



**CONCELLO DE CERDEDO**

**PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL**  
**CONCELLO DE CERDEDO**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**  
**(CORRECCIÓNS SEGÚN ORDE DO 23-XUÑO-2014)**

Aprobado ppr. *[Signature]*  
El día 08/08/2014  
Secretario

**XUÑO - 2014**

ADIU S.L.P C/ALAMEDA, 16 - 36001 - PONTEVEDRA - Tíno.986842950 - adius@coages

## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CERDEDO (PONTEVEDRA).

### DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

(CORRECCIONS SEGUN ORDE DO 23 DE XUÑO DE 2014)



Aprobado por: *R. Leiras*  
En Data: *08/08/2014*  
O Secretario

TOMO I

MEMORIA XUSTIFICATIVA

XUNTA DE GALICIA

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Helena Mosquera García

XUÑO 2014

# ADIU SLP

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García

ESTE ÁMBITO TERRITORIAL DELIMITADO COMO SOLO URBANO CONSOLIDADO CORRESPONDESE CO NÚCLEO DE CERDEDO. NO SEU INTERIOR E NO ÁMBITO COLINDANTE COA ZONA DE EQUIPAMENTO ASISTENCIAL E CO CUARTEL DA GARDA CIVIL CREESE UN SOLO URBANO NON CONCOLIDADO, CONCRETAMENTE O S.U.NC-1, E ELO EN BASE A QUE EN DITA ÁREA DELIMITADA, FANSE NECESARIAS ACTUACIONES PARA URBANIZAR O ÁREA, O QUE CONLEVA A NÉCESIDADE DE APERTURA DE NOVOS VIARIOS, ZONAS VERDES, EQUIPAMENTOS E DOTACIÓN ASÍ COMO AS CORRESPONDENTES INFRAESTRUCTURAS DE SERVIZOS FACENDOSE NECESARIO, NESTE CASO, A DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS E CARGAS DERIVADAS DO PLANEAMIENTO, QUE SE LOGRAN MEDIANTE A XESTIÓN E DESENVOLVEMENTO DA FIGURA DO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

ASÍ MESMO CONTEMPLASE OUTRO ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO (S.U.NC-2) CUIA FINALIDADE É REORDENAR A TRAMA URBANA EXISTENTE NESE ÁMBITO. A XESTIÓN E DESENVOLVEMENTO DESTE ÁMBITO DE PLANEAMENTO RESOLVESE MEDIANTE A FIGURA DUN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ESTABLECENSE OS SEGUINTES :

## S.U.NC -1

- SUPERFICIE : 20.277,59 m<sup>2</sup>.
- SITUACIÓN : ESPAZO INTERIOR SITUADO ENTRE A RÚA DA CONSTITUCIÓN, RÚA FONTE DE BRANDÉS E RÚA DAS LONGAS.

## S.U.NC -2

- SUPERFICIE : 9.738,05 m<sup>2</sup>.
- SITUACIÓN : NA ZONA CENTRAL DO SOLO URBANO DE CERDEDO, COLINDANTE COA RÚA DAS LONGAS, RÚA DOS CARBALLOS E RÚA DA MINA.



CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por: *[Handwritten Signature]*  
En Data: 08/08/2014  
O Secretario,

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

XUNTA DE GALICIA

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística

Helena Mosquera García

## I.5.3.- SOLO DE NÚCLEO RURAL.

CONSTITÚEN O SOLO DE NÚCLEO RURAL AS ÁREAS DO TERRITORIO QUE SERVEN DE SOPORTE A UN ASENTAMENTO TRADICIONAL DE POBOACIÓN SINGULARIZADO, IDENTIFICABLE E DIFERENCIADO ADMINISTRATIVAMENTE NOS CENSOS E PADRÓNS OFICIAIS, QUE O PRESENTE PLAN XERAL DEFINE E DELIMITA COMO TALES TENDO EN CONTA, POLO MENOS, A SÚA INCLUSIÓN COMO TAL OU NA DA SÚA ÁREA DE INFLUENCIA EN PLANS ANTERIORES, O NÚMERO DE EDIFICACIÓNS, A DENSIDADE DE VIVENDAS, O SEU GRAO DE CONSOLIDACIÓN POLA EDIFICACIÓN E, DE SER O CASO, A TIPOLOXÍA HISTÓRICO-TRADICIONAL DA SÚA ARMazón E DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES NEL. DE ACORDO AOS CONDICIONANTES QUE SE ESTABLECEN NO ART. 13 DA LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA E A SÚA MODIFICACIÓN POLA LEI 2/2010 DE 25 DE MARZO, O PRESENTE DOCUMENTO DELIMITA AS SEGUINTE TIPOLOXÍAS DE NÚCLEOS RURAIS:

### A.- NÚCLEO RURAL HISTÓRICO – TRADICIONAL.

PERTENCEN A ESTE GRUPO OS SEGUINTE NÚCLEOS RURAIS :

- LAXOSO (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- PIÑEIRO (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- OS CASTROS (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- O OUTEIRO (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- FONDÓS (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- MAMOA ALBA (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- VILARCHAN (SANTO TOMÉ DE QUIREZA)
- A DEVEsa (SANTA MARIÑA DE TOMONDE)
- BARBEIRA (SANTA MARIÑA DE TOMONDE)



CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por: *Plevo*  
En Data: *08.08.2014*  
O Secretario.

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

- FRAGUÁS (SANTA MARIÑA DE TOMONDE)
- FILGUEIRA (SANTA BAIA DE CASTRO)
- CASTRO DO MEDIO (SANTA BAIA DE CASTRO)
- CASTRO DO CABO (SANTA BAIA DE CASTRO)
- BUGARÍN (SANTA BAIA DE CASTRO)
- LOUREIRO (SAN MARTIÑO DE FIGUEIROA)
- VILAR (SAN MARTIÑO DE FIGUEIROA)
- FIGUEIROA (SAN MARTIÑO DE FIGUEIROA)
- DEÁN (SAN MARTIÑO DE FIGUEIROA)
- SAN MARTIÑO (SAN MARTIÑO DE FIGUEIROA)
- FRAMIL (SAN PEDRO DE PARADA)
- MOUTEIRA (SAN PEDRO DE PARADA)
- PARADA (SAN PEDRO DE PARADA)
- MILLADOIRO (SAN PEDRO DE PARADA)
- INSUA (SAN PEDRO DE PARADA)
- VILARIÑO (SANTA MARÍA DE FOLGOSO)
- O CASAL (SANTA MARÍA DE FOLGOSO)
- OUTEIRO (SANTA MARÍA DE FOLGOSO)
- SERRAPIO (SANTO ESTEVO DE PEDRE)
- CERNADOS (SAN XOAN DE CERDEDO)
- ARÉN (SAN XOAN DE CERDEDO)
- CABENCA (SAN XOAN DE CERDEDO)
- LOURIDO (SAN XOAN DE CERDEDO)
- CARBALLÁS (SAN XOAN DE CERDEDO)
- REVOLTA (SAN XOAN DE CERDEDO)
- LIMERES (SAN XOAN DE CERDEDO)
- ABELAINDO (SAN XOAN DE CERDEDO)
- VIDUIDO (SAN XOAN DE CERDEDO)
- SAN BERNABÉ (SAN XOAN DE CERDEDO)

## B.- NÚCLEO RURAL COMÚN.

NO CONCELLO DE CERDEDO NON EXISTE NINGÚN ASENTAMENTO  
PERTENCENTE A ESTE TIPO DE NÚCLEO RURAL.

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data **23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

*Helena Mosquera García*

Helena Mosquera García



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleno municipalmente*

En Data: *08/08/2014*

O Secretario *218*

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## 1.7.- ESTÁNDARES MÍNIMOS DE DOTACIÓN PÚBLICA.

EN APLICACIÓN DO ESTABLECIDO NO ART. 47 DA LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA E A SÚA MODIFICACIÓN POLA LEI 15/2004, DO 29 DE DECEMBRO, RELATIVO Á CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL, DEBERANSE PREVER AS RESERVAS DE SOLO PARA A IMPLANTACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS OU DO CONXUNTO DAS DOTACIÓNS URBANÍSTICAS TENDO EN CONTA A CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL DERIVADA DO PLANEAMENTO. ISTO É :

### 1.7.1.- SOLO URBANO CONSOLIDADO.

A CAPACIDADE DE EDIFICACIÓN QUE PODE SOPORTAR O SOLO URBANO CONSOLIDADO, DE ACORDO CO CÓMPUTO DO APROVEITAMENTO DERIVADO DA APLICACIÓN DAS DIFERENTES ORDENANZAS ÁS SUPERFICIES ASIGNADAS É DE 78.956,20 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES. DITA SUPERFICIE DESGLOSASE EN FUNCIÓN DAS DISTINTAS ORDENANZAS QUE LLE RESULTAN DE APLICACIÓN :

ORDENANZA Nº 1 : 26.367,00 M<sup>2</sup>.  
ORDENANZA Nº 2 : 20.214,40 M<sup>2</sup>.  
ORDENANZA Nº 3 : 444,50 M<sup>2</sup>.  
ORDENANZA Nº 4 : 27.450,00 M<sup>2</sup>.  
ORDENANZA Nº 5 : 4.480,30 M<sup>2</sup>.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García



CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por: *Pleus*

En Data: *08/08/2014*

C Secretario

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## 1.7.2.- SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.

A CAPACIDADE DE EDIFICACIÓN QUE PODE SOPORTAR O SOLO URBANO NON CONSOLIDADO DE ACORDO CO CÓMPUTO DO APROVEITAMENTO DERIVADO DA APLICACIÓN DA EDIFICABILIDADE MÁXIMA QUE SE LLE ASIGNA A ESTA CLASE DE SOLO É DE :

METROS CADRADOS DE SOLO : 30.015,64

S.U.N.C. 1

20.277,59 M<sup>2</sup>. x 0,45 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>. (ART.46.2.D) = 9.124,92 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES

S.U.N.C. 2

9.738,05 M<sup>2</sup>. x 0,35 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>. (ART.46.2.D) = 3.408,32 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES

TOTAL METROS CADRADOS EDIFICABLES : 12.533,24

 **CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleus*  
En Data: *08/08/2014*  
O Secretario,

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

**23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación Urbanística //

*Helena Mosquera García*  
Helena Mosquera García

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## 1.7.3.- NÚCLEO RURAL HISTORICO – TRADICIONAL.

CONFORME AO ESTUDO REALIZADO SOBRE CADA UN DOS NÚCLEOS DE CARACTER HISTÓRICO TRADICIONAL E DE CONFORMIDADE COS PARÁMETROS DE APLICACIÓN PARA A SÚA DELIMITACIÓN ESTABLECIDOS NO ART. 13.3.A) DA LEI 2/2010 DE 25 DE MARZO DE MEDIDAS URXENTES DE MODIFICACIÓN DA LEI 9/2002, DE 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA, RESULTAN, PARA O TOTAL DE 39 NÚCLEOS, UN TOTAL DE 1.611 PARCELAS EDIFICABLES, RESULTÁNDO, EN APLICACIÓN DE LA ORDENANZA Nº 7 DE NORMAS REGULADORAS DAS ZONAS DE SOLO DE NÚCLEOS RURAIS, 402.750 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES.

É DE SINALAR QUE PARA A OBTENCIÓN DE DITAS PARCELAS EDIFICABLES TIVERONSE EN CONTA OS SEGUINTES PARÁMETROS E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS :

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE : 500 M<sup>2</sup>.
- PARCELAS XA EDIFICADAS : SE CONSTATAN AS XA CONSTRUIDAS CON INDEPENDENCIA DO CUMPRIMENTO DA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE PREVISTA NO PRESENTE PXOM.
- PARCELAS CON EXCESO DE SUPERFICIE SOBRE A MÍNIMA EDIFICABLE : DIVISIONS PARCELARIAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 1.000 M<sup>2</sup>. CONFORME SE ESTABECE NA ORDENANZA Nº 7 DE NORMAS REGULADORAS DAS ZONAS DE SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

**23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

*Helena Mosquera García*

Helena Mosquera García



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleno*  
En Data: *masaqualmente*  
*08/08/2014*

O Secretario,



de data

23 SET. 2014

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMOA xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García

I.7.4.- NÚCLEO RURAL COMPLEXO

CONFORME AO ESTUDO REALIZADO SOBRE CADA UN DOS NÚCLEOS RURAIS COMPLEXOS E DE CONFORMIDADE COS PARÁMETROS DE APLICACIÓN PARA A SÚA DELIMITACIÓN ESTABLECIDOS NO ART. 13.3.A) E 13.3.B) DA LEI 2/2010 DE 25 DE MARZO DE MEDIDAS URXENTES DE MODIFICACIÓN DA LEI 9/2002, DE 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA, RESULTAN, PARA O TOTAL DE 11 NÚCLEOS, UN TOTAL DE 45 PARCELAS EDIFICABLES, RESULTÁNDO, EN APLICACIÓN DE LA ORDENANZA Nº 7 DE NORMAS REGULADORAS DAS ZONAS DE SOLO DE NÚCLEOS RURAIS, 11.250 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES.

É DE SINALAR QUE PARA A OBTENCIÓN DE DITAS PARCELAS EDIFICABLES TIVERONSE EN CONTA OS SEGUINTES PARÁMETROS E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS :

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE NO ÁMBITO DO NÚCLEO RURAL HISTÓRICO - TRADICIONAL : 500 M<sup>2</sup>.
- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE NO ÁMBITO DO NÚCLEO RURAL COMÚN : 1.000 M<sup>2</sup>.
- PARCELAS XA EDIFICADAS : SE CONSTATAN AS XA CONSTRUIDAS CON INDEPENDENCIA DO CUMPRIMENTO DA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE PREVISTA NO PRESENTE PXOM.
- PARCELAS CON EXCESO DE SUPERFICIE SOBRE A MÍNIMA EDIFICABLE SITUADAS NO ÁMBITO DO NÚCLEO RURAL HISTÓRICO - TRADICIONAL : DIVISIONS PARCELARIAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 1.000 M<sup>2</sup>, CONFORME SE ESTABECE NA ORDENANZA Nº 7 DE NORMAS REGULADORAS DAS ZONAS DE SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.
- PARCELAS CON EXCESO DE SUPERFICIE SOBRE A MÍNIMA EDIFICABLE SITUADAS NO ÁMBITO DO NÚCLEO RURAL COMÚN : DIVISIONS PARCELARIAS DE SUPERFICIE MÍNIMA 2.000 M<sup>2</sup>. CONFORME SE ESTABECE NA ORDENANZA Nº 7 DE NORMAS REGULADORAS DAS ZONAS DE SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.



CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por..... *Pleus*En Data:..... *08/08/2014*

O Secretario

275

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## CÁLCULO DO SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICOS (15 M<sup>2</sup>./100 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES, ART. 47.1.A)

DE ACORDO COAS PREVISIÓNS DE CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL QUE OBRIGA AO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL A CONTEMPLAR AS RESERVAS DE SOLO NECESARIAS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS OU CONXUNTO DE DOTACIÓNS URBANÍSTICAS AO SERVIZO PREDOMINANTE DO CONXUNTO DA POBOACIÓN, EN PROPORCIÓN ADECUADA AS SÚAS NECESIDADES E TOMANDO EN CONSIDERACIÓN A CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL PREVISTA EN DITO INSTRUMENTO, RESULTA NECESARIA UNHA PREVISIÓN DE SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO, SEGUNDO AS PREVISIÓNS PARA OS SOLOS URBANOS CONSOLIDADOS, NON CONSOLIDADOS E DE NÚCLEO RURAL SEGUINTE:

SOLO URBANO CONSOLIDADO : 78.956,20 M<sup>2</sup>.  
78.956,20 M<sup>2</sup>. x 15 / 100 = 11.843,43 M<sup>2</sup>.

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO : 12.533,24 M<sup>2</sup>.  
12.533,24 M<sup>2</sup>. x 15 / 100 = 1.879,99 M<sup>2</sup>.

SOLO DE NÚCLEO RURAL HISTORICO - TRADICIONAL :  
1.611 PARCELAS X 250 M<sup>2</sup>/PARCELA : 402.750 M<sup>2</sup>.  
402.750 M<sup>2</sup>. x 15 / 100 = 60.412,50 M<sup>2</sup>.

SOLO DE NÚCLEO RURAL COMPLEXO :  
45 PARCELAS X 250 M<sup>2</sup>/PARCELA : 11.250 M<sup>2</sup>.  
11.250 M<sup>2</sup>. x 15 / 100 = 1.687,50 M<sup>2</sup>.

TOTAL ZONA VERDE : 75.823,42 M<sup>2</sup>.

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleno*

En Data: *08/08/2014*

Secretario,

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

DA PRESENTE SUPERFICIE DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE SISTEMAS XERAIS EXISTEN NA ACTUALIDADE (E QUE SIRVAN PARA O SEU CÓMPUTO COMO TAL) AS SEGUINTES :

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| EL/ZV-1  | 6.255,63 M <sup>2</sup> .  |
| EL/ZV-6  | 6.367,02 M <sup>2</sup> .  |
| EL/ZV-16 | 10.739,97 M <sup>2</sup> . |

TOTAL ZONAS VERDES EXISTENTES : 23.362,62 M<sup>2</sup>.

DO QUE RESULTA UN MOI ACUSADO DÉFICIT PARA ZONAS VERDES TANTO NOS SOLOS URBANOS COMA NOS NÚCLEOS RURAIS, CIRCUNSTANCIA QUE OBRIGA A DIMENSIONAR O ESTÁNDAR SUPLETORIO.

EN CONSECUCENCIA CO ANTERIORMENTE EXPOSTO O ACTUAL SISTEMA DE ZONAS VERDES VESE INCREMENTADO COAS PREVISIÓNS DO PRESENTE PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. CONCRETAMENTE PREVENSE OS SEGUINTES :

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

**23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García

**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Plenaria*  
En Data: *08/08/2014*  
O Secretario,

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

| REFERENCIA | ESPAZOS LIBRES / ZONAS VERDES                                   | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> .) |
|------------|---|-------------------------------|
| EL/ZV-30   | ZONA VERDE AO SUR DO SOLO URBANO (FRENTE PRAIA FLUVIAL)         | 69.389,38                     |
| EL/ZV-5 UR | ESPAZO LIBRE ZONA VERDE (ENTRE RUA OURENSE E PRAZA DO CONCELLO) | 812,62                        |
| EL/ZV-8 UR | ESPAZO LIBRE ZONA VERDE (DETRAS DO CUARTEL DA GARDA CIVIL)      | 3.340,87                      |

TOTAL ZONAS VERDES PREVISTAS : 73.542,87 M<sup>2</sup>., DAS QUE 69.389,38 M<sup>2</sup>. SERVEN PARA O CÓMPUTO DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE SISTEMAS XERAIS.

A PROGRAMACIÓN PARA A CREACIÓN E DESENVOLVEMENTO DE DITAS ZONAS VERDES RECÓLLESE NO ESTUDO ECONÓMICO E ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN INTEGRANTE DO PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.


**CONCELLO DE CERDEDO**  
 Aprobado por: *Pleno*  
 En Data: *08/08/2014*  
 O Secretario,

**XUNTA DE GALICIA**  
 Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
 de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data **23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

*Helena Mosquera García*  
Helena Mosquera García

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

COA CREACIÓN DESTAS NOVAS ZONAS VERDES ACADASE UN TOTAL DE 92.752,00 M<sup>2</sup>. DO QUE RESULTA UN ESTÁNDAR DE 18,34 M<sup>2</sup>. POR CADA 100 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL CON DESTINO A SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO, CUMPRÍNDOSE O ESTÁNDAR ESTABLECIDO NO ART. 47.1.A) DA LEI 9/2002, DE 30 DE DECEMBRO, E A SÚA MODIFICACIÓN POLA LEI 2/2010 DE 25 DE MARZO DE MEDIDAS URXENTES DE MODIFICACIÓN DA LEI 9/2002, DE 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA, DE 15 M<sup>2</sup>. POR CADA 100 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL, ASIGNÁNDOSE DO CONXUNTO DE SUPERFICIES OBTIDAS E DESTINADAS :

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 92.752,00 M <sup>2</sup> . | SUPERFICIE COMPUTABLE DEDICADA A SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICOS                                    |
| 16.292,10 M <sup>2</sup> . | SUPERFICIE NON COMPUTABLE DEDICADA A SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICOS                                |
| 29.916,65 M <sup>2</sup> . | SUPERFICIE DEDICADA A SISTEMA LOCAL DE ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS DESTINADOS A PARQUES, XARDÍNS, AREAS DE OCIO, EXPANSIÓN E RECREO DA POBOACIÓN |

DE ACORDO COA SEGUINTE RELACIÓN DETALLADA E AS SÚAS LOCALIZACIONES:

**CONCELLO DE CERDEDO**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Helena Mosquera García



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleno*  
En Data: *08/08/2014*  
O Secretario,

279

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## CÁLCULO DO SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA (5 M<sup>2</sup>/100 M<sup>2</sup>. EDIFICABLES, ART. 47.1.B)

DE ACORDO COAS PREVISIÓNS DE CALIDADE DE VIDA E COHESIÓN SOCIAL QUE OBRIGA AO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL A CONTEMPLAR AS RESERVAS DE SOLO NECESARIAS PARA A IMPLANTACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS OU CONXUNTO DE DOTACIÓNS URBANÍSTICAS AO SERVIZO PREDOMINANTE DO CONXUNTO DA POBOACIÓN, EN PROPORCIÓN ADECUADA AS SÚAS NECESIDADES E TOMANDO EN CONSIDERACIÓN A CAPACIDADE MÁXIMA RESIDENCIAL PREVISTA EN DITO INSTRUMENTO, RESULTA NECESARIA UNHA PREVISIÓN DE SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE TITULARIDADE PÚBLICA, SEGUNDO AS PREVISIÓNS PARA OS SOLOS URBANOS CONSOLIDADOS, NON CONSOLIDADOS E DE NÚCLEO RURAL SEGUINTE:

SOLO URBANO CONSOLIDADO : 78.956,20 M<sup>2</sup>.  
78.956,20 M<sup>2</sup>. x 5 / 100 = 3.947,81 M<sup>2</sup>.

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO : 12.533,24 M<sup>2</sup>.  
12.533,24 M<sup>2</sup>. x 5 / 100 = 626,66 M<sup>2</sup>.

SOLO DE NÚCLEO RURAL HISTORICO - TRADICIONAL :  
1.611 PARCELAS X 250 M<sup>2</sup>/PARCELA : 402.750 M<sup>2</sup>.  
402.750 M<sup>2</sup>. x 5 / 100 = 20.137,50 M<sup>2</sup>.

SOLO DE NÚCLEO RURAL COMPLEXO :  
45 PARCELAS X 250 M<sup>2</sup>/PARCELA : 11.250 M<sup>2</sup>.  
11.250 M<sup>2</sup>. x 5 / 100 = 562,50 M<sup>2</sup>.

### XUNTA DE GALICIA

Aprobado definitivamente por Orden do Concello de Cerdedo de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas  
TOTAL EQUIPAMENTO COMUNITARIO : 25.274,47 M<sup>2</sup>.

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García



CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por

En Data:

Secretario

285

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

DO PRESENTE CÓMPUTO DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE SISTEMAS XERAIS EXISTEN, NA ACTUALIDADE, OS SEGUINTEs, CUXA NUMERACIÓN CORRESPONDESE COA DA SÚA IDENTIFICACIÓN NOS PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA :

| EQUIPAMENTO    | REFERENCIA | SUPERFICIE                 |
|----------------|------------|----------------------------|
| EDUCATIVO      | E1         | 6.125,93 M <sup>2</sup> .  |
|                | E2         | 636,70 M <sup>2</sup> .    |
| DEPORTIVO      | D2         | 12.997,94 M <sup>2</sup> . |
|                | D4         | 9.754,69 M <sup>2</sup> .  |
|                | D5         | 2.175,66 M <sup>2</sup> .  |
|                | D6         | 86,40 M <sup>2</sup> .     |
|                | D7         | 4.357,44 M <sup>2</sup> .  |
| SANITARIO      | S1         | 346,91 M <sup>2</sup> .    |
| CULTURAL       | C18        | 1.378,60 M <sup>2</sup> .  |
| ADMINISTRATIVO | A1         | 229,31 M <sup>2</sup> .    |
|                | A2         | 121,00 M <sup>2</sup> .    |
|                | A3         | 1.049,17 M <sup>2</sup> .  |
|                | A4         | 83,76 M <sup>2</sup> .     |
| ASISTENCIAL    | Y1         | 739,95 M <sup>2</sup> .    |
|                | Y2         | 886,00 M <sup>2</sup> .    |

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas



CONCELLO DE CERDEDO

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística II

Helena Mosquera García

Aprobado por:

En Data:

Plan  
Indicativo  
08/08/2014  
O Secretario,

286

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

TOTAL EQUIPAMENTOS DE SISTEMA XERAL EXISTENTES :  
40.969,46 m<sup>2</sup>., AO QUE HAI QUE ENGADIR OS 807,00 m<sup>2</sup>. DE  
SOLO PARA SER DESTINADOS A AMPLIACIÓN DA RESIDENCIA DA  
TERCEIRA IDADE, O QUE FAI UN TOTAL DE 41.776,46 m<sup>2</sup>.

RESULTANDO UN ESTÁNDAR DE 8,26 m<sup>2</sup>. POR CADA 100 m<sup>2</sup>.  
EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL, SUFICIENTE PARA SATISFACER O  
ESTÁNDAR DE SISTEMAS XERAIS DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE  
TITULARIDADE PÚBLICA QUE DETERMINA O ART. 47 DA LEI  
9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E  
PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA E A SÚA MODIFICACIÓN  
POLA LEI 15/2004, DO 29 DE DECEMBRO E POLA LEI 2/2010  
DE 25 DE MARZO, ASIGNÁNDOSE DO CONXUNTO DE SUPERFICIES  
OBTIDAS E DESTINADAS :

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 41.776,46 m <sup>2</sup> . | SUPERFICIE ADICADA A SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO PUBLICO |
| 1.388,64 m <sup>2</sup> .  | SUPERFICIE ADICADA A SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO PRIVADO |
| 31.008,01 m <sup>2</sup> . | SUPERFICIE ADICADA A SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO COMUNITARIO         |

DE ACORDO CON A SEGUINTE RELACION DETALLADA E AS SÚAS LOCALIZACIONES:  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Helena Mosquera García



CONCELLO DE CERDEÑO

Aprobado por:

En Data: 08/10/2014

Secretario,

287



# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

## I.1.1.1.- XUSTIFICACION DA HOMOXENEIZACION DOS USOS

### OBTENCION DO COEFICIENTE DE PONDERACION

O COEFICIENTE DE PONDERACIÓN, COEFICIENTE QUE PONDERA A DIFERENTA DE VALOR ENTRE TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS, SE OBTÉN PROPORCIONADO ENTRE ELAS O VALOR DE REPERCUSIÓN DO SOLO.

ESTE VALOR DE REPERCUSIÓN DO SOLO OBTENSE PARA CADA TIPOLOXÍA EDIFICATORIA POLO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO EN FUNCIÓN DE VALORES DE VENDA OBTIDOS DE TESTEMUÑAS DA ZONA DE REFERENCIA.

O REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OUTUBRO, POLO QUE SE APROBA O REGULAMENTO DE VALORACIÓN DA LEI DO SOLO, NO SEU CAPÍTULO IV, VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SOLO URBANIZADO, E MÁIS CONCRETAMENTE NO SEU ARTIGO 22 ESTABLECE QUE O VALOR RESIDUAL DO SOLO SE OBTERÁ APLICANDO O VALOR DE REPERCUSIÓN OBTIDO POLO MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, CO OBXETO DE ESTABLECER VALORES CARACTERÍSTICOS DE PONDERACIÓN ENTRE USOS. EN NINGÚN CASO OS CÁLCULOS SE CONSIDERARÁN UNHA TAXACIÓN DE SOLOS.

### MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$



Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Helena Mosquera García

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

- Vv VALOR EN VENDA DO METRO CADRADO DE EDIFICACIÓN DO USO CONSIDERADO DO PRODUTO INMOBILIARIO REMATADO, CALCULADO SOBRE A BASE DUN ESTUDIO DE MERCADO ESTADÍSTICAMENTE SIGNIFICATIVO, EN EUROS POR METRO CADRADO EDIFICABLE.
- VRS VALOR DO SOLO EN €/M<sup>2</sup>.
- Vc VALOR DA CONSTRUCCIÓN POTENCIAL EN €/M<sup>2</sup>. CONSTRUIDO.
- K COEFICIENTE QUE PONDERA A TOTALIDADE DOS GASTOS XERAIS, INCLUÍDOS OS DE FINANCIACIÓN, XESTIÓN E PROMOCIÓN, ASÍ COMO O BENEFICIO EMPRESARIAL NORMAL DA ACTIVIDADE DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA NECESARIA PARA A MATERIALIZACIÓN DA EDIFICABILIDADE.  
DITO COEFICIENTE K, TERÁ CON CARÁCTER XERAL UN VALOR DE 1,40.

PARTINDO DO VALOR DE VENDA OBTIDO DOS PREZOS DE INMOBILIARIAS DA COMARCA SE OBTENEN OS VALORES DE VENDA INMOBILIARIOS ACTUAIS PARA AS DISTINTAS TIPOLOXÍAS.

O PREZO DE VENDA DA VPO, SE COMPENSA CO VALOR DE REPERCUSIÓN DE GARAXES E ROCHOS PARA PROPORCIONALO NAS MESMAS CONDICIÓNS QUE O RESTO DE TIPOLOXÍAS.

DE CARA A OBTENCIÓN DO VALOR DE REPERCUSIÓN DO SOLO SE CONSIDERA COMA PARTE DO VALOR DE CONSTRUCCIÓN O VALOR DAS URBANIZACIÓNS NECESARIAS PARA O DESENROLO URBANÍSTICO.

ASIGNADO UN VALOR DE CONSTRUCCIÓN, SE OBTÉN UN VALOR RESIDUAL DO SOLO SEGUNDO A TÁBOA ADXUNTA :

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE USOS

- APROVEITAMENTO TIPO : 90 %
- VALORES DE REPERCUSIÓN :  $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$
- de data 23 SET. 2014



A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

Helena Mosquera García

CONCELLO DE CERDEDO

Aprobado por: *Plevo*  
*provisionalmente*  
En Data: 08/08/2014  
O Secretario,

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

— MÉTODO DO VALOR RESIDUAL :

• PRECIO BÁSICO NACIONAL :

REAL DECRETO 14/2008 DE 11 DE ENERO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 801/2005, DEL 5 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN ESTATAL 2005-2008 PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA.

ART. 6 (DEL REAL DECRETO 14/2008) : DETERMINACIÓN DEL PRECIO BÁSICO NACIONAL : PLAN BÁSICO ESTATAL 2009-2012 : 758 €/M<sup>2</sup>. ÚTIL.

• ZONA

DECRETO 402/2009, DE 22 DE OCTUBRE, POLO QUE SE ESTABLECEN AS AXUDAS PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVENDA A CARGO DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA E SE REGULA A XESTIÓN DE AS PREVISTAS NO REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE, PARA O PERÍODO 2009-2012.

ART. 13 ZONA TERRITORIAL 2<sup>A</sup>  
COEFICIENTE : 1,45

• MÓDULO VPO

SUPERFICIE ÚTIL : 0,80 X SUPERFICIE CONSTRUIDA

758 €/M<sup>2</sup>. x 0,80 → 606,40 €/M<sup>2</sup>. CONSTRUIDA

606,40 x 1,45 = 879,28 €/M<sup>2</sup>.

879,28 + 0,3666 x 879,28 x 0,60 = 1.072,69  
€/M<sup>2</sup>. CONST.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDE DA CONSSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS



CONCELLO DE CERDEDO

de data

23 SET. 2014

Aprobado por: *Pleus*

En Data: *08/08/2014*

A xefa do servizo de Planificación Urbanística II

O Secretario



Helena Mosquera García

311

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

| VALOR DE VENDA (Vv)           |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL | 1.072,69 €/M <sup>2</sup> . |
| VIVENDA LIBRE                 | 1.201,78 €/M <sup>2</sup> . |
| TERCIARIO                     | 524,81 €/M <sup>2</sup> .   |
| INDUSTRIAL                    | 456,64 €/M <sup>2</sup> .   |

| VALOR DE CONSTRUCCION + GASTOS (Vc) |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL       | 650,00 €/M <sup>2</sup> . |
| VIVENDA LIBRE                       | 700,00 €/M <sup>2</sup> . |
| TERCIARIO                           | 250,00 €/M <sup>2</sup> . |
| INDUSTRIAL                          | 200,00 €/M <sup>2</sup> . |

| VALOR DE REPERCUSION DO SOLO (VR) |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL     | 116,21 €/M <sup>2</sup> . |
| VIVENDA LIBRE                     | 158,41 €/M <sup>2</sup> . |
| TERCIARIO                         | 124,86 €/M <sup>2</sup> . |
| INDUSTRIAL                        | 126,17 €/M <sup>2</sup> . |

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

**23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística

Helena Mosquera García



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Fleus*  
En Data: *08/08/2014*  
O Secretario

# ADIU SLP

ARQUITECTURA  
DISEÑO  
INTERIORISMO  
URBANISMO

| USO E TIPOLOXIA               | USO CARACTERISTICO |               |           |            |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-----------|------------|
|                               | VPO                | VIVENDA LIBRE | COMERCIAL | INDUSTRIAL |
| VIVENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL | 1,0000             | 1,3631        | 1,0744    | 1,0857     |
| VIVENDA LIBRE                 | 0,7336             | 1,0000        | 0,7882    | 0,7965     |
| TERCIARIO                     | 0,9307             | 1,2687        | 1,0000    | 1,0105     |
| INDUSTRIAL                    | 0,9211             | 1,2555        | 0,9896    | 1,0000     |



**CONCELLO DE CERDEDO**

Aprobado por: *Pleno*

En Data: *08/08/2014*

O Secretario,

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado definitivamente por Orde da Conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

de data

**23 SET. 2014**



A xefa do servizo de Planificación  
Urbanística //

*Helena Mosquera García*  
Helena Mosquera García