

MEMORIA XUSTIFICATIVA

INDICE

1. ALCANCE DO PLANEAMENTO	1
1.1. OBXECTIVO	1
1.2. FUNCIÓN DO PLAN PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA	1
2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA	2
2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO GRAO DE CONSOLIDACIÓN	5
3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA	6
4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO.....	7
5. AVALIACIÓN ECONÓMICA	8
6. RESUMO EXECUTIVO	9
6.1. ÁMBITO NO QUE A NOVA ORDENACIÓN ALTERA A VIXENTE	10
6.2. ÁMBITO NOS QUE SE SUSPENDE O OUTORGAMENTO DE LICENCIAS.....	11

1. ALCANCE DO PLANEAMENTO

1.1. OBXECTIVO

O obxectivo do presente documento é modificar a delimitación actual do núcleo rural de A Ponte Rosende definida no PXOM en vigor a fin de mellorar as condicións urbanísticas dunha zona lindeira con este núcleo rural, parcialmente edificada, na que se atopan residindo varias familias que solicitaron a súa inclusión no núcleo, co fin de permitir a execución dunha urbanización e servizos acordes co uso residencial actual, mellorando a seguridade viaria.

Para iso o presente documento incorpora unha nova delimitación do núcleo rural da Ponte Rosende, no que se inclúe a totalidade do vial que exerce actualmente de límite sur do núcleo así como as parcelas edificadas con fronte a devandito vial.

Así mesmo e dando cumprimento ao solicitado pola Dirección Xeral do Patrimonio Cultural no seu informe emitido no trámite de consultas, incorpóranse as fichas actualizadas dos elementos catalogados (ver anexo 2).

1.2. FUNCIÓN DO PLAN PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA

A función do presente documento é mellorar a trama urbanística nunha zona concreta do núcleo rural da Ponte Rosende.

2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA

No deseño da ordenación proposta consideráronse os seguintes criterios xerais:

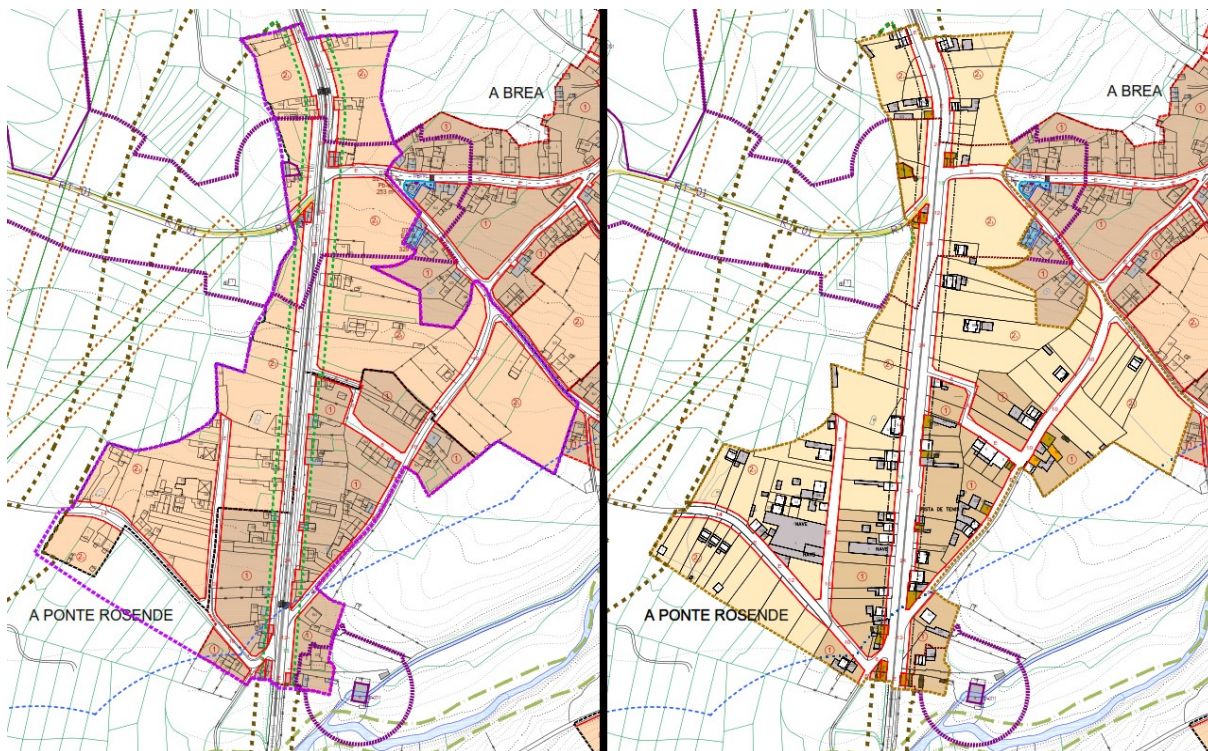
- Definir unha solución que de resposta ás necesidades dos veciños residentes.
- Integrar na ordenación de forma adecuada as vivendas executadas.
- Integrar as determinacións da lexislación urbanística en vigor e respectar as afeccións existentes.
- Respectar as condicións topográficas da zona. As accións que se propoñen están encamiñadas a diminuír o movemento de terras necesario para a realización das accións propostas.

2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA

A ordenación proposta consiste en:

- Ampliar a delimitación do núcleo rural incluíndo as vivendas recentemente executadas.
- Ordenar estas parcelas de forma adecuada.

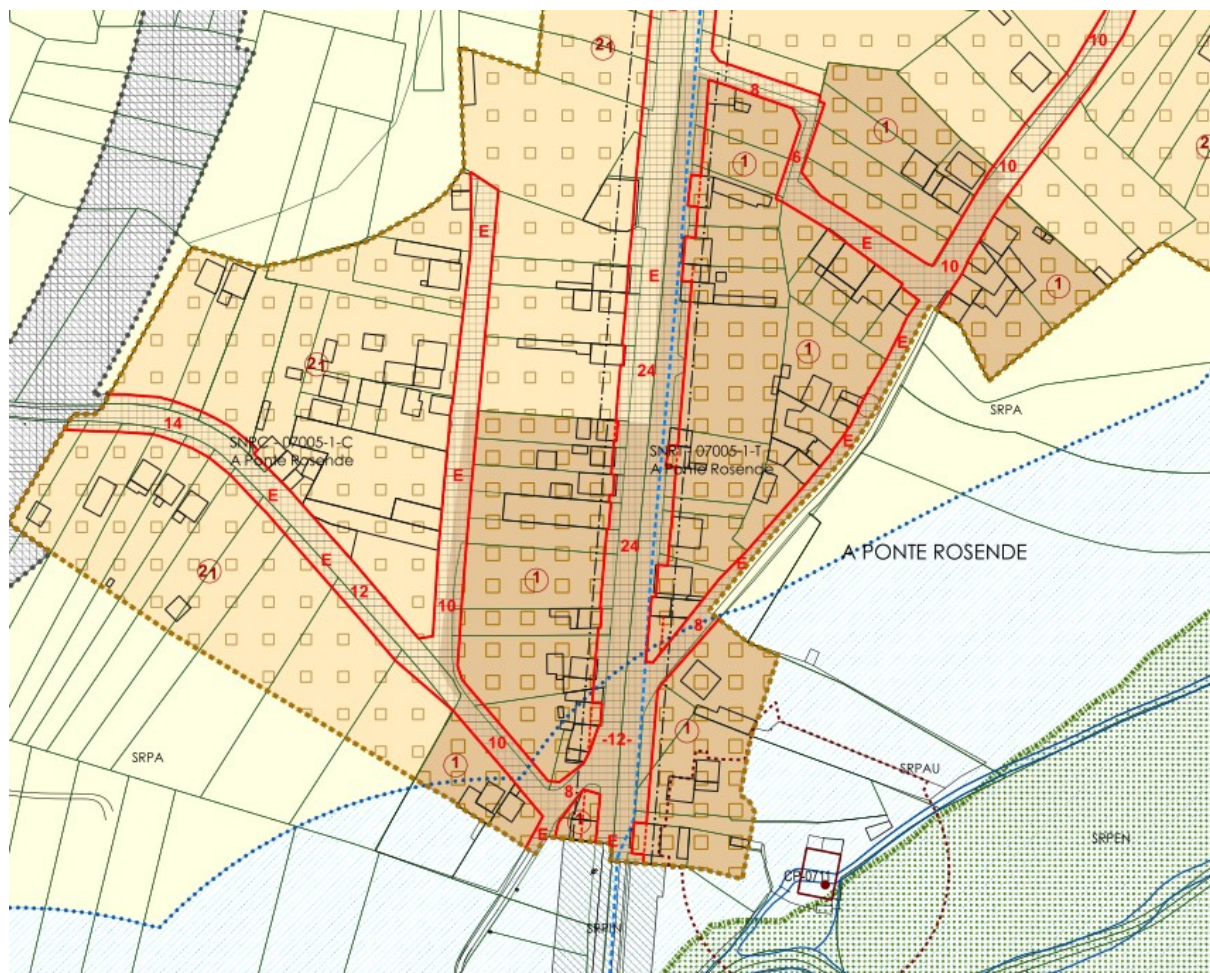
A continuación inclúese unha imaxe comparativa coa ordenación en vigor (esquerda) e a nova ordenación proposta (á dereita).



Fonte: elaboración propia. Planos do expediente de delimitación.

A nova ordenación proposta no presente documento inclúe unha superficie total que ascende a 121.973 m², e inclúe a totalidade das parcelas que conforman actualmente o núcleo rural da Ponte Rosende (106 parcelas), así como a ampliación do mesmo proposta consistente na inclusión da zona frontal de 5 parcelas catastrais.

A continuación sinálase a nova ampliación do solo de núcleo rural común proposta sobre o plano de ordenación proposto para o núcleo.



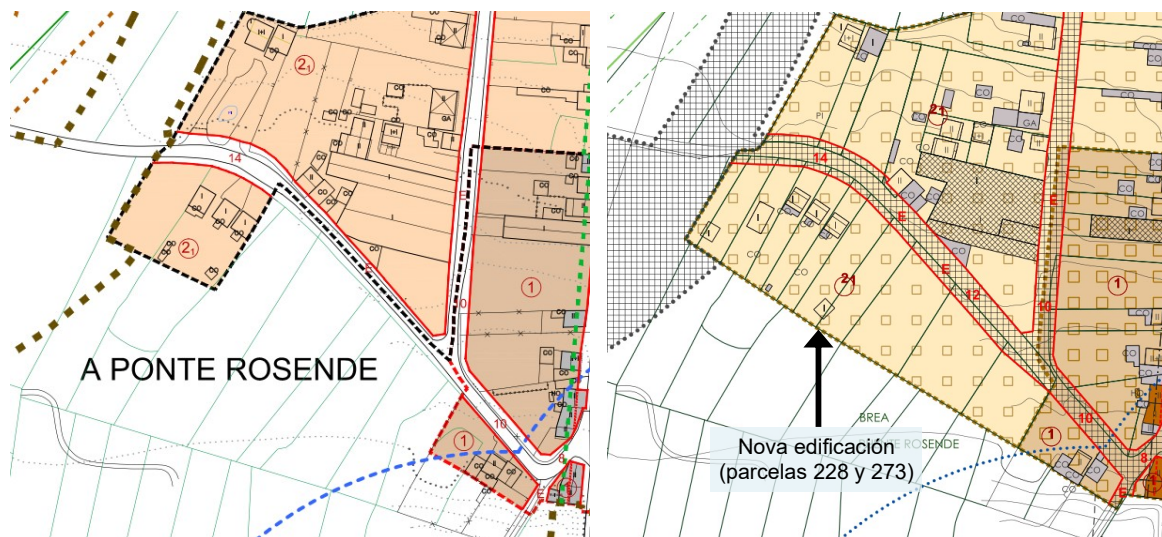
Fonte: elaboración propia. Planos de ordenación do expediente de delimitación.

Tal e como se observa, a delimitación do núcleo sigue o establecido na LSG; así “a definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nesta lei”. Dando cumprimento ao anterior, o seu perímetro mantén o límite do núcleo actualmente vixente, excepto en dous casos:

1. Cando o fondo das parcelas é moi elevado: neste caso inclúese no núcleo a parte da parcela máis próxima ao núcleo incluíndo as edificacións existentes (de ser o caso).

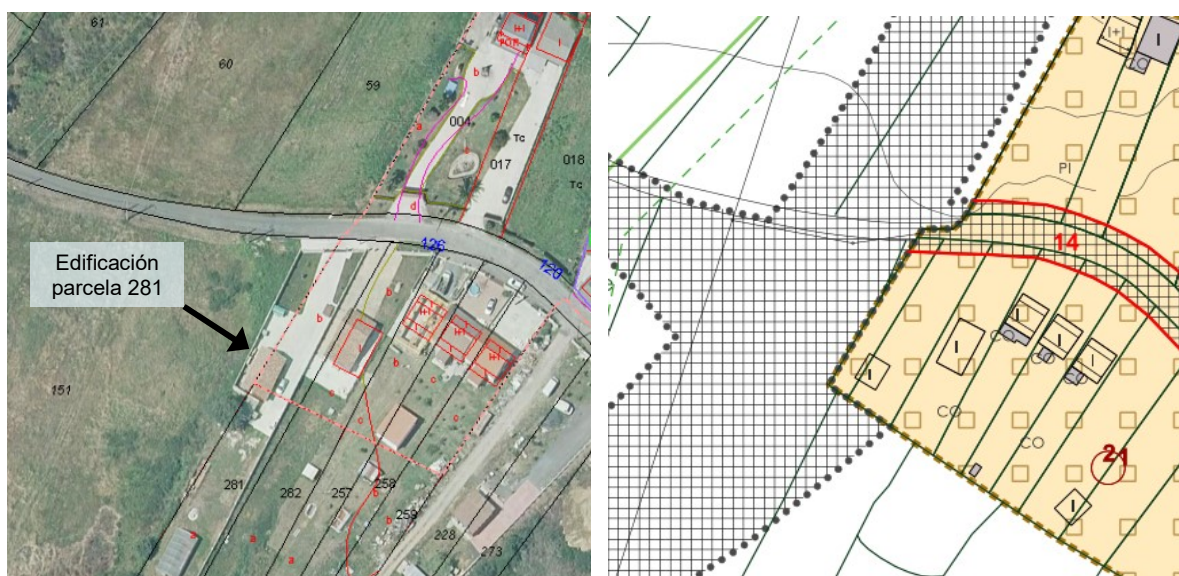
Este é o criterio seguido na delimitación da ampliación do núcleo proposta no presente documento. Así, as parcelas que se incorporan atopadas no extremo suroeste ten unha profundidade de máis de 100 m, polo que a delimitación inclúe no núcleo a parte das parcelas máis próximas ao vial ao que dan fronte, atendendo a proximidade das edificacións, co fin de xerar unha malla edificada máis compacta e consolidada.

A continuación inclúese unha imaxe do detalle desta zona: na esquerda a ordenación no PXOM vixente, e na dereita a ordenación proposta no presente documento. Obsérvase que inclúese no núcleo a parte das parcelas máis próximas a este.



2. No extremo suroeste a delimitación do núcleo adaptación á realidade física da parcela, a cal no coincide coa delimitación catastral. Este punto ten a particularidade de lindar co sistema xeral viario vinculado ao futuro desenvolvemento da Variante de Carballo de clave AC/04/159.01. Así, as parcelas estremeiras no núcleo nesta zona están edificadas, polo que propónse a adaptación do límite do núcleo á realidade da estrutura da propiedade, a fin de facilitar o seu desenvolvemento ao evitar a necesidade da expropiación da vivenda existente na parcela catastral 15019A050002810001OS.

A continuación inclúese dous imaxes co plano catastral e a ordenación proposta, observando a adaptación do límite do núcleo efectuada nesta parcela estremeira.



O anterior pon de manifesto que a delimitación do núcleo é coincidente coa vixente salvo na zona obxecto de modificación na presente DNR. Así mesmo establecer que a delimitación da zona de núcleo rural tradicional mantense, e que as parcelas que incorpóranse no núcleo inclúense na categoría de núcleo rural común, xa que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico tradicional.

2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO GRAO DE CONSOLIDACIÓN

O artigo 23.3 da LSG establece a consolidación pola edificación que debe ter o solo de núcleo rural en función da súa categorización.

Artigo 23. Solo de núcleo rural

(...)

3. A delimitación dos núcleos rurais que o planeamento estableza virá referida a algún dos seguintes tipos básicos:

a) *Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a vinculación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.*

A súa delimitación realizarase atendendo a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e a morfoloxía e as tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na 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, regatos, cómaros e outros).

b) *Núcleo rural común, constituído por aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte 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 presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevea no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.*

No caso do núcleo de A Ponte Rosende delimítanse dous bolsas:

- Solo de núcleo rural tradicional: o extremo sur asentado sobre a estrada onde concéntranse as edificacións tradicionais.
- Solo de núcleo rural común: o resto do núcleo.

As consolidacións das dous bolsas delimitadas compren sobradamente co mínimo fixado no artigo transcrito (50 % para o núcleo tradicional e 33,33 % no caso do núcleo rural común), tal e como se comproba na seguinte táboa.

Bolsa	Tipo	Superficie	P.Edificables	P.Edificadas	P. No Edificables	Consolidación
NT-1	Núcleo Rural Histórico Tradicional	34.940m ²	9	37	3	80,43%
NC-1	Núcleo Rural Común	87.063m ²	31	34	1	52,31%
Total		122.003 m ²	40	71	4	63,96%

3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica.

10.1.18. Co fin de conseguir unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de maneira particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.

Así mesmo, incluírán unha análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos en que se recolle no informe de sustentabilidade ambiental destas directrices, para garantir a coherencia da planificación sucesiva e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que poidesen xerar.

Tanto a xustificación da integración destas determinacións como o ACE deberán formar parte da documentación do devandito instrumento.

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da actuación que se pretende, non se considera necesario incluír esta xustificación.

4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO

A normativa para o desenvolvemento do presente documento é a definida no PXOM en vigor, xa que para o desenvolvemento das súas determinacións non resulta necesario establecer novas ordenanzas. Así, a normativa urbanística e as ordenanzas do PXOM en vigor mantén a súa plena vixencia.

5. AVALIACIÓN ECONÓMICA

A delimitación proposta non require de modificacións nas conexións exteriores estando ambas xa executadas conforme a plan.

Non existen obras necesarias ou outros custos directamente imputables ao plan proposto. Por tanto non resulta necesaria a redacción dun novo Estudo Económico, nin Memoria Económica nin Estudo de Viabilidade Económica.

6. RESUMO EXECUTIVO

O Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, establece o seguinte.

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

1. (...)

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

4. (...)

A este respecto, a LSG e o RLSG establecen a necesidade de que o trámite de información pública posterior á aprobación inicial, inclúa na documentación a exposición un resumo executivo, cuxo contido regulamentario establécese no artigo 86 do RLSG.

RLSG

Artigo 86. Suspensión de licenzas

1. *Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formulación, revisión ou modificación. Esta suspensión extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano.*

O acordo de suspensión deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia (artigo 47.1 da LSG).

2. *O acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente. Para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.*

Esta suspensión terá unha duración máxima de dous anos, contados desde a devandita aprobación inicial e, en calquera caso, extinguirase coa aprobación definitiva do planeamento (artigo 47.2 da LSG).

En consonancia co disposto no número 1, debe entenderse que a suspensión determinada polo acordo de aprobación inicial do planeamento tamén estará referida ás licenzas de parcelación, edificación e demolición.

3. *En ambos os casos, a suspensión poderá referirse a todas ou algunha das actividades citadas, e non afectará:*

a) *As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.*

b) *Ás licenzas de primeira ocupación.*

c) *Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.*

d) *Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.*

4. *O documento en que se recolla a suspensión incorporará un resumo executivo, o cal deberá expresar, polo menos, os seguintes aspectos:*

a) *No caso de que haxa ordenación proxectada, delimitación dos ámbitos a que esta altera a vixente, cun plano da súa situación e determinación do alcance da dita alteración.*

b) *De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a duración da dita suspensión.*

c) *O alcance das licenzas que suspende, de acordo co establecido no número 3 deste artigo.*

5. Se con posterioridade ao acordo que determine a suspensión facultativa se reducise o ámbito afectado, o órgano administrativo competente que a acordase procederá a levantar a suspensión en relación co solo e/ou actividades obxecto de exclusión, e observaranse os mesmos requisitos de publicidade que se exigen para acordar a suspensión.

6. Extinguidos os efectos da suspensión en calquera dos supostos previstos, non poderán acordarse novas suspensións por idéntica finalidade, no prazo de catro anos (artigo 47.3 da LSG).

Para tal efecto, enténdese por idéntica finalidade a redacción, revisión ou modificación dun instrumento de planeamento urbanístico da mesma natureza e obxectivos que o que motivou a primeira suspensión, e que afecte ou inclúa o mesmo ámbito de planeamento.

7. Mentres dure a suspensión de licenzas, poderán autorizarse usos e obras provisionais nos termos do artigo 89 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 204 deste regulamento (artigo 47.5 da LSG).

En cumprimento ao establecido no punto 4 do artigo transcrito redáctase o presente apartado.

6.1. ÁMBITO NO QUE A NOVA ORDENACIÓN ALTERA A VIXENTE

O ámbito do documento é coincidente co núcleo rural da Ponte Rosende en vigor, xunto coas parcelas que se pretenden incorporar no núcleo (extremo suroeste).

Na documentación gráfica incluída no presente documento inclúense os planos coa delimitación do ámbito da DNR, sobre a foto aérea, a cartografía oficial do Concello, a cartografía catastral, e o Plan Xeral en vigor.



O alcance da DNR é modificar a delimitación actual deste núcleo rural definida no PXOM en vigor, a fin de mellorar as condicións urbanísticas dunha zona lindeira con este núcleo rural, parcialmente edificada, na que se atopan residindo varias familias que solicitaron a súa inclusión no núcleo, co fin de permitir a execución dunha urbanización e servizos acordes co uso residencial actual, mellorando a seguridade viaria.

6.2. ÁMBITO NOS QUE SE SUSPENDE O OUTORGAMENTO DE LICENCIAS

O ámbito no que se suspende o outorgamento de licenzas coincide co ámbito en que a nova ordenación altera a vixente, é dicir, o ámbito definido no apartado anterior.

Con todo, conforme o establecido no artigo 86.3 do RLSG, esta suspensión non será de aplicación:

- As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.
- Ás licenzas de primeira ocupación.
- Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.
- Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.

A suspensión, dando cumprimento o establecido no artigo 86.2 do RLSG, terá unha duración de dous anos, a contar desde a aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva da DNR.

Carballo, xuño de 2021

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira