partir do ano 2016, existen outros factores que deben ser tidos en conta:

- A creación dun novo parque residencial permitirá que unha poboación que se desprazou a

municipios limítrofes poida retornar, ao tempo que as novas xeracións non se verán obrigadas a desprazarse.

- A instauración de novos espazos para usos empresariais e industriais dotacionais, pese á actual conxuntura económica, permitirá a xeración de novos postos de traballo e conseguinte traslado de poboación ó concello.
- A posibilidade de poder edificar nos núcleos rurais permitirá, dada a estrutura da propiedade parcelaria existente, que unha masa poboacional hoxe en día desprazada por motivos laborais a outros lugares, poida instalarse nas proximidades do núcleo familiar.
- O contorno paisaxístico e turístico do municipio de Baiona constitúe un punto de atracción para que un ámbito de poboación que nestes momentos vive na área metropolitana de Vigo se instale neste, non como ocupación de segunda residencia, senón de primeira. Segundo o parque de evolución de vivendas, moitas que habendo sido de segunda man pasaron a constituírse de primeira vivenda grazas a melloras das comunicación fundamentalmente coa autoestrada AG-57.

## **12. ESTIMACIÓN DA CAPACIDADE RESIDENCIAL MÁXIMA**

No presente Plan Xeral as previsións de solo por categorías son as seguintes:

### 1. - No solo urbano consolidado

Aproximadamente o número de vivendas existentes dentro do solo urbano é de 6.280 das que 696 son vivendas unifamiliares e 5.584 son vivendas multifamiliares.

A estimación de novas vivendas en solo urbano consolidado, supondo unha consolidación do 95 % é de 314 vivendas, das cales aproximadamente a terceira parte son vivendas unifamiliares

### 2. - En solo urbano non consolidado

A continuación insértase a táboa co número de vivendas previstas no solo urbano non consolidado.

**TÁBOA RESUMO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO  
(DISTRITO OESTE)**

	Altura máx permitida	Superficie total (m2)	Superficie vivenda VPP (m2)	Superficie total edif. (m2)	Edificabilidade e máx. (m2/m2)	Aproveitamento tipo max. (m2/m2)	Vivendas equivalentes estimadas	Sistemas Locais		Sistemas Xerais		Nº prazas aparcam.	Nº prazas aparcam. público	Nº prazas aparcam. privado
								Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)	Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)			
AR-01-O	B+4 / B+5	605	0	1.798	2,97	3,03	10	148	0	0	0	27	0	27
AR-02-O	B+4	2.348	0	4.705	2,00	2,04	25	819	0	0	0	70	0	70
PERI-03-O	B+2	12.011	925	9.248	0,77	0,78	49	1757	2035	0	2000	194	54	140
PERI-04-O	B+2	24.311	1.872	18.719	0,77	0,78	100	3557	0	0	3000	393	110	283
AR-05-O	B+3	463	0	468	1,01	1,04	3	211	0	0	0	7	0	7
PERI-06-O	B+2	3.462	267	2.666	0,77	0,78	14	506	586	0	0	56	16	40
PERI-07-O	B+2	14.415	1.110	11.100	0,77	0,78	59	2109	2442	0	0	233	65	168
<b>TOTAL</b>		<b>57.615</b>	<b>4.174</b>	<b>48.704</b>			<b>260</b>	<b>9107</b>	<b>5063</b>	<b>0</b>	<b>5000</b>	<b>980</b>	<b>245</b>	<b>735</b>

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,845
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	9.107
Equipamentos públicos (m2)	5.063
Aparcadoiros obtidos	980
Aparcadoiros obtidos no dominio público	245

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	8.767	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	5.762	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	4.870	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totales	974	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	244	1/4 edificables

**TÁBOA RESUMO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO  
(DISTRITO LESTE)**

	Altura máx permitida	Superficie total (m2)	Superficie vivenda VPP (m2)	Superficie total edif. (m2)	Edificabilidade e máx. (m2/m2)	Aproveitamento tipo max. (m2/m2)	Vivendas equivalentes	Sistemas Locais		Sistemas Xerais		Nº prazas aparcam.	Nº prazas aparcam. público	Nº prazas aparcam. privado
								Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)	Esp. libres públicos (m2)	Equipa. públicos (m2)			
PERI-01-E	B+1, B+2	21.956	1.691	16.906	0,77	0,78	90	3043	1691	0	0	338	85	253
	TOTAL	21.956	1.691	16.906			90	3043	1691	0	0	338	85	253

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,770
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	3.043
Equipamentos públicos (m2)	1.691
Aparcadoiros obtidos	338
Aparcadoiros obtidos no dominio público	85

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	3.043	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	2.196	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	1.691	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totais	338	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	85	1/4 edificables

3. – Nos núcleos rurais, defínese o número de vivendas existentes, a tipoloxía de núcleo, as novas vivendas previstas e o grao de consolidación debidamente xustificado tal e como se indica nos cadros seguintes:

NÚCLEO	ORDENANZA 2ª(600 m2)	ORDENANZA 1ª(300 m2)	Nº DE PARCELAS EDIFICABLES	Nº DE EDIFICACION ES EXISTENTES	CONSOLIDACI ÓN	Nº DE NOVAS VIVENDAS APROXIMADA S
<b>BAIONA</b>						
COVATERREÑA-C	127.909		213	78	64,08%	135
COVATERREÑA-HT	7.673		12	9	131,25%	3
<b>BAIÑA</b>						
FONTES-C	329.440		549	103	32,83%	446
IGREXA-C	94.464		157	36	40,13%	121
IGREXA -HT	17.344		28	9	56,25%	19
O CRUCEIRO-C	124.738		207	102	86,23%	105
O CRUCEIRO-HT	11.975		19	19	175,00%	0
O RIO-C	49.182		81	19	41,05%	62
OS EIDOS-C	63.732		106	30	49,53%	76
OS EIDOS-HT	12.859		21	16	133,33%	5
<b>BAREDO</b>						
A PONTE-C	36.670		61	18	51,64%	43
A TORRE-C	11.658		19	11	101,32%	8
A TORRE-HT		6.322	21	11	91,67%	10
AS CADEIRAS-C	66.212		110	21	33,41%	89
BOUZA-C	8.856		14	6	75,00%	8
BOUZA-HT	7.254		12	8	116,67%	4
O CANCELO-C (E)	18.655		31	7	39,52%	24
O CANCELO-C (O)	26.913		44	10	39,77%	34
O CANCELO-HT E		12.410	41	12	51,22%	29
O CANCELO-HT (O)	11.730		19	14	128,95%	5
O AGRO-C	38.927		64	19	51,95%	45
O CANEIRO-C	47.360		78	25	56,09%	53
O CANEIRO-HT	15.208		25	15	105,00%	10
O CARBALLO-C	75.084		125	40	56,00%	85
O CARBALLO-HT (E)		2.251	7	2	50,00%	5
O CARBALLO-HT (O)		1.375	4	2	87,50%	2
O CARBALLO-HT (E)	4.160		6	3	87,50%	3
O CARBALLO-HT (O)	15.109		25	17	119,00%	8
O LOMBO-C	18.311		30	9	52,50%	21

NÚCLEO	ORDENANZA 2ª(600 m2)	ORDENANZA 1ª(300 m2)	Nº DE PARCELAS EDIFICABLES	Nº DE EDIFICACION ES EXISTENTES	CONSOLIDACI ÓN	Nº DE NOVAS VIVENDAS APROXIMADA S
O LOMBO-HT	11.300		18	10	97,22%	8
PORTELO-C (E)	67.877		113	28	43,36%	85
PORTELO-C(O)	108.786		181	50	48,34%	131
PORTELO-HT (E)		4.110	13	7	94,23%	6
PORTELO-HT (O)	6.926		11	6	95,45%	5
RIO-C	25.426		42	10	41,67%	32
<b>BELESAR</b>						
A GRANXA-C (N)	41.293		68	13	33,46%	55
A GRANXA-C (S)	135.231		225	42	32,67%	183
ESTIBADA-C	72.098		120	24	35,00%	96
MEDIALDEA-C	357.233		595	129	37,94%	466
MEDIALDEA-HT (E)		15.064	50	18	63,00%	32
MEDIALDEA-HT (O)		9.760	32	10	54,69%	22
MEDIALDEA-HT (E)	9.063		15	6	70,00%	9
MEDIALDEA-HT (O)	48.458		80	39	85,31%	41
TRONCOSO-C	70.654		117	25	37,39%	92
URGAL-C	235.167		391	85	38,04%	306
URGAL-HT	73.875		123	45	64,02%	78
<b>RAMALLOSA</b>						
BOUZOS-C	23.694		39	8	35,90%	31
CAEIRO-C	71.046		118	38	56,36%	80
DEVESA-C	68.260		113	34	52,65%	79
MORADE-C	82.573		137	34	43,43%	103
MORADE-HT		8.528	28	12	75,00%	16
RIBEIRA-C	116.031		193	78	70,73%	115
RIBEIRA-HT	5.449		9	7	136,11%	2
SOPEGAL-C	88.891		148	37	43,75%	111
SOPEGAL-HT	8.710		14	12	150,00%	2
VISO DE CALVOS-C	156.708		261	70	46,93%	191
XUNCAL-C	42.574		70	14	35,00%	56
XUNCAL - VISO-C	99.032		165	41	43,48%	124
<b>TOTAL</b>	<b>3.267.778</b>	<b>59.820</b>	<b>5.618</b>			<b>4.015</b>

4. – Nos solos urbanizables, determínase a continuación o número de novas vivendas previstas nos desenrols.

## TÁBOA RESUMO DOS SOLOS URBANIZABLES DELIMITADOS PREVISTOS

SUD			SISTEMAS XERAIS								Superficie total edif. (m2)	Vivendas equivalentes estimadas	
			Superficie neta (m2)	Superficie bruta (m2)	Edificabilidade máx. (m2/m2)	Espazos Libres (m2)	Viario (m2)	Equipamentos (m2)	Espazos Libres adscritos (m2)	Viario adscrito (m2)			Equipamentos adscritos (m2)
Nº	Tipoloxía	Denominación											
01	Residencial	Baredo - A Portela	133.762	145.676	0,22	0	8.114	10.000	8.448	3.466	0	29.428	147
02	Residencial	Baredo - Os Portelos	75.244	95.745	0,22	0	9.396	4.000	16.573	3.928	0	16.554	83
03	Residencial	O Cruceiro	25.605	36.793	0,30	0	4.029	0	11.188	0	0	7.682	38
04	Residencial	O Outeiro	83.614	83.614	0,30	10.000	11.369	4.000	0	0	0	25.084	125
05	Residencial	O Burgo	34.529	40.428	0,30	0	6.800	4.000	5.899	0	0	10.359	52
06	Residencial	Sopegal - Serralleira	73.279	93.277	0,30	10.000	0	4.000	19.998	0	0	21.984	110
07	Industrial	A Igrexa	100.959	143.517	0,60	0	3.997	4.000	32.950	9.608	0	60.575	
08	Residencial	A Ponte - Carballo	78.335	82.215	0,30	5.000	4.999	0	0	3.880	0	23.501	118
09	Residencial	San Antón	22.045	25.052	0,30	0	2.539	0	0	3.007	0	6.614	33
10	Residencial	Covaterreña	83.803	105.579	0,30	0	10.194	0	16.994	4.782	0	25.141	126
11	Residencial	Loureiral	107.462	123.574	0,30	0	12.628	10.000	13.960	2.152	0	32.239	161
12	Residencial	Devesa	49.860	50.878	0,30	8.614	4.942	0	0	1.018	0	14.958	75
13	Residencial	A Ponte Nova	40.520	44.027	0,30	0	7.552	0	3.507	0	0	12.156	61
14	Residencial	Percibilleira	19.155	19.155	0,30	0	0	0	0	0	0	5.747	29
15	Residencial	Monte da Roca	11.213	11.213	0,30	0	0	0	0	0	0	3.364	17

Cumpriranse as reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas locais seguintes:

- Sistema de espazos libres públicos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: 18 m2 de solo / 100 m2 edificables con un mínimo de un 10% de la superficie total do ámbito.
- Sistema de espazos libres públicos para ámbitos de uso terciario ou industrial: 10% da superficie total do ámbito.
- Sistema de equipamentos públicos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: 10 m2 de solo / 100 m2 edificables.
- Sistema de equipamentos públicos para ámbitos de uso terciario ou industrial: 2% da superficie total do ámbito .
- Prazas de aparcadoiros de vehículos para ámbitos de uso residencial ou hotelero: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m2 edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público .
- Prazas de aparcadoiros de vehículos de uso terciario ou industrial: unha praza de aparcadoiros por cada 100 m2 edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público .



### **Capacidade esperada de colmatación do Plan no ano horizonte**

Para os devanditos cálculos aplícanse diferentes coeficientes correctores que se explican a continuación:

- Solo Urbano Consolidado: Se parte de que quedan potencialmente 314 vivendas. Hai que contar cunha porcentaxe de vivendas desocupadas que existen no momento actual e que moi probablemente se manteñan. Por outra banda habería que partir de que só se consolidará un 80% do previsto (para evitar especulación etc), co cal, as vivendas serían  $314 \times 0,75 = 236$ .
- Solo Urbano Non Consolidado: Igual que no caso anterior, é impensable que se consolide o 100% no ano horizonte. E aquí agravado por problemas de xestión á hora de desenvolver estes solos. Valería analizar o que pasou co Plan anterior ou os dos municipios veciños e se cotexará que nin o 50% destes solos desenvolvéronse por diferentes problemas. Por tanto, e sendo xenerosos, poderíamos utilizar a cifra do 70%. Quedará entón  $350 \times 0,7 = 245$ .
- Solo Urbanizable Delimitado: Exactamente igual que o consolidado; as cifras serían  $= 1.175 \times 0,7 = 822$ .
- Solo de Núcleo Rural: Utilízase o coeficiente de 0,57 para calcular o solo edificable dentro do núcleo rural, aplicando o método simplificado da instrución 4/2011 sobre a metodoloxía do cálculo do grao de consolidación edificatoria nos solos de núcleo rural. O Igual que no resto dos solos, é impensable considerar o 100% de ocupación e con moita maior razón neste tipo de solos. Aquí, considerar o 60% sería mesmo moi xeneroso. Polo anterior as cifras serían as seguintes:  $4.015 \times 0,6 = 2.409$ .

Total de vivendas para colmatación =  $236 + 245 + 822 + 2.409 = 3.712$  vivendas.

Necesidade do concello no ano horizonte = 3.159 vivendas

#### Conclusións

- Os cálculos do crecemento esperado da poboación, arrojan un número de vivendas necesarias de 3.159 para o ano horizonte.
- Os cálculos da capacidade esperada de colmatación do Plan, para o ano horizonte, arrojan un valor de 3.712 novas vivendas.
- Os valores vanse aproximando, pero a capacidade de colmatación está suxeita á revisión do Plan na que se atopa actualmente. No entanto, a diferenza é pequena e encaixaría dentro duns límites razoables.
- Aínda que é certo que non podemos contemplar índices de crecemento moi elevado, correspondentes a épocas anteriores, tamén o é que tampouco podemos pensar que a situación actual vaise a manter durante os anos que o Plan perdure. Hai que pensar que o Plan debe dar cabida a futuros desenvolvementos e non pór un trabas que limiten máis aínda as expectativas e anada máis dificultades á xa de por se difícil situación.
- É absolutamente imprescindible ter en conta que Baiona é fundamentalmente un municipio

turístico. Por tanto as cifras da poboación residente e o crecemento esperado da mesma forman parte dunha ecuación cuxos maiores termos os constitúe o turismo. Bastaría analizar algúns datos con respecto á poboación estacional: consumo de auga potable; recollida de lixos; ocupación das vías. Estes datos dan as cifras reais da necesidade do municipio de Baiona para albergar o turismo, fonte fundamental dos seus ingresos. Por iso, o plan debe avanzar sobre o xa consolidado e propiciar solo e actividades para atraer máis turismo. As políticas restritivas de solo, como hai exemplos no noso territorio, impiden o crecemento dos municipios e fan que os seus veciños, máis realistas, acollan o crecemento.

### **13. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DE SOLO PARA SISTEMAS XERAIS DE ESPAZOS LIBRES E DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO**

Das táboas incluídas no apartado 10.5, verificase o cumprimento das reservas mínimas incluídas no artigo nº 47 da LOUG:

- Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos, en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.
- Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

#### CUMPRIMENTO

- Superficie edificable en solo urbano consolidado: 502.400 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable en solo urbano non consolidado: 65.610 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable en solo urbanizable delimitado: 234.811 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable en solo de núcleo rural: 1.331.039 m<sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE CONCELLO: 2.133.861 m<sup>2</sup>

- Espazos libres obtidos: 339.963 m<sup>2</sup>
- Espazos libres necesarios: 320.079 m<sup>2</sup>

#### CUMPRIDO

- Equipamentos comunitarios obtidos: 964.857 m<sup>2</sup>
- Equipamentos comunitarios necesarios: 106.693 m<sup>2</sup>

#### CUMPRIDO

**14. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS RESERVAS MÍNIMAS DE SOLO PARA SISTEMAS LOCAIS DE ESPAZOS LIBRES E DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO EN CADA DISTRITO**

Segundo o mesmo apartado 1 do artigo 49 da LOUG, o Plan debe xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e as limitacións de intensidade establecidas.

Das táboas incluídas no apartado 10.5, verificase o cumprimento das reservas mínimas incluídas no artigo nº 49 da LOUG:

- Sistema de espazos libres públicos: 18 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables con un mínimo de un 10% de la superficie total del ámbito
- Sistema de equipamentos públicos: 10 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: dúas prazas de aparcadoiros por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que como mínimo, a carta parte debe ser de dominio público

**DISTRITO OESTE**

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,845
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	9.107
Equipamentos públicos (m2)	5.063
Aparcadoiros obtidos	980
Aparcadoiros obtidos no dominio público	245

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	8.767	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	5.762	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	4.870	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totais	974	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	244	1/4 edificables

**DISTRITO LESTE**

Edificabilidade do Distrito (m2/m2):	0,770
--------------------------------------	-------

Dotacións locais obtidas no Distrito:

Espazos libres públicos (m2)	3.043
Equipamentos públicos (m2)	1.691
Aparcadoiros obtidos	338
Aparcadoiros obtidos no dominio público	85

Dotacións obrigatorias no Distrito:

Espazos libres públicos:

Espazos libres públicos (m2)	3.043	18 m2 x 100 m2 edificables
Espazos libres públicos (m2)	2.196	10 m2 x 100 m2 sup. Total

Equipamentos:

Equipamentos públicos (m2)	1.691	10 m2 x 100 m2 edificables
----------------------------	-------	----------------------------

Aparcadoiros de vehículos necesarios:

Totais	338	2 x 100 m2 edificables
No dominio público	85	1/4 edificables

## **15. XUSTIFICACIÓN DA CLASIFICACIÓN DO SOLO URBANO**

Nos planos de información quedan detallados os servizos urbanísticos, que foron actualizándose nos anos transcorridos desde a redacción do documento de información urbanística.

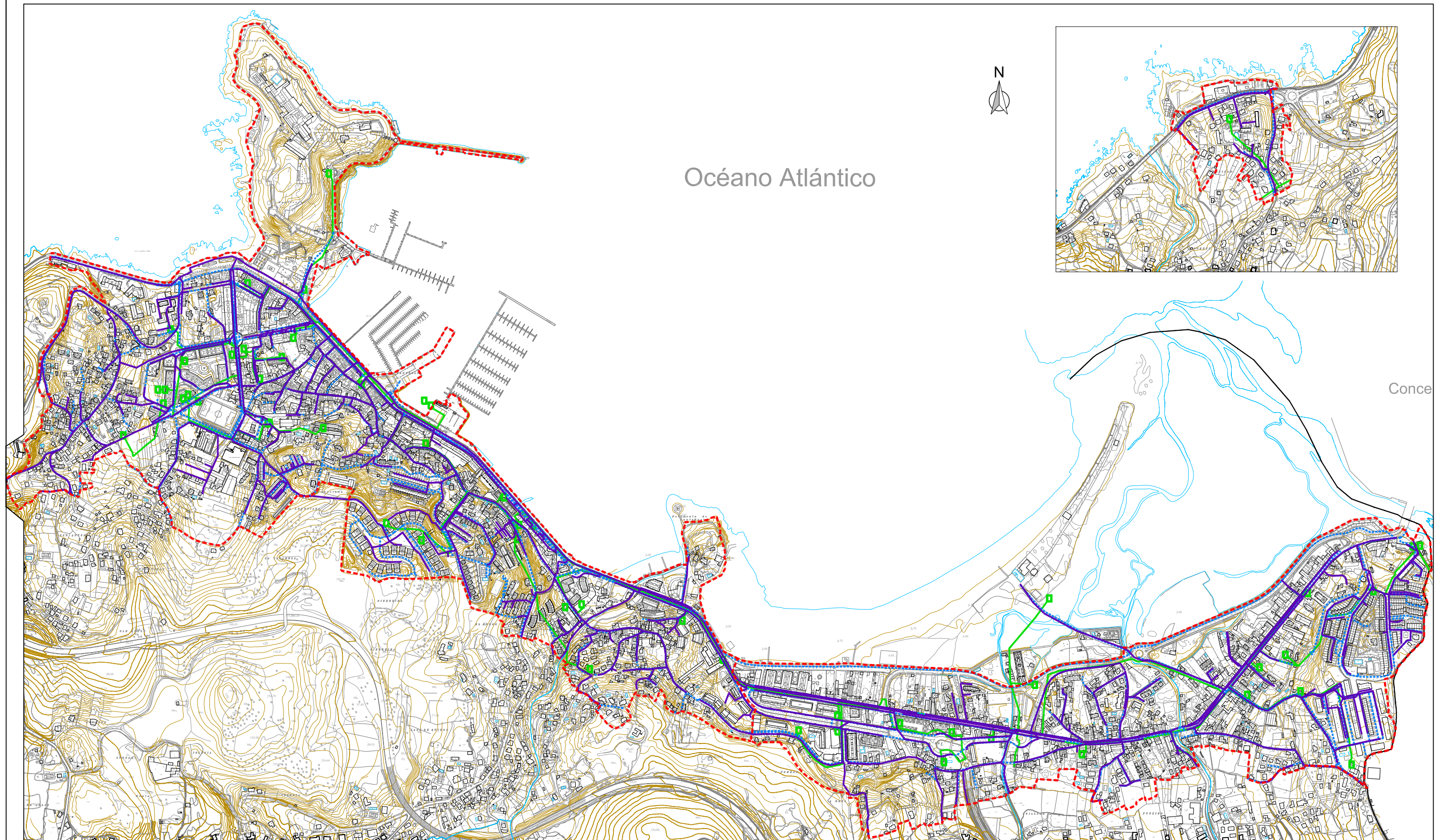
A primeira operación consistiu en identificar a malla urbana, é dicir, que exista unha urbanización básica constituída por unhas liñas perimetrais ó servizo dunha rede de subministración de auga e enerxía eléctrica e de saneamento que poida servir ao terreo, e que este, pola súa situación non estea completamente illado do armazón urbanístico xa existente.

Sobre esta malla identificáronse os terreos que contan con todos os servizos: rodados e redes públicas de auga, alcantarillado e enerxía eléctrica, e tamén plasmáronse aqueles terreos comprendidos dentro da malla, que aínda carecendo de algún dos servizos se encontran en áreas ocupadas pola edificación polo menos nas súas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o Plan estableceu. Neste senso, hai que ter en conta, que salvo algunha excepción xustificada pola necesidade de liberar espazos públicos, as zonas do borde de solo totalmente urbanizadas, calificáronse como solo residencial de baixa densidade co que precísanse baixos índices de solo para xustificar a consolidación requirida polo artigo 11 da LOUG. Sobre eles pódese comprobar que tódalas áreas clasificadas como urbanas reúnen os requisitos esixidos. Hai que ter en conta que o grado de consolidación do solo urbano clasificado actualmente polo PXOM de 1994 é elevadísimo. O solo que se clasificou como urbano consolidado, xa o estaba no planeamento anterior, como solo urbano de execución directa, e o solo que se clasificou como urbano non consolidado é o que estaba incluído en unidades de execución e non se executou, ou os espazos intersticiais que quedaron vacantes e que nos permitirán realizar operacións de corrección na ordenación ou como modo de suplir deficiencias nas dotacións existentes.

Unha vez definido o solo urbano, delimitáronse as áreas que cumpren os requisitos do solo urbano consolidado, calificando con carácter xeral as áreas vacantes correspondentes a esa terceira parte, como solo urbano non consolidado.

A continuación, incorpóranse os planos que dan cumprimento a delimitación do solo urbano segundo as determinacións da LOUG.





Océano Atlántico

Conce

- ▬▬▬▬▬▬ RED DE ABASTECIMIENTO DE AUGA
- ▬▬▬▬▬▬ RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA
- ▬▬▬▬▬▬ RED DE SANEAMENTO DE AUGA

\* DATOS FACILITADOS POLO CONCELLO



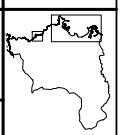
EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA

PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO Nº  
X.S.U

O CONSULTOR  
ROBERTO AYA DUARTE  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
 Interurban S.A.  
URBANISMO E INGENIERIA

PLANEAMENTO  
XUSTIFICACIÓN DA CLASIFICACIÓN  
DO SOLO URBANO.  
SERVIZOS URBANÍSTICOS  
ESCALA: 1/5000,A-1  
1/10000,A-3 DATA: XAN-14





## 16. XUSTIFICACIÓN DO CUMPLIMENTO DO ARTIGO 30 LA LEI DE COSTAS

En cumprimento do artigo 30 da Lei 22/1988, 28 de xulio de Costas e do 58 do seu Regulamento, establécese unha zona de influencia delimitada cunha anchura de 500 metros a partir do límite interior da ribeira do mar. Dita zona respectará as esixencias de protección do dominio público marítimo-terrestre a través dos seguintes criterios:

1. En tramos con praia e con acceso de tráfico rodado, preveranse reservas de chan para aparcadoiros de vehículos fóra da zona de servidume de tránsito.
2. As construcións haberán de adaptarse ao establecido na lexislación urbanística. Deberase evitar a formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes, sen que, a estes efectos, a densidade de edificación poida ser superior á media do solo urbanizable programado a apto para urbanizar no termo municipal respectivo.

Para o otorgamiento das licenzas de obra ou uso que impliquen a realización de verteduras ao dominio público marítimo-terrestre requirirase a previa obtención da autorización de vertedura correspondente.

En relación coa densidade máxima prevista dos solos urbanizables delimitados achégase unha táboa onde se indican os sectores incluídos nesta zona de influencia.

SUD			Superficie neta (m2)	Superficie bruta (m2)	Edificabilidade máx. (m2/m2)
Nº	Tipoloxía	Denominación			
01	Residencial	Baredo - A Portela	133.762	145.676	0,22
02	Residencial	Baredo - Os Portelos	75.244	95.745	0,22
03	Residencial	O Cruceiro	25.605	36.793	0,30
04	Residencial	O Outeiro	83.614	83.614	0,30
05	Residencial	O Burgo	34.529	40.428	0,30
06	Residencial	Sopegal - Serralleira	73.279	93.277	0,30
07	Industrial	A Igrexa	100.959	143.517	0,60
08	Residencial	A Ponte - Carballo	78.335	82.215	0,30
09	Residencial	San Antón	22.045	25.052	0,30
10	Residencial	Covaterreña	83.803	105.579	0,30
11	Residencial	Loureiral	107.462	123.574	0,30
12	Residencial	Devesa	49.860	50.878	0,30
13	Residencial	A Ponte Nova	40.520	44.027	0,30
14	Residencial	Percibilleira	19.155	19.155	0,30
15	Residencial	Monte da Roca	11.213	11.213	0,30
			Edificabilidade media		0,31

 Solos urbanizables delimitados dentro do ámbito de influencia

## 17. XUSTIFICACIÓN DA ADAPTACIÓN DO MODELO TERRITORIAL DO PXOM AO POL

### 17.1. OBXECTIVOS

O Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (en diante, o POL) ten por obxecto, establecer os criterios, principios e normas xerais para unha ordenación territorial da zona litoral baseada en criterios de perdurabilidade e sostibilidade, así como a normativa necesaria para garantir a conservación, protección e valorización das zonas costeiras.

A Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL, emitiu informe en data 18 de xullo de 2013, no que se recollen unha serie de cuestións principais a ter en conta:

- Delimitación das aéreas continuas e descontinuas do POL no PXOM.
- Delimitación do NIL do núcleo de Baiona en virtude do disposto nos artigos 17, 42 e 69 do POL, así como nas determinacións orientativas 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7 das Directrices de Ordenación do Territorio.
- Regulación dos usos en solo rústico segundo os artigos 48 a 59 do POL.
- Identificación e cualificación das praias do concello segundo se establece nos artigos 79 e 91 do POL.
- Proposta de delimitación da senda dos faros, de acordo coa determinación 6.12 das DOT.

### 17.2. DELIMITACIÓN DO NÚCLEO DE IDENTIDADE DO LITORAL DE BAIONA

Os Núcleos de Identidade do Litoral (NIL), son aqueles asentamentos tradicionais, cuxa localización estratéxica no bordo costeiro e a súa vinculación co mar lles confire unha singularidade que os fai merecedores dun tratamento específico.

O Plan de Ordenación do Litoral establece a través do anexo II do Título VII cales son os Núcleos de Identidade do Litoral no ámbito de aplicación do Plan. Para o caso do concello de Baiona, recoñece un NIL que se segundo o artigo 69 do POL, será obxecto do planeamento urbanístico e terá un carácter motivado atendendo á súa historia, estrutura morfolóxica e relación funcional e visual co mar.

A consideración do PXOM respecto destes núcleos de identidade do litoral, é a que se recolle nos puntos seguintes, onde, ademais da súa caracterización de zona e da proposta de delimitación razoada, se establecen os criterios básicos para a súa ordenación detallada ou para regular a posible incidencia que determinadas actuacións poidan ter sobre os condicionantes de tipo territorial ou paisaxístico que poidan ser relevantes nestas zonas delimitadas, todo elo co obxectivo de que o desenvolvemento do ámbito completo do NIL sexa suficientemente congruente e respectuoso cos seus valores acreditados máis característicos e representativos da súa identidade singular no litoral.

### Caracterización e delimitación do ámbito:

Baiona a Real é unha vila mariñeira, localizada na enseada de igual nome, cuxa imaxe vai vencellada ao Parador Nacional Conde de Gondomar, noutra época Fortaleza de Monte Boi, que se erixe no outeiro rochoso.

O ámbito do NIL, sitúase na cota mais baixa do concello, no fronte marítimo e engloba a península de Monte Real e Casco Histórico delimitado polo PEPCHAB.

A trama viaria orixinal de Baiona froito da delimitación, foi configurada en orixe por tres rúas, o borde marítimo, Ventura Misa e Conde San Lourenzo que aproveitan as cotas mais baixas e os terreos mais chairas para o seu desenvolvemento.

Seu crecemento quedou interrompido cara o oeste ata tempos recentes na rúa Diego Carmona Pérez cara onde se situaban os terreos de cultivo, cara o Sur prevalece a configuración N-S do viario toda vez que o relevo é mais escarpado ata a cota 17 en Sta. Liberata igual ocorre cara o leste no que as fortes pendentes fan confluír Ventura Misa e c/Conde nunha sola rúa que sube nun primeiro tramo contrapendente, ata a Porta da Vila onde o viario de novo bifurcase adaptándose ás curvas de nivel ata chegar a Praza da Santísima Trindade onde se alcanza a cora 29 m. As pendentes, a partir dos límites do Conxunto Histórico son mais fortes. configurando unha ladeira, na que foise edificando en socalcos..

Tendo en conta que Baiona foi unha fundación Real e a importancia estratéxica e militar da Vila, as series de planos conservados refírense basicamente á Fortaleza de Monterreal, pódense apreciar dun xeito marxinal a disposición da Vella Vila extramuros.

Na actualidade tres mil metros de muralla cinguen o espazo intramuros, no que aínda son perceptibles restos prehistóricos, con máis de sesenta cazoletas labradas na superficie da pedra.

O primeiro enclave defensivo, fortificado, que existiu en Monte Boi, semella ter a súa orixe no período entre os anos 1337 - 1390, aínda que se carece de datos suficientes para facer un estudio cronolóxico detallado de como chegou a ser a construción actual.

Mirando o plano do ano 1988, podemos observar que a morfoloxía urbana de Baiona coincidía en esencia coa que posuía a finais do século XVIII, así a cidade herdada responde a un patrón cultural asimilando e escasamente modificado.

Os dous elementos esenciais da escena urbana interior, son a rúa e a praza. A primeira, de carácter dinámico e liña e, a segunda, de carácter concéntrico e estático, trátase de elementos que poden presentarse interrelacionados conformando múltiples variantes. A secuencia de estes dous tipos de espazos, é un factor esencial para a apreciación da escena urbana interior.

Pódese apreciar dúas categorías con respecto ó tipo de rúas de Baiona:

- a) As que se definen por a súa estreitez. En elas se acentúa a verticalidade das fachadas laterais e están presentes na práctica totalidade do conxunto.
- b) As rúas mais anchas. A esta segunda categoría pertencen as rúas de bordo exclusivamente:

Marqués de Quintanar, Carabela la Pinta e o Paseo marítimo, este último quizás demasiado singular para ser incluído nunha única categoría.

A arquitectura do Casco Histórico de Baiona presenta unhas características moi homoxéneas desde o punto de vista tipolóxico xa que con carácter xeral se trata de vivenda unifamiliar entre medianeiras, entre as que é posible encontrar distintas variantes desde a vivenda terreña, vivenda de pescadores dunha planta, porta e ventá a fachada, esta de escasas dimensións, á vivenda en dúas alturas na que a planta baixa, aínda que pode estar dedicada a vivenda, tamén ten e ha de ter outros usos: almacén, local de negocio familiar e hoxe en día negocios en aluguer xa desvinculados do carácter mais familiar e artesanal.

En Baiona, as edificacións desde o punto de vista construtivo caracterízanse por a utilización como elementos portantes muros en pedra, ao igual que os muros de cerramento que foron tradicionalmente de pedra, de aí a homoxeneidade coa que se percibe o conxunto.

A estrutura horizontal foi tradicionalmente de madeira o igual que a portante de cubertas.

No que se refire as cubertas, estas sempre foron cerámicas de color vermello predominando a tella curva, sendo este un elemento da valoración cromática do ámbito

#### Propostas ou actuacións necesarias e criterios de ordenación:

Para a incorporación e tratamento do NIL delimitado, aplícanse a normativa específica do PEPCHAB no casco histórico ou as ordenanzas específicas de protección na península de Monte Real.

As actuacións de todo tipo a desenvolver no ámbito deste NIL seguirán con carácter xeral os criterios de ordenación que se indican, orientados a realización ou materialización das propostas ou actuacións necesarias que se teñen estimado como resultado do análise realizado, todo iso segundo se recolle nos puntos seguintes:

- Aproveitar as vantaxes derivadas da súa posición estratéxica, como porta de acceso ao territorio e rótula entre a terra e o mar.
- Potenciar a imaxe exterior que se ten, tanto dende o mar e as rías coma dende terra, prestando especial atención á mellora da calidade da súa fachada marítima.
- Completar a fachada marítima como un signo da súa identidade, con especial atención aos seus elementos representativos de carácter tipolóxico, volumétrico, de materiais e texturas.
- Configurar unha fachada marítima de calidade, asegurando unha servidume de tránsito continua, así como o contacto da poboación co mar, todo iso cun tratamento do espazo público axeitado ao carácter e á natureza do núcleo.
- Procurar o “esponxamento” do bordo marítimo como lugar de contacto co mar e as rías e lugar de encontro e cohesión social.
- Mellorar e conservar os elementos naturais que marcan a fachada marítima, establecendo as accións necesarias para o cumprimento das determinacións establecidas no presente Plan (praias, accesos, aparcadoiros, etc.)

- Establecer determinacións con respecto á relación fondo-figura, que permitan unha lectura harmoniosa do núcleo e dos seus elementos identitarios, así como das relacións espaciais e visuais co territorio e os seus elementos singulares.
- Conservar e valorizar o contorno patrimonial e histórico a través de prácticas axeitadas de mantemento e rehabilitación.

### **17.3. DELIMITACIÓN DOS ÁMBITOS DE RECUALIFICACIÓN**

O PXOM recolle o ámbito de recalificación que o POL identifica neste Concello nas fichas de unidade de paisaxe, que neste caso é un solo ámbito, procedendo a cualificación do solo que corresponde e establecendo unha ordenación que tenda a integración destes asentamentos.

A consideración do PXOM respecto ós ámbitos re recalificación recoñecidos polo POL son as que se recollen los puntos seguintes, onde a máis da súa caracterización da zona e da proposta da delimitación razoada, se establecen os criterios básicos que con carácter complementarios se aplicarán as novas actuacións e condicionantes de tipo territorial ou pasiaxístico que poidan ser de aplicación nas zonas delimitadas.

#### Descrición da ficha da unidade de paisaxe 06 07 414 (Baredo) do POL no ámbito de recalificación:

Crecementos espontáneos (vivendas unifamiliares e bloques de pisos) na fachada litoral da unidade, sobre a estrada do litoral PO-552 e sobre a EP-2203 nas proximidades á enseada de Bombardeira, co obxectivo de ordenar os usos do solo e frear os crecementos dispersos na fronte costeira desvinculadas ao seu núcleo tradicional e sen funcións urbanas que xeren un continuo urbano impedindo a contemplación do horizonte, favorecendo a permeabilidade e protexendo a perda de biodiversidade da área, mellorando deste xeito, a calidade escénica e ambiental do bordo litoral.

#### Delimitación do ámbito:

Trátase dunha zona costeira na parroquia de Baredo próxima ao núcleo rural de A Ponte que contou cun crecemento máis recente ao longo da estrada autonómica PO 552, derivado da execución de instrumentos de planeamento anterior, que creceron, pola súa doada accesibilidade e tamén ó longo doutros viarios existentes.

A delimitación do ámbito recolle maioritariamente a área de solo urbano consolidado que se atopa practicamente colmatado, incorporando ao mesmo parte de solo rústico de protección de costas.

#### Propostas ou actuacións necesarias e criterios de ordenación:

- Obtención dun espazo libre público xerando un espazo de cohesión que favoreza a permeabilidade e conectividade visual coa costa.
- No ámbito clasificado como solo urbano propónse un modelo residencial con tipoloxía edificatoria de baixo impacto paisaxístico e unha baixa ocupación en parcelas buscando unha imaxe final de cidade esponxada establecendo así unha ordenación acorde coa

paisaxe cunha altura establecida de (B+1) e mecanismo de integración paisaxística.

Con carácter xeral, serán de aplicación as condicións e criterios do artigo 44 do POL:

- Favorecer a permeabilidade e conectividade visual coa costa, de maneira que non se formen pantallas arquitectónicas.
- Mellorar a imaxe do bordo costeiro evitando así a súa ocupación.
- Favorecer a conectividade e funcionalidade dos hábitats.
- Restituír a paisaxe natural, rural ou urbana, dotando da funcionalidade e estrutura que lle son propias, mellorando así a súa calidade ambiental e escénica.
- Mellorar a calidade da escena urbana ou rural a partir da recualificación do espazo público favorecendo a xeración de espazos de cohesión.
- Favorecer a integración do ámbito no seu contorno natural ou rural próximo mediante a incorporación de elementos naturais (ríos, regatos, masas arborizadas, etc.).
- Preservar a calidade ambiental e paisaxística, superar o déficit de equipamentos e evitar parámetros de ocupación, intensidades ou solucións de implantación incompatibles coa capacidade de carga do territorio ou cos seus valores ambientais, paisaxísticos e patrimoniais.
- Establecer unha regulación que garanta os criterios de idoneidade, sustentabilidade e calidade establecidos neste plan.

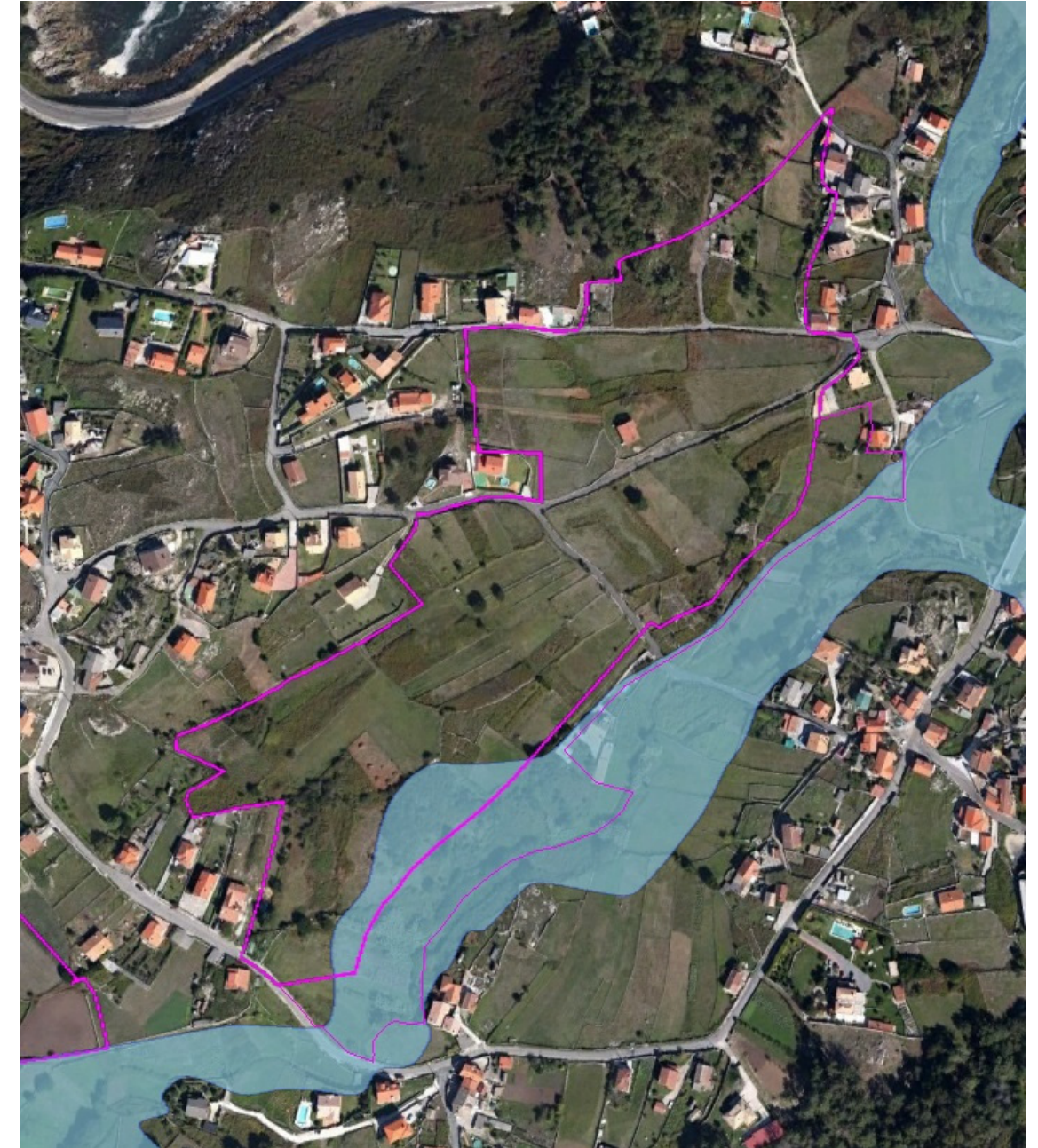
#### 17.4. INCORPORACIÓN E AXUSTE DOS CORREDORES ECOLÓXICOS

Os corredores, tomando como base territorial os cursos de auga, defínense como elementos lineais que garanten, non só a conectividade biolóxica, senón os fluxos de auga, materiais e enerxía, colaborando a evitar a fragmentación da paisaxe. Atópanse recollidos nesta categoría, entre outros, os cursos de auga e a súa vexetación de ribeira, así como os espazos adxacentes necesarios para o bo funcionamento dos hábitats de especial valor ecolóxico que os conforman, actuando como garantes da conectividade entre as áreas costeiras e os espazos interiores de valor ambiental.

No Plan de Ordenación do Litoral foron cartografados de xeito orientador. O planeamento municipal poderá precisar a delimitación destes espazos, garantindo o cumprimento dos obxectivos expostos na Memoria e mantendo a escala territorial da proposta, en coordinación cos organismos con competencia na materia e contando co informe favorable do órgano ambiental, no seo do procedemento do que se trate.

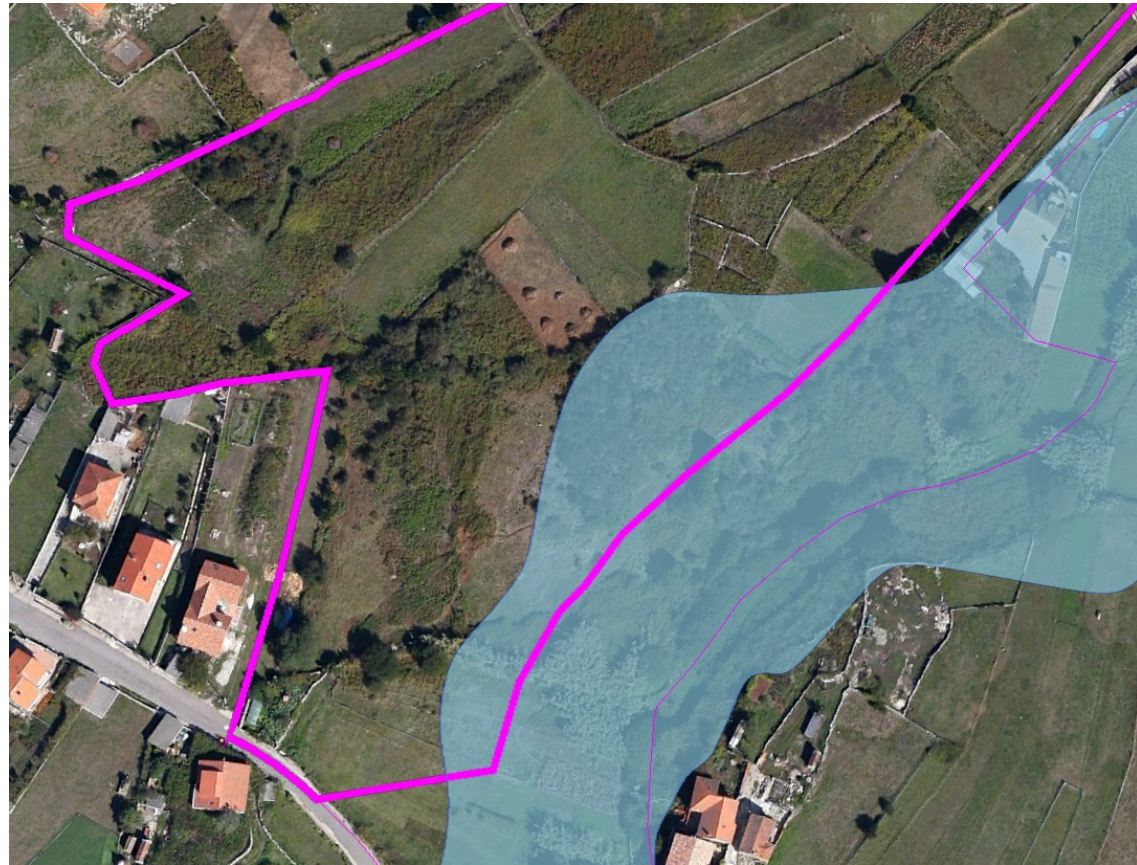
Do mesmo xeito o planeamento municipal poderá establecer, no momento da súa revisión, outros corredores axeitados á escala e funcionalidade no municipio, co obxectivo de contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional, así como colaborar na consecución dunha infraestrutura verde.

#### Redelimitación do corredor no SUD-2 (Baredo - Os Portelos)

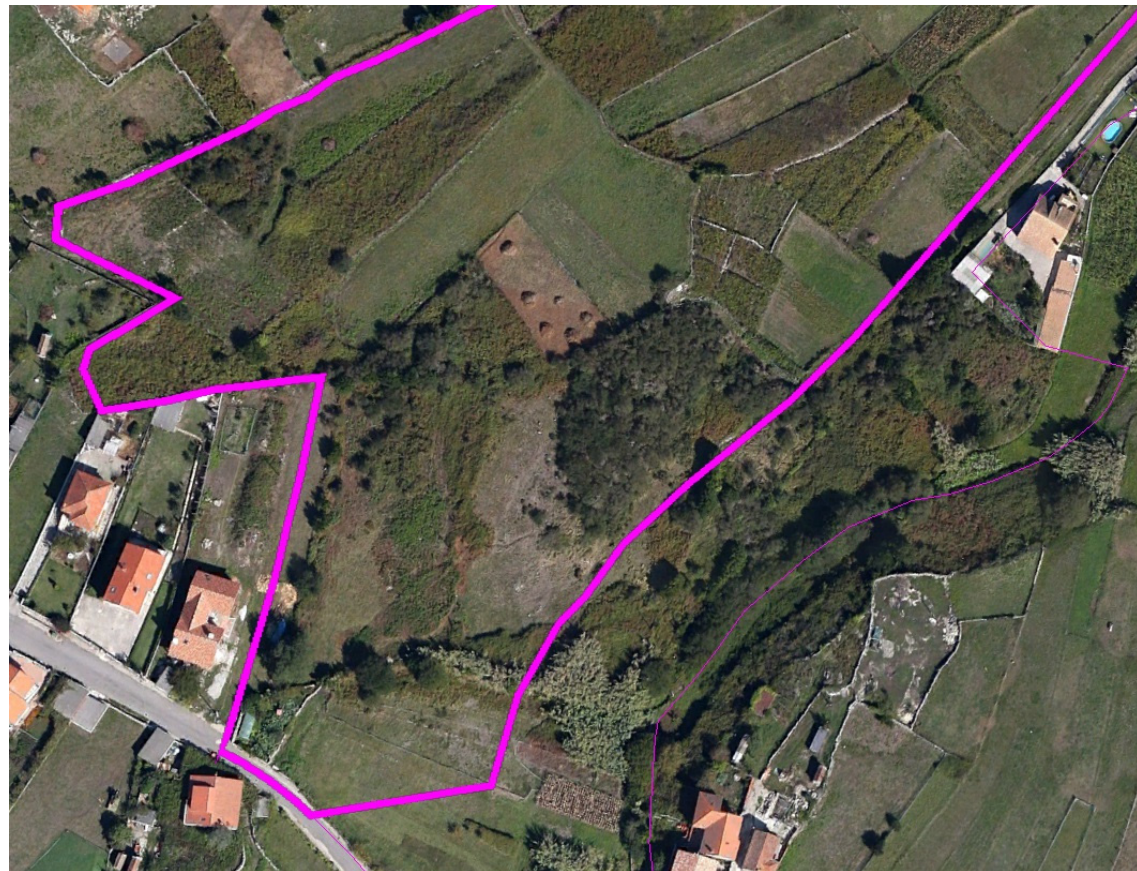


A continuación, incorpórase unha serie de fotografías aéreas onde se comproba que a parte do corredor proposto no POL, que se platexa redelimitar, foi colonizada con vexetación cuxo estrato herbáceo predominante foi o helecho común (*Pteridium aquilinum*), baixo o que se sitúan diversas gramíneas. Tamén na zona obxecto da redelimitación do corredor, atópanse matas de toxo (*Ulex europaeus*), silvas (*Rubus fruticosus*), ou xestas (*Cytisus scoparius*), de escaso valor ecolóxico.

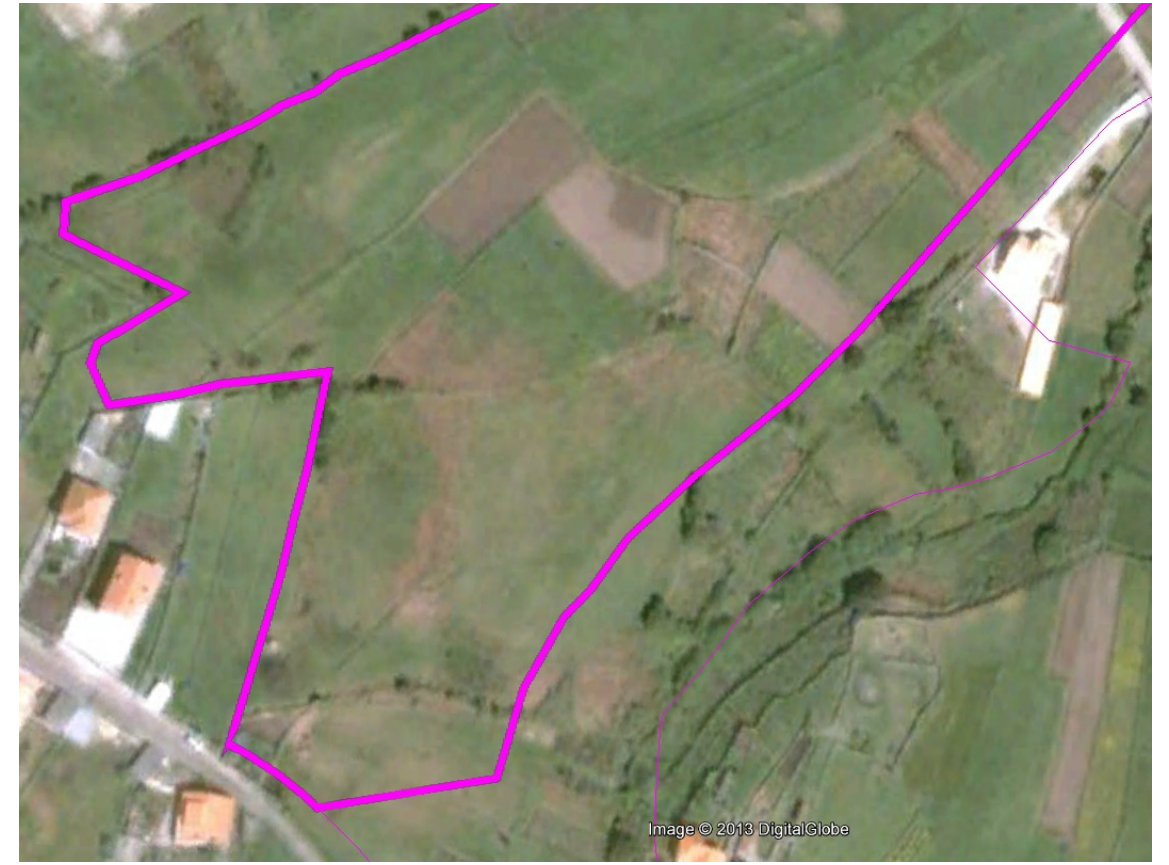




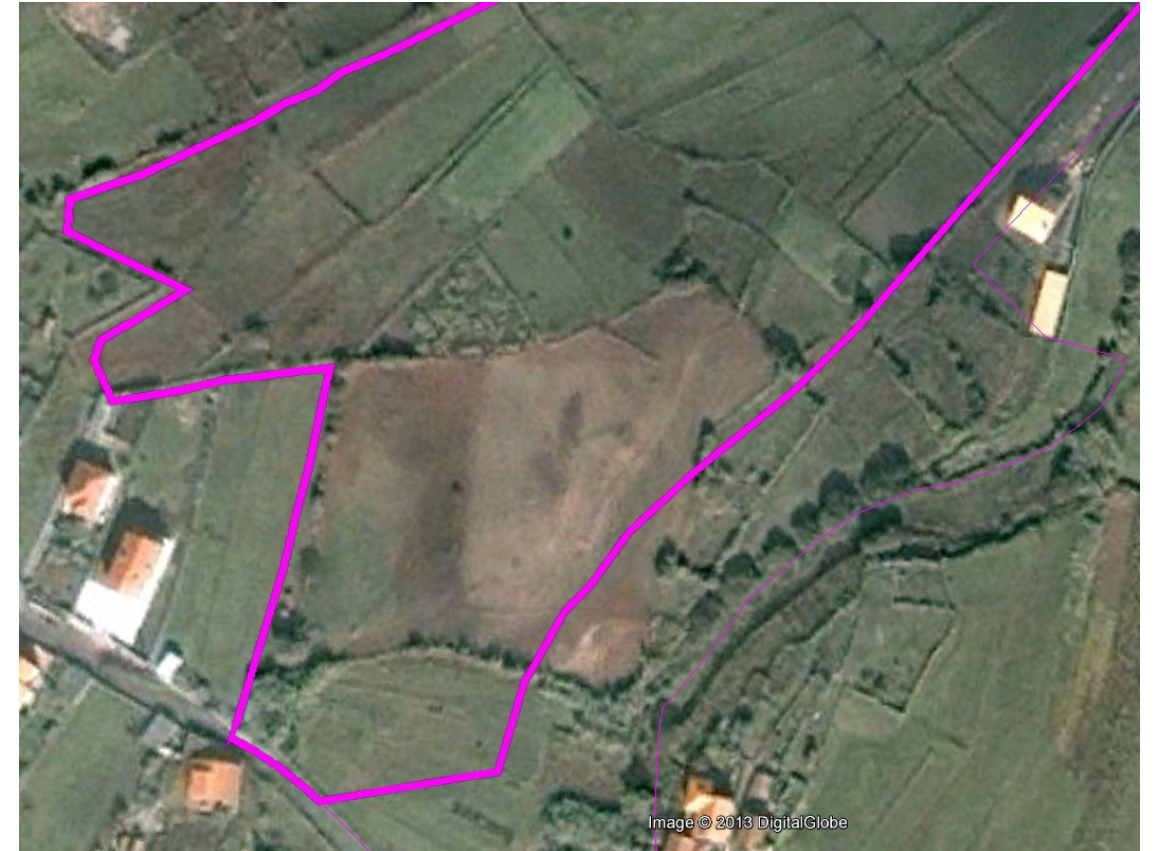
ANO 2011



ANO 2011



ANO 2003



ANO 2001





A maior parte das zonas que se exclúen da delimitación proposta do POL inclúense como espazos libres dentro do SUD ou adscritos ao mesmo. En consecuencia, non se produce unha desprotección destes espazos.

Ademais, en cumprimento coas determinacións do POL, incorpórase na ficha deste SUD as seguintes observacións:

Este ámbito está afectado parcialmente por unha área do corredor ecolóxico asociado ao Río Portelos que debe ser destinada a sistemas xerais ou locais de espazos libres deste ámbito, tal e como se indica na ordenación proposta.

Debe procurarse coa ordenación o remate do tecido dos núcleos do Portelo e o Cancelo,

adecuando para iso a tipoloxía da edificación proposta, dirixindo os espazos libres cara o corredor ecolóxico do Regato do Portelo.

Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.

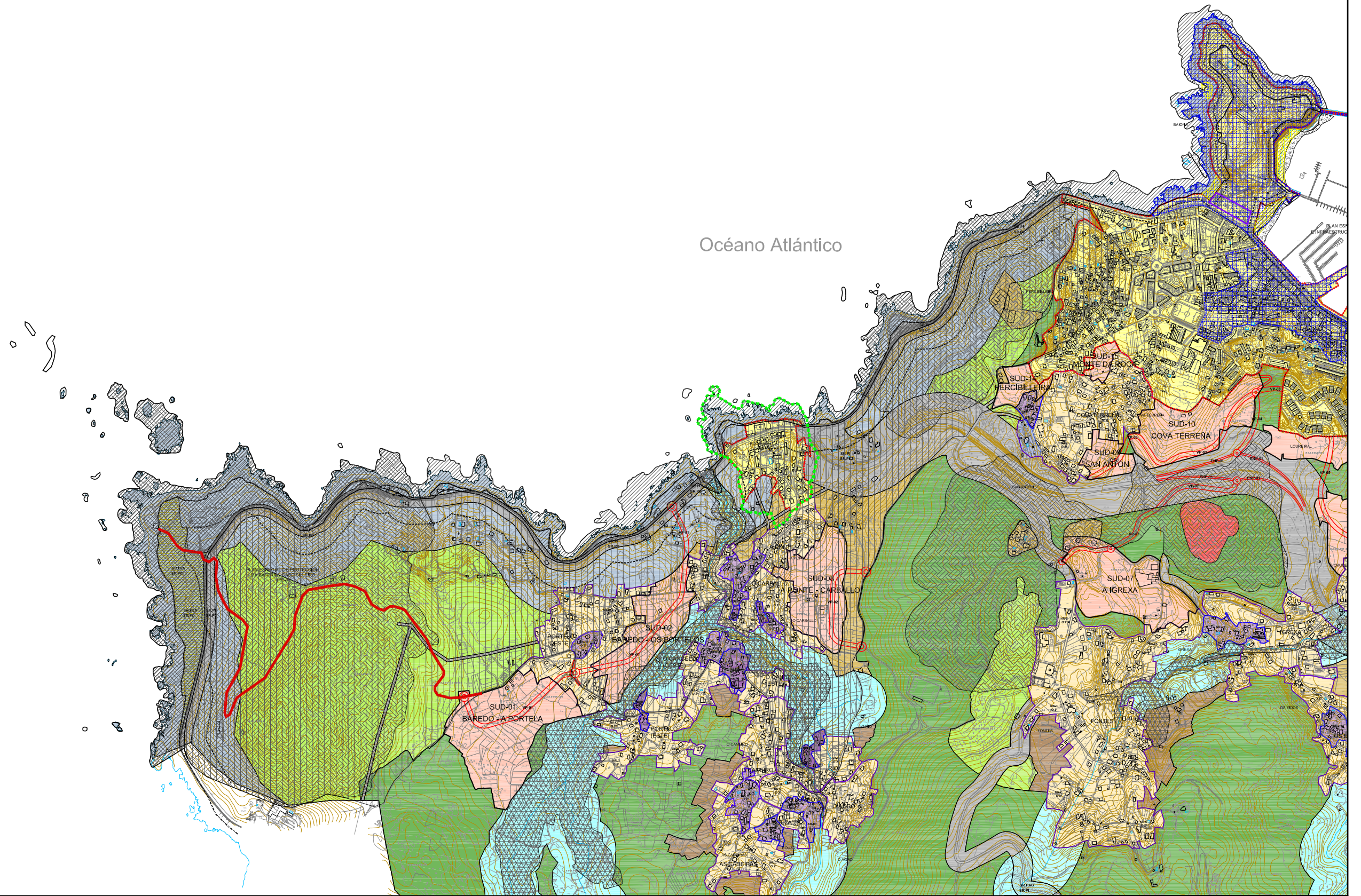
#### **17.5. PLANO SÍNTESE DO POL FRONTE A ORDENACIÓN PROPOSTA**

Co fin de posibilitar a aplicación correcta da regulación de usos no solo rústico do POL e do PXOM, incorpórase un plano síntese de aplicación no que se aprecia a relación entre as categorías de solo rústico fixadas polo PXOM e regulación dos usos das áreas do POL. En todo caso, no solo rústico, aplicaranse as determinacións máis restritivas entre ambas. Igualmente incorporaranse a dito plano, o Núcleo de Identidade do Litoral, os espazos de interese paisaxístico Cabo Sillero e Cantís de Percibilleira, as praias urbanas Ribeira, Barbeira, Vos Frades e Cuncheira, as praias periurbanas Ladeira e Santa Marta, e a proposta da senda dous faros.
































Océano Atlántico



**SOLO URBANO**

-  LIMITE SOLO URBANO
-  LIMITE SOLO URBANIZABLE
-  LIMITE NÚCLEO RURAL COMÚN
-  LIMITE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL
-  NÚCLEO RURAL COMÚN
-  NÚCLEO RURAL HISTÓRICO

-  SOLO URBANO
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN FORESTAL
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPAZOS NATURAIS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE AUGAS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRÍCOLA
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN INTERESE PAISAXÍSTICO
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN COSTAS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

-  POL Núcleo de Identidade litoral
-  POL Costeira
-  POL Espazos de Interese
-  POL Corredor ecolóxico
-  POL Mellora ambiental e paisaxística
-  POL Intermareal
-  POL Praias
-  POL Ordenación
-  POL Senda dos Faros
-  POL estacionamento nas praias
-  POL área de recualificación



**EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA**

**PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

PLANO Nº **P.1.01**



DENOMINACIÓN  
**PLANO DE INFORMACIÓN XERAL  
ÁREAS DE AFECCIÓN DO PLAN  
DE ORDENACIÓN DO LITORAL**

ESCALA: 1/15.000, A-1  
1/30.000, A-3 DATA: XAN-14







Océano Atlántico

Concello de Nigrán

Concello de Gondomar



SOLO URBANO	
	LIMITE SOLO URBANO
	LIMITE SOLO URBANIZABLE
	LIMITE NÚCLEO RURAL COMÚN
	LIMITE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL
	NÚCLEO RURAL COMÚN
	NÚCLEO RURAL HISTÓRICO

	SOLO URBANO
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN FORESTAL
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPAZOS NATURAIS
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE AUGAS
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRÍCOLA
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN INTERESE PAISAXÍSTICO
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN COSTAS
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL
	SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

	POL Núcleo de Identidade litoral
	POL Costeira
	POL Espazos de Interése
	POL Corredor ecolóxico
	POL Mellora ambiental e paisaxística
	POL Intermareal
	POL Praias
	POL Ordenación
	POL Senda dos Faros
	POL aparcamento nas praias
	POL área de recualificación



EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA

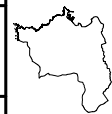
PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PLANO Nº  
P.1.02



DENOMINACIÓN  
PLANO DE INFORMACIÓN XERAL  
ÁREAS DE AFECCIÓN DO PLAN  
DE ORDENACIÓN DO LITORAL

ESCALA: 1/15.000, A-1  
1/30.000, A-3 DATA: XAN-14













Concello de Oia











Concello de Oia












Concello de Oia



**SOLO URBANO**

-  LIMITE SOLO URBANO
-  LIMITE SOLO URBANIZABLE
-  LIMITE NÚCLEO RURAL COMÚN
-  LIMITE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL
-  NÚCLEO RURAL COMÚN
-  NÚCLEO RURAL HISTÓRICO

-  SOLO URBANO
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN FORESTAL
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPAZOS NATURAIS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE AUGAS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRÍCOLA
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN INTERESE PAISAXÍSTICO
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN COSTAS
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL
-  SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

-  POL Núcleo de Identidade litoral
-  POL Costeira
-  POL Espazos de Interese
-  POL Corredor ecolóxico
-  POL Mellora ambiental e paisaxística
-  POL Intermareal
-  POL Praias
-  POL Ordenación
-  POL Senda dos Faros
-  POL estacionamento nas praias
-  POL área de recualificación



**EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA**

**PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

PLANO Nº  
**P.1.03**

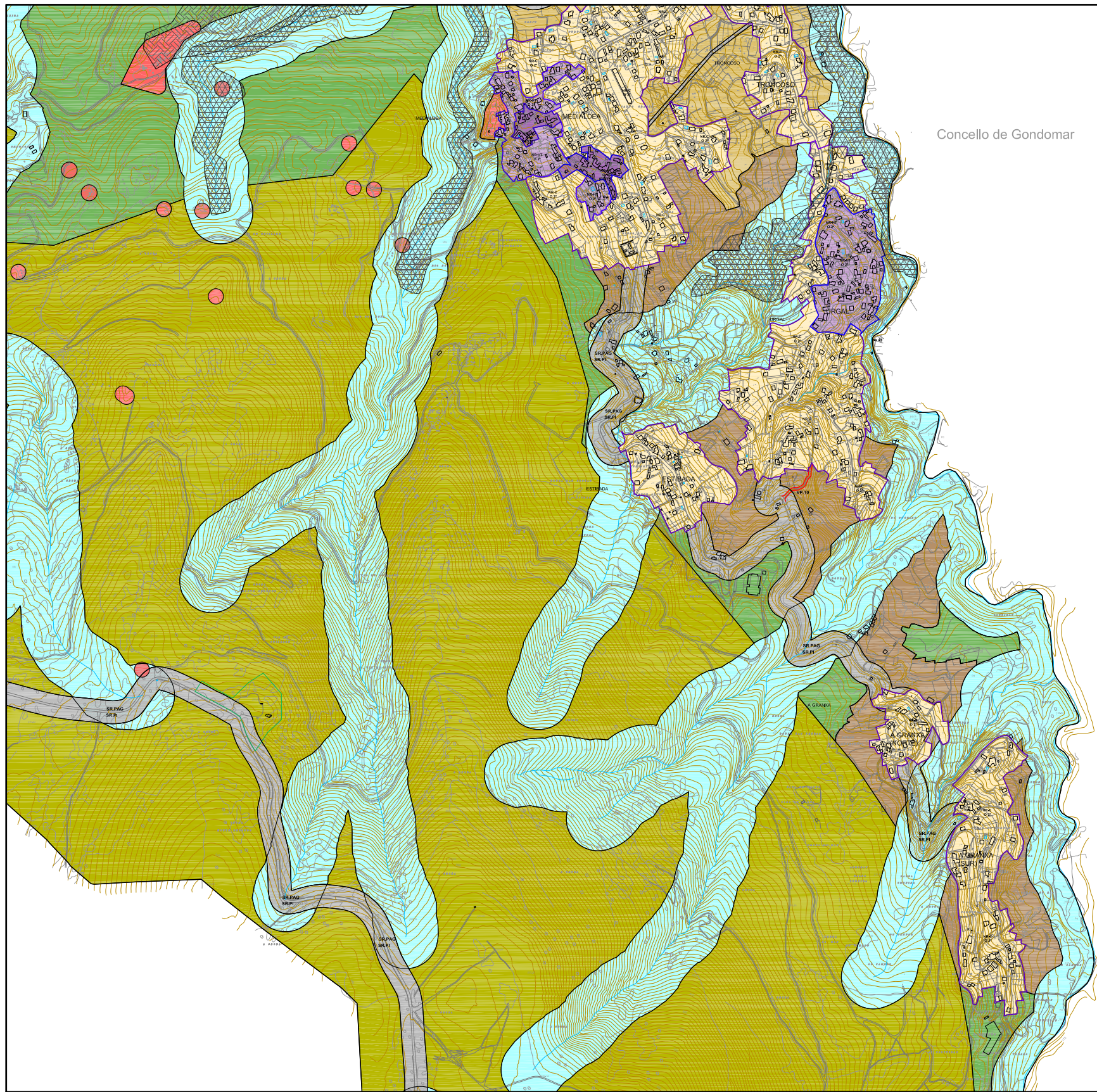


DENOMINACIÓN  
**PLANO DE INFORMACIÓN XERAL  
ÁREAS DE AFECCIÓN DO PLAN  
DE ORDENACIÓN DO LITORAL**



ESCALA: 1/15.000, A-1  
1/30.000, A-3 DATA: XAN-14





Concello de Gondomar

Concello de Gondomar



**SOLO URBANO**

- - - - - LIMITE SOLO URBANO
- LIMITE SOLO URBANIZABLE
- LIMITE NÚCLEO RURAL COMÚN
- LIMITE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL
- NÚCLEO RURAL COMÚN
- NÚCLEO RURAL HISTÓRICO

- SOLO URBANO
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN FORESTAL
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPAZOS NATURAIS
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE AUGAS
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRÍCOLA
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN ORDINARIA
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN INTERESE PAISAXÍSTICO
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN COSTAS
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL
- SOLO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- POL Núcleo de Identidade litoral
- POL Costeira
- POL Espazos de Interese
- POL Corredor ecolóxico
- POL Mellora ambiental e paisaxística
- POL Intermareal
- POL Praias
- POL Ordenación
- POL Senda dos Faros
- POL aparcamento nas prais
- POL área de recalificación



**EXCELENTÍSIMO  
CONCELLO DE BAIONA**

**PLAN XERAL  
DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

PLANO Nº  
**P.1.04**



DENOMINACIÓN  
**PLANO DE INFORMACIÓN XERAL  
ÁREAS DE AFECCIÓN DO PLAN  
DE ORDENACIÓN DO LITORAL**



ESCALA: 1/15.000, A-1  
1/30.000, A-3 DATA: XAN-14



## **18. CONCLUSIÓN**

Co exposto na presente Memoria, na Memoria Informativa, no Estudo do Medio Rural, na Estratexia e no Estudo económico, nos Planos de Información e de Ordenación, nas Normas Urbanísticas, e no Catálogo, consideramos suficientemente detallado o documento PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BAIONA.

Baiona, xaneiro de 2014

Por INTERURBÁN S.A.  
O Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos

Ado. Roberto Aya Duarte