

## **INFORME PREVIO Á APROBACIÓN INICIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE PONTEVEDRA.**

O Concello de Pontevedra remite o Plan Xeral de Ordenación Municipal solicitando Informe previo á Aprobación Inicial, conforme ao previsto no artigo 85.1) da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

### **I. ANTECEDENTES.**

O Concello de Pontevedra conta na actualidade cun Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente o 18/12/1989.

A Dirección Xeral de Desenvolvemento Sostible da Consellería de Medio Ambiente emitiu o 23/07/2008 o Documento de Referencia para a Avaliación Ambiental Estratéxica do PXOM.

### **II. INFORME.**

Logo de analizar a documentación identificada con data de xuño de 2009, e visto o Informe suscrito pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte Informe:

#### **II.1 CUESTIÓNS DE CARÁCTER XERAL..**

Aos efectos de cumprimento dos artigos 4.e, 52.2 e 52.3 da LOUG, e cánto ás previsións de crecemento establecidas no documento e a ordenación establecida para atender esa demanda, obsérvase que a nova capacidade edificatoria residencial prevista é de 12.044.117 m<sup>2</sup>, que corresponde a 30.045 novas vivendas (2.142 novas vivendas por ano para o período de 12 anos establecido como horizonte temporal do Plan).

Esta previsión de crecemento semella elevada tendo en conta que os datos para o cálculo da demanda se basean no período de máximo auxe da construción.

Así mesmo, cómpre xustificar a figura de "demanda con folguras" que aumenta a demanda real de vivendas no termo municipal, ao non constar un cálculo claro da edificabilidade existente no solo urbano e nos núcleos rurais.

Ao abeiro do disposto nos artigos 13, 14 e 15 da LOUG, a previsión de novos desenvolvementos urbanísticos (ben sexa solo urbano non consolidado, solo urbanizable ou áreas de expansión de núcleos rurais) debe estar fundamentada na necesidade real de ocupar e transformar novas zonas por non ser abundas ou axeitadas ás que na actualidade xa se atopan, total ou parcialmente, urbanizadas e edificadas.

Segundo se establece na Memoria Xustificativa do Plan, o modelo de crecemento do Solo Urbano parte de conseguir rematar a inacabada trama periférica dos núcleos, clasificando así mesmo solo en zonas intersticiais parcialmente ocupadas pola edificación, para o seu desenvolvemento urbanístico.

En todo caso, non parece xustificable o cambio de solo rústico que mantén as súas características e os seus valores naturais e dignos de protección a Solo Urbanizable ou Solo Urbano, así como a transformación dos Solos de Núcleos Rurais a Solo Urbano para compactar unha trama que segue sendo de asentamentos tradicionais.

Nese senso, cómpre sinalar que a proposta de ordenación non é congruente co asentamento tradicional, pois se chega a producir unha fusión (hoxe non existente) entre

antigos núcleos; e mesmo entre eles e o Solo Urbano ou Urbanizable, dando lugar a un continuo indiferenciado de ampla extensión e grande densidade que non garda relación co asentamento residencial tradicional no municipio, polo que faise necesario un estudo de asentamentos tradicionais que basee a súa correcta delimitación.

## **II.2 ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO.**

Aos efectos de xustificar o cumprimento das reservas dotacionais mínimas previstas no artigo 47 da LOUG, o PXOM debe identificar todos os elementos dotacionais, expresando a súa superficie e diferenciando os Sistemas Xerais das Dotacións Locais, e os de titularidade pública dos privados.

Non poden ser computadas para o cumprimento deses estándares as superficies cualificadas como Sistema Xeral de Espazos Libres correspondentes aos leitos e beiras dos cursos de auga nin as zonas potencialmente inundables (espazo correspondente ao río Lérez que desemboca no Arrabal-Mosteiro; tramos costeiros de Ponte Sampaio que invaden a lámina de auga). Nin a escarpada ladeira do SUD-04 Centro Galego de Tecnificación Deportiva ou do SUR-06 San Blas, pois esta circunstancia imposibilita o seu uso público.

Deberán quedar cualificados en Planos de Ordenación (e referidos os seus elementos nos cadros da Memoria nos que se identifique o propio elemento e as súas características) os elementos que integran o Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos Técnicos: abastecemento, saneamento, enerxía eléctrica, gasoduto, etc., sen prexuízo do establecemento da clasificación de solo que lles corresponda; tendo este aspecto especial relevancia de cara á posible previsión de ampliación.

No plano de Xestión 03 de Sistemas Xerais, Comunicación e Transportes, deberase grafar claramente o código ou denominación de cada un dos tramos ou elementos dos sistemas xerais, existente e previstos, de modo que se identifique cada un deles.

## **II.3 CLASIFICACIÓN DO SOLO.**

### **II.3.1. CLASIFICACIÓN DO SOLO URBANO:**

Sen prexuízo do sinalado na Memoria de Ordenación do Plan sobre os conceptos de “trama urbana” identificada coa “cidade compacta” e a “malla urbana” identificada coa “cidade espallada”, non se considera xustificada a clasificación de Solo Urbano máis alá dos límites do do PXOU vixente, posto que segundo os propios datos achegados non queda acreditado que se dean as circunstancias esixidas no artigo 11 da LOUG para a clasificación como Solo Urbano, ao non existir todas as redes de servizo esixidas, non acreditarse o grao de consolidación mínimo establecido, ou ser ámbitos alleos e non integrados na malla urbana:

- APR-01 Terciario Norte.
- Terreos situados a ambas beiras da estrada N-550, dende o extremo norte do urbano proposto ata o extremo sur do APR-01.
- Terreos cualificados coa Ordenanza 10 situados: ao sur do SUND-01 Ramallás; ao este do API-Campolongo e ao noroeste de SUD-02 Cidade Deportiva; entre o SUD-02 Cidade Deportiva e o APR-13 Casas Novas; ao norte da APR-15 Terciario Leste e ao este do APR-13 Casas Novas, incluso o ámbito desta APR-13; ao noreste do SUR-01 Valdefornos e ao sur do SUD-02 Cidade Deportiva; ao sur do SUR-01 Valdefornos.
- APR-14 O Costado.
- Ámbito do APR-11 Monteporreiro.

- Terreos que forman unha bolsa illada da malla do Solo Urbano e sen servizos, situada en Marcón, cualificados coa Ordenanza 10 a ambas beiras da rúa das Olivas e da rúa Lugar Ría de Abaixo; e a ambas beiras da estrada de Marcón á Reigosa, na zona onde se cruza co Camiño de Pedra do Lagarto.
- Bolsa illada da malla do Solo Urbano situados ao sureste do SUR-04 Pedra do Lagarto.
- Terreos ao sur da avenida de Marco (estrada PO-542) que non contan con servizos.
- Bolsa de Solo Urbano ao oeste do NR-106 Lusquiños.
- Bolsa situada ao sur do equipamento educativo D006\_01 Misión Biolóxica de Galicia.
- Bolsa de Solo Urbano que rodea o SUR-04 O Cabalo do Pazo.
- Terreos ao norte, este e suroeste do APR-31 San Xosé, incluído o ámbito deste polígono.
- Terreos situados ao norte do APR-18 A Barcia.
- Terreos situados ao norte, ao oeste e ao sur do APR-28 Terciario Sur que non contan con servizos, incluído o ámbito de dito APR.
- Bolsa de Solo Urbano situados ao este do APR-30 ENCE, que non contan con servizos.
- Terreos ao noreste do SUR-10 Freixeiro, sen servizos.
- Os dous ámbitos situados entre os terreos que abarca o SUR-10 Freixeiro, sen servizos.
- Terreos no lugar de A Mean, ao sur e suroeste do SUR-10 Freixeiro e ao norte e noreste do SUR-11 O Rial, sen servizos.
- Terreos no lugar de Caritel entre os SUR-11 O Rial e o SUR-12 Camboa.
- Terreos no lugar de San Xosé, arredor do APR-31 San Xosé.
- Terreos cualificados coa Ordenanza 9, situados ao suroeste do SUR-12 Camboa, ao este e suroeste do APR-32 A Camboa e ao noreste, sureste e suroeste do APR-34 A Carballeira, que non contan con servizos, incluídos os ámbitos dos APR-32 e APR-34.
- Segundo os Planos de Información Urbanística, carecen de redes de servizos:
  - o O lugar dos Cunchidos, ao sur e ao oeste de Etribela.
  - o O lugar de A Camboa, ao suroeste do SUR-12 e ao norleste do APR-32.
  - o Zona ao sur e oeste do campo de fútbol dos Praceres.
  - o Suroeste e leste do lugar de Caritel.
  - o Surlleste do lugar de O Rial.
  - o Na práctica totalidade do ámbito de Solo Urbano de San Xosé (agás a Avenida de Rosalía de Castro).
  - o Bolsa ao leste do SUT-02 A Cancela, á máis desligada da trama urbana.
  - o Todo o ámbito ao oeste da avenida Eduardo Blanco Amor.
  - o Ao norte do lugar da Xunqueira.
  - o Ao leste e norleste do lugar de A Fontaiña.
  - o Ao norleste do lugar da Carballa.
  - o Ao noroeste de Adecoita.
  - o Ao sur da APR-37 Ponte Sampaio I.

- o No lugar de Catafís.

Doutra banda, cánto ás grandes superficies de Solo Urbano consolidado e non consolidado propostas na parroquia de Lérez, sobre terreos que no Plan anterior estaban clasificados como solo rústico, débese xustificar, ademais da súa necesidade, a suficiencia dos servizos, e a perda dos valores que xustificaron a súa clasificación como rústico, nomeadamente en:

- APR-02 Pedra picada, APR-03 Médico Ballina, APR-04 Arco, APR-05 Porta da Coxa, APR-10 O Outeiro e APR-11 Monteporreiro.
- Parte dos APR-12 Santa Margarita, APR-13 Casas Novas, APR-26 San Blas, APR-28 Terciario Sur, APR-31 San Xosé, APR-32 A Camboa e APR-34 A Carballeira.

Sendo que no Solo Urbano de Ponte Sampaio, tanto o consolidado como os APR-37 Ponte Sampaio I e APR-38 Ponte Sampaio II, non existen redes de servizos ou so se da a presenza dun deles (saneamento) deberá incorporarse ao Plan un estudo que acredite que a delimitación de solo urbano proposta acadada o grao de consolidación esixido no artigo 11 da LOUG.

A trama urbana proposta co fin de compactar a periferia do Solo Urbano do PXOU vixente, recolle na súa maior parte unha serie de núcleos rurais que conservan a mesma estrutura do asentamento tradicional, polo que debe reconsiderarse a súa clasificación (nomeadamente en Estribela e Lérez).

### II.3.2. CLASIFICACIÓN DO SOLO DE NÚCLEO RURAL:

Non se poden incluír como Solo de Núcleo Tradicional os NR-011 Lampreeira e NR-076 Sobral, xa que nas súas Fichas nos planos de ordenación se identifican todas as súas construcións como non tradicionais, polo que non cumpren co establecido no artigo 13.3. da LOUG.

Non se xustifican as áreas de expansión dalgúns núcleos rurais formadas por bolsas descontinuas e desligadas do núcleo tradicional que se sitúan distanciadas destas, nomeadamente en NR-039 Carabelos, NR-074 Santa Cruz.

As áreas de expansión de diversos núcleos non se axustan ao disposto no artigo 13 da LOUG, por afectar a terreos que, conforme co establecido polo artigo 32.2 da citada lei, deben ser clasificados como Solo Rústico de Especial Protección, agás xustificación que fundamente a exclusión á que fai referencia o segundo parágrafo do artigo 32.2 a) da LOUG:

- Corresponde Protección agropecuaria aos terreos que reúnen as características ás que se refire o artigo 32.2.a) da LOUG (alta produtividade agrícola ou gandeira ou os que actualmente se atopan en labor ou por estar contidos nos ámbitos delimitación como Clase II nos Planos de Clases Agrolóxicas editados polo Ministerio de Agricultura) situados nas áreas de expansión dos seguintes núcleos: NR-012 A Devesa, NR-011 Lampreeira, NR-061 Gabián, NR-062 Bordel, NR-063 A Abelleira, NR-066 Berducido, NR-001 Outonovo, NR-122 O Bispo, NR-123 Galiana, NR-002 Moldes, NR-124 Corredoira, NR-003 Sabarís, NR-004 Piñeiro-Pedreira-Carballal, NR-005 Campañó de Arriba, NR-006 Ferreiros-Barra-O Cochón, NR-007 Cabaleiro, NR-008 Barragáns, NR-126 Parada de Arriba-Parada de Abaixo, NR-127 Os Muíños, NR-128 O Cachapal, NR-009 Banqueira, NR-010 Ribeiro-Casal do Rei, NR-024 Pidre, NR-015 Guxilde, NR-016 Touceda, NR-025 Meán, NR-017 Pontecabras, NR-030 O Castelo, NR-032 A Piolla, NR-031 Casal Novo, NR-033 Cimbelo, NR-034 O Couso, NR-067 O Outeiriño, NR-070 A Igrexa, NR-071 Gatomorto, NR-069 Frieiro, NR-073 Fragoso, NR-074 Santa Cruz, NR-075 Filgueira, NR-076 Sobral, NR-034 O Couso, NR-077 O Couso, NR-036 Cons, NR-037 O Pazo, NR-039 Carabelos, NR-040 Eirós, NR-047 As Pontes, NR-041 Bouza, NR-042 Mourente, NR-044 A Raxeira, NR-054 Leirados, NR-056 Cara O Teso, NR-060 O Tombo, NR-050 O Quinteiro, NR-080 A Cardosa, NR-081 A Barcia, NR-083 Ría de Arriba, NR-085 Marcón, NR-88 Vilarfranca, NR-084 Pazos, NR-82 A Ermida, NR-086 Pintos, NR-087 Valadares,

NR-093 Rorís, NR-091 Agrovello, NR-097 O Casal, NR-096 O Carramal, NR-102 O Nabalexo, NR-101 Birrete, NR-100 A Cancela, NR-106 Lusquiños, NR-110 O Casal do Río, NR-109 O Alcouce, NR-111 O Pobo, NR-112 O Pombal, NR-114 Pumariño, NR-118 O Rañadoiro, NR-120 O Covo.

- De acordo co apartado b) do artigo 32.2. da LOUG, deben clasificarse como de Protección Forestal as seguintes áreas de expansión que abranguen terreos que sustentan masas arbóreas formadas por especies autóctonas: NR-012 A Devesa, NR-002 Moldes, NR-005 Campañó de Arriba, NR-006 Ferreirós-O Cochón, NR-013 Reariz, NR-065 Covadáspera, NR-070 A Igrexa, NR-074 Santa Cruz, NR-075 Filgueira, NR-071 Gatomorto, NR-034 O Couso, NR-125 Casaldomedio, NR-010 Ribeiro-Casal de Rei, NR-040 Eirós, NR-050 Cara o Teso, NR-059 A Cardosa, NR-060 O Tombo, NR-086 Pintos.
- Deben clasificarse como de Protección de Infraestruturas (artigo 32.2.c da LOUG) os terreos das áreas de expansión de núcleos rurais situados entre as liñas límite de edificación de estradas de carácter supramunicipal e que carecen dun acceso alternativo ao da estrada da afección:
  - o Autovía AP-9: NR-012 A Devesa, NR-003 Sabarís.
  - o Reserva viaria A-57: NR-077 O Couso, NR-078 Sobral, NR-040 Eirós, NR-039 Carabelos, NR-056 Cara O Teso, NR-054 Eirados, NR-082 A Ermida, NR-086 Pintos.
  - o VG-4.8: NR-125 Casal do Mendo.
  - o Estrada N-550: NR-019 O Cunchido, NR-023 Tilve, NR-024 Pidre, NR-016 Touceda, NR-100 A Cancela.
  - o Estrada N-541: NR-047 As Pontes, NR-040 Eirós, NR-037 O Pazo.
  - o Estrada PO-531: NR-012 A Devesa, NR-003 Sabarís, NR-128 Cachapal, NR-126 Parada de Arriba-Parada de Abaixo, NR-010 Ribeiro-Casal de Rei,
  - o Estrada PO-532: NR-082 A Ermida.
  - o Estrada PO-542: NR-060 O Tombo, NR-059 A Cardosa, NR-082 A Ermida, NR-084 Pazos, NR-088 Vilafranca,
  - o Estrada PO-225: NR-015 Guxilde, NR-016 Touceda.

Cómpre clasificar solo rústico de protección de infraestruturas a superficie do dominio público das estradas da rede secundaria e dos camiños públicos do termo municipal:

- o Na estrada PO-223: NR-073 Fragoso, NR-074 Santa Cruz, NR-076 Sobral, NR-077 O Couso, NR-034 O Couso, NR-032 A Piolla.
- o Na estrada PO-224: NR-061 O Gabián, NR-062 Bordel, NR-067 O Outeiriño, NR-070 A Igrexa, NR-076 Sobral, NR-075 Filgueira, NR-047 As Pontes, NR-048 O Couto, NR-050 O Quinteiro.
- o Na estrada PO-262: NR-115 A Canicouva, NR-120 O Covo.
- o Na estrada PO-310: NR-126 Parada de Arriba-Parada de Abaixo, NR-010 Ribeiro-Casal de Rei.
- o Estradas que pasan polos núcleos de: NR-005 Campañó de Arriba, NR-004 Piñeiro-Pedreira-Carballiños, NR-007 Cabaleiro, NR-125 Casal do Mendo, NR-061 O Gabián, NR-062 Bordel, NR-063 A Abelleira, NR-065 Covadáspera, NR-066 Verducido, NR-067 O Outeiriño, NR-071 Gatomorto, NR-068 Os Fontans, NR-070 A Igrexa e NR-078 Maunzo.

Así como os terreos comprendidos entre as liñas de edificación da rede ferroviaria situados na área de expansión dos núcleos de NR-021 Leborei, NR-016 Guxilde, NR-016 Touceda, NR-017 Pontecabras.

Igualmente, os terreos da área de expansión dos núcleos de NR-071 Gatomorto, NR-060 Tombo, NR-040 Eirós, NR-039 Carabelos, NR-041 A Bouza, NR-031 Casal Novo, NR-032 A Piolla, NR-110 Casal do Río, na zona de influencia das liñas eléctricas de alta tensión que se grafan no plano de Redes de servizo de electricidade existente da serie 0.

- O Plan non achega xustificación sobre a que fundamentar a redución do segundo parágrafo do artigo 32.2 d) da LOUG, polo que deberán ser clasificados como de Protección de Augas, os terreos situados na zona de policía dos cursos fluviais ou as súas marxes, nas áreas de expansión dos seguintes núcleos: NR-001 Soutonovo, NR-003 Sabarís, NR-122 O Bispo, NR-063 A Abelleira, NR-061 O Gabián, NR-062 Bordel, NR-068 Os Fontáns, NR-074 Santa Cruz, NR-002 Moldes, NR-004 Piñeiro-Pedreira-Carballiños, NR-023 Tilve, NR-024 Pidre, NR-025 Mean, NR-009 Banqueira, NR-071 Gatomorto, NR-077 O Couso, NR-073 Fragoso, NR-040 Eirós, NR-047 As Pontes, NR-Marcón, NR-083 Ría de Arriba, NR-084 Pazos, NR-086 Pintos, NR-082 A Ermida, NR-052 As Leiras, NR-079 Peralba, NR-102 O Navalexo, NR-092 O Carramal, NR-101 Birrete, NR-111 O Pobo, NR-112 O Pombal, NR-119 Acevedo.
- Sen prexuízo do segundo parágrafo do artigo 32.2.e) da LOUG, parte da área de expansión do núcleo NR-010 Ribeiro-Casal de Rei debe clasificarse como Solo Rústico de Protección de Costas por distar menos de 200 metros do límite interior da ribeira do mar.
- En cumprimento do artigo 32.2.f) da LOUG, deben clasificarse como Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais parte das áreas de expansión dos núcleos NR-034 O Couso, NR-077 O Couso, NR-038 Condesa e NR-039 Carabelos por conter características aparentemente similares ás dos terreos lindeiros así clasificados polo Plan.
- Na área de expansión do núcleo NR-125 Casal do Mendo se localiza un xacemento arqueolóxico, polo que segundo o artigo 32.2.h) da LOUG deben ser clasificados como Solo Rústico Especialmente Protexido por Interese Patrimonial.

Así mesmo, terán dita protección os núcleos NR-015 Guxilde, NR-016 Touceda, NR-17 Pontecabras, NR-110 O Casal do río, NR-111 O Pobo que están afectados polo paso do Camiño de Santiago.

### II.3.3. CLASIFICACIÓN DO SOLO URBANIZABLE:

- Os dous ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado ao leste e ao oeste do NR-063 Cons e no SUI-08 Navas do Río, abarcan terreos con características similares aos lindeiros clasificados como Solo Rústico de Protección de Augas ou de Espazos Naturais, polo que, de conformidade co establecido no artigo 32.2.d) e f) non se atopa xustificada a súa clasificación como Solo Urbanizable.
- Os sectores SUI-02 Sabarís, SUI-03 Fraga-Moreira, SUI-08 Navas de Río, SUT-03 A Ferreira, SUT-02 A Cancela, SUD-01 Cidade Universitaria, SUD-02 Cidade Deportiva, SUR-13 Moldes, SUR-04 Pedra do Lagarto, SUR-06 San Blas, SUR-07 San Xosé, SUR-10 Freixedo, SUR-11 O Rial, SUR-12 Camboa, os ámbitos de solo urbano non delimitado SUND ao leste e ao oeste do NR-063 Cons e parte dos sectores SUI-01 Leborei, SUI-05 Bora, SUI-06 A Ermida, SUT-01 As Cernadas, SUD-04 Centro Galego de Tecnificación Deportiva, SUD-05 Montecelo, SUR-02 Viladerrei 1, SUR-03 Viladerrei 2, SUR-05 Ponte do Couto, SUR-08 Chamusca, SUND ao leste da estrada N-550, que segundo o plano de información de usos do solo do PXOM semellan ocupar terreos actualmente en cultivo, deberán clasificarse como Solo Rústico de Protección Agropecuaria, excepto que se aporte a xustificación prevista no segundo parágrafo do artigo 32.2.a) da LOUG.

- Parte dos terreos ocupados polos sectores SUI-01 Leborei, SUI-02 Sabarís, SUI-03 Fraga Moreira, ámbitos de solo urbanizable non delimitado SUND situados ao leste e ao oeste do NR-036 Cons, SUND-01 Ramallás, SUI-06 A Ermida, SUI-07 O Campillo 2, SUD-01 Cidade Universitaria, SUD-02 Cidade Deportiva, SUD-03 Cidade Sanitaria, SUD-04 Centro Galego de Tecnificación Deportiva, SUR-01 Valdefornos, SUR-02 Vilaverde 1, SUR-03 Vilaverde 2, SUR-06 San Blas, SUR-07 San Xosé, SUR-08 Chamusca, SUR-04 Pedra do Lagarto sustentan masas arbóreas que deben ser protexidas, polo que conforme co establecido no artigo 32.2.b) da LOUG, en ausencia da adecuada xustificación, procede a súa clasificación como Solo Rústico de Protección Forestal.

Achegarase xustificación sobre a non afectación de incendios recentes.

- De acordo co disposto no artigo 32.2.c) da LOUG, deben clasificarse como Solo Rústico de Protección de Infraestruturas os terreos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, vencellados ás infraestruturas viarias existentes e previstas entre as liñas límite de edificación definida na lexislación de estradas segundo o tipo de vía:
  - o Autovía AP-9: SUI-02 Sabarís, SUR-07 San Xosé, SUD-04 Centro Galego de Tecnificación Deportiva.
  - o Reserva viaria A-57: SUI-06 A Ermida.
  - o VG-4.8: SUI-03 Fragamoreira.
  - o Estrada N-550: SUI-01 Leborei, SUT-02 A Cancela, SUR-06 San Blas.
  - o Estrada PO-531: SUI-02 Sabarís.
  - o Estrada PO-532: SUI-07 O Campillo II, SUI-06 A Ermida.
  - o Estrada PO-542: SUI-05 Bora, SUI-08 Navas do Río,
  - o Estrada PO-546: SUR-10 Freixeiro, SUR-12 Camboa.
  - o Estrada PO-225: SUI-02 Sabarís.
  - o Na estrada PO-310: SUI-04 O Bao.

Esta mesma clasificación afectará aos terreos comprendidos entre as liñas de edificación da rede ferroviaria nos SUI-01 Leborei, SUT-03 A Ferreira, SUD-01 Cidade Universitaria, SUT-02 A Cancela.

E aos terreos sometidos á afección derivada da existencia de liñas eléctricas aéreas de alta tensión que semellan afectar os sectores de SUI-03 Bora, SUI-05 O Campillo, SUR-01 Valdefornos, SUD-02 Cidade Deportiva, SUR-03 Viladerei II, SUR-04 Pedra do Lagarto.

- Os sectores de Solo Urbanizable SUI-02 Sabarís, SUT-01 As Cernadas, SUI-08 Navas do Río, SUI-06 A Ermida abranguen terreos polos que discorren cursos fluviais que segundo artigo 32.2.d) da LOUG deben clasificarse como Solo Rústico de Protección de Augas.
- Os sectores SUT-03 A Ferreira, SUR-10 Freixeiro e SUD-01 Cidade Universitaria están constituídos por terreos situados, nunha grande parte, a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar, polo que, segundo ao artigo 32.2.e) da LOUG, deberán ser clasificados como Solo Rústico de Protección de Costas, sen prexuízo da posibilidade á que se refire o segundo parágrafo deste artigo.

Deben clasificarse tamén como de Protección de Costas os terreos do sector SUT-03 A Ferreira situados a unha distancia inferior a 100 metros medidos desde a liña interior da ribeira do mar.

Os sectores SUT-03 A Ferreira, , SUND-01 Ramallás, SUD-01 Cidade Universitaria, SUI-04 O Vao, SUR-08 Chamusca, SUR-10 Freixeiro, SUR-11 Rial e SUR-12 Camba, clasificados como Solo Rústico no PXOU vixente, se sitúan dentro dos 500 metros dende a ribeira do mar, polo que en aplicación do establecido no artigo 85.7. da LOUG, a ordenación urbanística de ditos terreos afecta aos intereses autonómicos. Cómpre xustificar axeitadamente a procedencia de promover a súa transformación urbanística, por afectar a terreos con valores que os fan merecedores de especial protección; e acreditando, no suposto de que se aporte esa xustificación, que a edificabilidade de cada sector non supera a edificabilidade media de tódolos Solos Urbanizables do termo municipal.

- Nos sectores de SUND-01 Ramallás, SUI-07 O Campillo 2 se localizan xacementos arqueolóxicos que segundo o artigo 32.2.h) da LOUG deben ser clasificados como Solo Rústico Especialmente Protexido por Interese Patrimonial.

#### II.3.4. CLASIFICACIÓN DO SOLO RÚSTICO:

Cómpre xustificar ou no seu caso corrixir, a delimitación de varios ámbitos de Solo Rústico de Protección Ordinaria sobre terreos que presentan, a simple vista, unha solución de continuidade cos lindeiros, que o propio PXOM clasifica como Solo Rústico Especialmente Protexido, na categoría de Espazos Naturais, Agropecuario e Forestal.

Non se xustifica a clasificación de solo rústico de protección ordinaria como prolongación dos solos urbanos, urbanizables e de núcleo rural, que os acaba unindo, creando un enorme continuo residencial.

Nin bolsas de solo rústico de protección ordinaria que albergan dotacións como o Colexio Los Sauces no NR-126 Parada de Arriba-Parada de Abaixo.

Tampouco está xustificada esa clasificación no ámbito situado ao noroeste do solo urbano de O Bao, que aparentemente reúne condicións para ser incluído na categoría de especial protección de costas, segundo o artigo 32.2.e) da LOUG.

De conformidade co disposto no artigo 13 e 32.2.c) da LOUG, deberán clasificarse como Solo Rústico de Protección de Infraestruturas os terreos sometidos a afección de liñas eléctricas de alta tensión, coas súas correspondentes zonas de afección non susceptibles de transformación, sen prexuízo das maiores proteccións doutras categorías de solo rústico.

De conformidade co artigo 32.2.d) da LOUG, tódolos terreos sobre os que discorren cursos fluviais e as súas marxes deben clasificarse, sen prexuízo da posibilidade á que se refire o artigo 32.3 da LOUG, como Solo Rústico de Protección das Augas.

Co fin de dar cumprimento ao disposto no artigo 32.2 e) da LOUG, debe representarse, dun xeito lexible, nos planos de ordenación do PXOM, a liña interior da ribeira do mar, e clasificarse como Solo Rústico de Protección de Costas os terreos situados, fóra do Solo Urbano e dos Núcleos Rurais, a unha distancia inferior a 200 metros da mesma, con independencia da súa inclusión no Solo Rústico de Protección Paisaxística ou no de Protección Agropecuaria.

Deberá clasificarse como Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais todos os terreos comprendidos na delimitación de espazos naturais das Normas Subsidiarias de Planeamento Provinciais de 1991, entre os que se atopa o Mar de San Simón, Salóns do Río Lérez e Montes do Morrazo, cos axustes que o Plan xustifique, así como a totalidade dos ámbitos LIC da Ensenada de San Simón e LIC Río Lérez, de acordo co establecido no artigo 32.2.f) da LOUG.

Deberá axustarse o trazado do Camiño de Santiago ao contido no DOG do 7/01/1998 polo que se publica o acordo do 16/12/1997 da Secretaría Xeral da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo relativo á delimitación e deslindamento do Camiño Portugués.

#### II.4 DETERMINACIÓNS NO SOLO URBANO.

Segundo o artigo 12.b da LOUG incluíranse na categoría de Solo Urbano Non Consolidado, os terreos nos que son necesarios procesos de urbanización como consecuencia da apertura de novas rúas ou a transformación de camiños en rúas, ou ben obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, así como os terreos urbanizados á marxe do planeamento, cuestión incumplida en grande parte dos ámbitos de solo urbano que o Plan propón fora da vixente delimitación de Solo Urbano, entre outros:

- Ámbitos cualificados coa Ordenanza 10 situados: ao sur do APR-02 Pedra Picada e ao oeste do APR-03 Médico Ballina; ao leste do SUR-01 Valdefornos, no lugar da Igrexa no límite do Solo Urbano; ao sur do SUR-02 Viladerrei I, ao leste do APR-17 Santo Amaro, ao oeste do SUD-05 Montecelo e ao norte do AUR-13 Moldes; no lugar de A Ponte do Couto, ao norte do APR-28 Terciario Sur; ao leste do APR-03 Médico Ballina e oeste do APR-05 Porta da Cova; ao sur do SUR-04 Pedra do Lagarto; ao norleste do APR-37 Ponte Sampaio I, a ámbolas dúas beiras da estrada PO-264; no lugar de Adecoita, ao norte do solo urbano de Ponte Sampaio; ao norte da igrexa parroquial de Ponte Sampaio; no lugar de A Fonatiña, ao leste do APR-38 Ponte Sampaio II.
- Áreas ao suroeste do SUD-02 Cidade Deportiva.
- Ámbito cualificado coa Ordenanza 4 situado ao sur do APR-07 Santiña e ao oeste do APR-09 O Burgo II.
- Ámbitos cualificados coa Ordenanza 9 situado ao surleste da APR-12 Santa Margarita e ao noroeste do APR-15 Terciario Sur; ao noroeste do APR-26 San Blas e ao norte e norleste do API-07 A Fonte Santa; situados no lugar de San Amaro, ao norleste do APR-36 Pedra do Lagarto e ao suroeste do APR-11 Santo Amaro.
- Área ao sur do APR-11 Monteporreiro.
- Ámbito no lugar de A Virxe do Camiño ao noroeste do API-26 UA-7 Tafisa.
- Ámbito no lugar do Viveiro ao noroeste do APR-15 Terciario Este e ao surleste do APR-13 Casas Novas.
- Ámbito situado no entorno do Colexio público de San Xosé, pola apertura de novos viais.
- Ámbito situado ao oeste e suroeste do APR-31 San Xosé.
- Ámbito situado ao sur do APR-29.

Os terreos incluídos nos ámbitos dos Plans Parciais ou Plans de Sectorización aprobados definitivamente so poderán clasificarse como Solo Urbano no caso de que se encontren completamente rematadas as obras de urbanización dos mesmos: API-01 O Bao, API-08 C-1, API-09 Campolongo, API-10 Complexo Deportivo A Parada, API-11 Proxecto Sectorial Montecelo, API-13 UA-10, API-14 UA-11, API-15 UA-12 e API-22 UA-27.

Deben definirse usos e intensidades para todas as parcelas integradas no solo urbano: non se definen ordenanzas que os categoricen nos terreos abranguidos polo Parque municipal de bombeiros, terreos situados ó sur e suroeste da Comandancia da Garda Civil, etc.

No solo urbano consolidado, deben sinalarse as aliñacións e rasantes en todos os seus ámbitos (a modo de exemplo isto non ocorre na zona ao noroeste e suroeste do SUR-07 San Xosé).

## **II.5 DETERMINACIÓNS NO SOLO DE NÚCLEO RURAL.**

Puido apreciarse que existen Núcleos Rurais nos que a delimitación das áreas de expansión non é congruente coa morfoloxía dos núcleos, semellando terse realizado coa exclusiva finalidade de abarcar edificacións existentes en Solo Rústico, esgotando as medidas establecidas pola LOUG no artigo 13 e configurando un continuo indiferenciado entre as zonas consolidadas coa edificación tradicional: núcleos NR-015 GUXILDE, NR-016 TOUCEDA (parroquia de Alba) e NR-024 PIDRE (parroquia de Cerponzóns).

Doutra banda, a área de expansión do NR-039 Carabelos aparece descontinua, deixando unha bolsa completamente desligada do solo de núcleo rural (tanto o tradicional como o resto da súa área de expansión); e as áreas de expansión dos NR-109 O Alcouce, NR-110 O Casal do Río e NR-111 O Pobo atópanse totalmente desvinculadas do propio núcleo tradicional ao que serven de crecemento e unidas a outro núcleo rural.

Así mesmo nalgúns núcleos, no solo de núcleo rural tradicional, existen bolsas separadas do núcleo tradicional polo paso dun río (como o caso do NR-44 A RAXEIRA que as separa o Regato Condese ou dos NR-068 OS FONTÁNS, NR-070 A IGREXA, NR-072 O COUSO que as separa o Río Fontáns ou do NR-119 ACEVEDO que as separa o Regueiro dos Muíños) sendo estes elementos compatibles coa dita clasificación de solo.

De acordo co artigo 61.3 da LOUG, as fichas da análise do modelo de asentamento poboacional deben incluír o cumprimento do grao de consolidación edificatoria esixido polo artigo 13.3 da LOUG, o que non se verifica nos núcleos de NR-054 Leirados da parroquia de Bora, NR-061 O Gabián e NR-065 Covadáspera da parroquia de Verducido e NR-091 Agrovello da parroquia de Lourizán.

A delimitación dos núcleos rurais de NR-001 Soutonovo, NR-007 Cabaleiro e NR-126 Parada de Arriba-Parada de Abaixo (parroquia de Campañó), NR-028 Vigarío (parroquia de Cerponzóns), NR-032 A Piolla (parroquia de Lérez), NR-036 Cons (parroquia de Mourente), NR-045 A Lameliña e NR-055 A Corbal (parroquia de Bora), NR-069 Frieiro e NR-072 O Couso (parroquia de Santa María de Xeve), NR-075 Filgueira (parroquia de Xeve), NR-095 A Almuíña e NR-096 O Carramal (parroquia de Salcedo), NR-111 O Pobo (parroquia de Tomeza) non cumpre a distancia máxima de 50 metros que establece o artigo 13 da LOUG.

Superan a dimensión máxima da área de expansión (200 metros) que establece o artigo 13 da LOUG, os núcleos de NR-005 Campañó de Arriba (parroquia de Campañó), NR-032 A Piolla (parroquia de Lérez), NR-036 Cons, NR-038 Condese, NR-039 Carabelos, NR-043 Freixeiro (parroquia de Mourente), NR-47 As Pontes (parroquia de Bora), NR-077 O Couso (parroquia de Xeve), NR-084 Pazos (parroquia de Marcón), NR-106 Lusquiños (parroquia de Tomeza),

En consecuencia cómpre revisar as delimitacións dos solos de núcleo rural para axustalas aos criterios que establece o artigo 13.3 da LOUG.

## **II.6 DETERMINACIÓNS EN SOLO URBANIZABLE.**

De conformidade co artigo 57.1 c) da LOUG, e sen prexuízo do indicado sobre clasificación, o PXOM debe conter, para todos os sectores de Solo Urbanizable Delimitado, o trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que prevexa o Plan.

De conformidade co artigo 57.1 d) da LOUG, o Plan debe incluír un estudo sobre o estado e a capacidade das redes de servizos existentes, sobre o cal prever as medidas de reforzamento ou ampliación que resulten necesarios para o desenvolvemento dos ámbitos de Solo Urbanizable e, en congruencia co citado estudo, establecer, para cada ámbito de Solo

Urbanizable que finalmente se clasifique, as condicións de conexión coas redes de servizos existentes, incluíndo as ampliacións ou reforzos que fosen necesarios para garantir a súa funcionalidade.

Con independencia do dito sobre clasificación de Solo Urbanizable carece de xustificación a previsión de vivenda colectiva nos sectores SUR-08 Chamusca e SUR-10 Freixeiro, por canto se insiren en ámbitos onde predomina a vivenda unifamiliar e onde existen visuais cara ao mar (artigo 104 da LOUG).

Deberá verificarse o cumprimento do artigo 46.5 da LOUG para aqueles sectores de Solo Urbanizable Industrial que superan o estándar de ocupación polas edificacións das dúas terceiras partes da superficie do ámbito, nomeadamente: SUI-02 Sabarís, SUI-03 Fragamoreira, SUI-04 O Vao, SUI-05 Bora e SUI-08 Navas do Río.

Deberanse corrixir as contradicións que aparecen nalgunhas fichas onde se mestura unha iniciativa pública co sinalamento de sistemas de actuación privados.

## **II.7 NORMATIVA.**

### II.7.1. Observacións de carácter xeral:

a) En diversos preceptos da normativa, que de seguido se relacionan, obsérvase que, por erro, non aparecen indicados os artigos ós que se remite o seu contido: artigo 5.3.4.c), artigo 6.3.4.b), artigo 8.4.5.3.a), artigo 9.4.2, artigo 9.4.13.1, artigo 9.5.2, artigo 9.5.6.1.a), artigo 9.7.6.a), artigo 9.8.5.a) e artigo 9.11.5.a).

b) A regulación que se establece en diversos artigos para as edificacións existentes, acomodarse ao réxime legal de edificios fora de ordenación que se regula no artigo 103 da LOUG; ao réxime específico que establece o artigo 210.2 da LOUG para as edificacións rematadas realizadas sen a preceptiva licenza urbanística municipal; ao réxime establecido nas Disposicións Transitorias Cuarta, Quinta e Décimo Primeira da LOUG.

### II.7.2. Sobre o texto articulado, apreciáronse as seguintes deficiencias:

*Art. 1.1.10, 1.1.11 e 1.1.12:* os documentos e planos que integran o plan xeral de ordenación municipal que resulte aprobado definitivamente pola Consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio en exercicio das súas competencias, non poderán ser obxecto de ningunha corrección polo concello sen obter a aprobación de dita Consellería, de conformidade co disposto nos artigos 85.5 e 89.1 da LOUG, en relación co artigo 105.2 da Lei 30/1992, do 27 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

*Art. 2.6.5:* o número 4 deste artigo exonera do cumprimento das limitacións de intensidade máxima de uso residencial ao planeamento parcial aprobado ao abeiro da lexislación anterior, o que resulta contrario ao establecido na disposición transitoria primeira da LOUG.

*Art. 2.6.8:* no último parágrafo do número 2 se permite recoñecer aos propietarios un aproveitamento distinto do que lles corresponde legalmente, o que vulnera o disposto nos artigos 18 e 23, en relación coa disposición transitoria primeira da LOUG.

*Art. 2.6.10:* prevé a posibilidade de esixir a redacción dun texto refundido do planeamento de desenvolvemento para incorporar as modificacións introducidas polo Plan Xeral, sen seguir o procedemento de modificación do planeamento, o que non ten cobertura na vixente LOUG.

*Art. 3.6.5:* Non existirá dúbida de que as contías mínimas do artigo 47, en relación co artigo 49 da LOUG, deben ser respectadas sen excepcións.

*Art. 4.2.6:* a definición de Plans Especiais previstos no Plan Xeral que contén este artigo non se acomoda ao disposto no artigo 68, en relación cos artigos 53.1.e) e 55.2 da LOUG.

*Art. 4.2.7:* os límites do contido dos Plans Especiais que se especifican neste artigo omiten os condicionantes establecidos nas letras a), b), d) dos números 1 e 2 do artigo 62 da LOUG.

*Art. 5.1.15:* a súa redacción é equívoca e non se acomoda ao artigo 102 da LOUG.

*Art. 7.2.2:* a posibilidade de abrir novos viarios privados ao marxe do trazado viario recollido no planeamento é contrario ao disposto nos artigos 3.1.e), 28.e) e 35 da LOUG.

*Art. 9.4.11 (Ordenanza 3) e art. 9.5.10 (Ordenanza 4):* prevése a posibilidade de que no momento de solicitar licenza municipal se decida, en casos particulares de adosamento a edificacións existentes de altura superior á prevista na Ordenanza, a posibilidade de incrementar as alturas permitidas; o que choca co carácter regrado das licenzas urbanísticas, debendo preverse, no seu caso, a formulación dun estudo de detalle, cuxo contido e determinacións se axustarán ao disposto no artigo 73 da LOUG.

*Art. 9.8:* Ordenanza 7: residencial de media densidade: entre os usos permitidos regúlase tanto o residencial multifamiliar coma o unifamiliar de alta densidade, polo que deberá eliminarse o uso indistinto deles, de forma que se determine o ámbito que abarca cada tipoloxía.

*Art. 9.10.14:* na Ordenanza 9 de edificación extensiva unifamiliar, existe discordancia entre a altura da edificación e a tipoloxía unifamiliar ao aplicarse nos asentamentos dos núcleos.

*Art. 9.11.10:* a posibilidade de construción dunha segunda vivenda en parcelas existentes xa edificadas resulta incompatible coa propia Ordenanza 10 de edificación residencial.

*Art. 10.5.4:* o contido da letra a) debe axustarse ao que expresan os artigos 28.e), 56.c), 171 e 172 da LOUG.

## **II.8 ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO.**

Tendo en conta o disposto no artigo 60.3 da LOUG, o estudo económico non poderá considerar como certas, previsións de financiamento para as que non exista a correspondente conformidade por parte da administración distinta do concello.

## **II.9 DOCUMENTACIÓN.**

En cumprimento do artigo 61.1 da LOUG o PXOM deberase incorporar Planos de Información nos que fundamentar as súas determinacións.

Para mellorar a calidade do documento, debe resultar lexible nos planos de ordenación as denominacións dos ámbitos destinados a equipamentos e espazos libres locais, así como o grafismo identificativo da cualificación como dotación.

Deberanse revisar as fichas de sistemas xerais do tomo Anexo I Tomo II Documento de Xestión e Execución dado que conteñen contradicións nos seus datos (como exemplo a ficha do D008\_03 define unha superficie do sistema xeral como existente pero prevé a súa xestión como sistema a obter por inclusión no sector de Solo Urbanizable SUD-05 Montecelo).

As fichas do Catálogo do patrimonio histórico-artístico, etnográfico e arqueolóxico deben conter unha localización do elemento a escala adecuada e a delimitación do seu entorno de protección, así como a descrición gráfica das súas características construtivas en cumprimento do artigo 75.4. da LOUG.

### III. ARTIGO 117.1 DA LEI 22/1988 DE COSTAS.

Para os efectos do previsto no artigo 117.1 da Lei 22/1988 de Costas e o artigo 210 do seu Regulamento, fanse as seguintes observacións:

III.1. No termo municipal de Pontevedra distínguense catro treitos de bordo litoral con deslindamentos aprobados definitivamente polas seguintes Ordes Ministeriais:

- a. Marxe dereito do río Lérez: OM 20/08/1996.
- b. Marxe esquerdo do río Lérez: OM 14/10/1996.
- c. Río Verdugo-marxe de Pontevedra: OM 20/02/1996.
- d. Desembocadura do río Verdugo no tramo do Campo de fútbol: OM 03/08/1992.

III.2. Existen deficiencias na representación da liña de ribeira, do deslinde e da servidume de protección do termo municipal que deberán ser corrixidas conforme ao expediente oficial do Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino:

- Nos planos de ordenación pormenorizada do solo urbano (escala 1/1000) non se identifica a liña de ribeira do mar nos tramos nos que non é coincidente coa liña de deslinde do D.P.M.T. nin a deste D.P.M.T. no illote oeste de Ponte Sampaio.

Nos mesmos planos non aparece grafitada a liña de servidume de protección en:

- o Tramo sur do termo municipal, dende a Ponte da Barca ata o concello de Marín.
- o Diversos tramos da Xunqueira de Alba, de Lérez e tramo costeiro do Burgo.
- o Tramo entre a Rúa Salustiano Portela Pazos e API 26 UA-7 Tafisa.
- o En Ponte Sampaio, dende o seu extremo oeste ata A Fontaiña.

- Nos planos de clasificación xeral do solo e categorías de solo rústico (escala 1/5000) se observan as mesmas deficiencias sinaladas no parágrafo anterior.

III.3. Existen varios tramos costeiros clasificados como solo urbano afectados parcialmente pola zona de servidume de protección do DPMT e mesmo polo propio dominio, producíndose unha incompatibilidade entre as Ordenanzas de Uso Residencial e as limitacións establecidas polo título II da Lei de Costas (artigos 24 e seguintes). O Plan deberá establecer unha ordenación compatible co réxime establecido por dita Lei no título II e disposicións transitorias 3ª e 4ª.

III.4. Para as instalacións dotacionais situadas en dominio público marítimo-terrestre (por exemplo o campo de fútbol e o colexio de Ponte Sampaio) o Plan deberá verificar de xeito pormenorizado a compatibilidade destes usos coas limitacións impostas pola lei de costas para esta zona, en particular terá en conta o réxime concesional e as disposicións transitorias de aplicación ás edificacións existentes á entrada en vigor da lei.

III.5. Os ámbitos de solo urbano non consolidado APR-30 Ence, APR-29 Frente Marítimo, APR-21 Rúa Rosalía, APR-10 O Outeiro, APR-6 Laxiña, APR-07 Santiña e APR-09 O Burgo II sitúanse, parcial ou totalmente, sobre a zona de servidume de protección. En atención ás maiores limitacións do artigo 25 da lei de costas, deberá mencionarse nas fichas destes ámbitos que sobre aqueles ámbitos costeiros que se vexan afectados pola citada servidume de protección non se poderán realizar usos e instalacións prohibidos no citado artigo por tratarse de usos incompatibles co seu réxime de protección.

III.6. Diversos tramos da rede de principal de saneamento en construción (segundo os planos de servizos do PXOM) discorren dentro dos primeiros 20 m cara o interior da ribeira do mar, incumprindo o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e 95.1 do seu Regulamento.

As previsións relativas a reforzamentos, ampliación e novas construcións de estacións depuradoras de augas residuais adecuaranse ao disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e 95.1 do seu Regulamento, nomeadamente na EDAR de Praceres.

III.7. O Plan non inclúe a xustificación do art. 30 da lei de Costas e 58 do seu regulamento respecto a non formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes; e que para estes efectos respectará que a densidade da edificación na zona de influencia de 500 m. dende a ribeira do mar sexa inferior á media dos Solos Urbanizables do Plan.

Para os ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizable Delimitado que se atopan nesta situación deberase xustificar o cumprimento desta determinación:

- Os ámbitos de solo urbano non consolidado APR-30 Ence, APR-29 Frente Marítimo, APR-21 Rúa Rosalía, APR-10 O Outeiro, APR-6 Laxiña, APR-07 Santiña e APR-09 O Burgo II, ademais do APR-01 Terciario Norte, APR-02 Pedra Picada e APR-03 Médico Ballina por estar na zona dos 500 metros.
- O ámbito de solo urbanizable SUT-03 A Ferreira e ademais SUI-04 O Bao, SUD-01 Cidade Universitaria, SUD-07 San Xosé, SUD-08 Chamusca, SUR-11 Rial, SUR-12 Camboa e SUND-01 Ramallás por estar na zona dos 500 metros.

III.8. Se ben as edificacións existentes en dominio público marítimo terrestre e servidume de protección aparecen clasificadas como Solo Rústico de Protección de Costas e/ou Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais, están suxeitas ao réxime establecido pola Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas, o que deberá constar expresamente na normativa do PXOM.

III.9. Sen prexuízo da referencia xenérica que se fai no Solo Rústico ao cumprimento da Lei de Costas, o réxime de usos será a establecido pola Lei de Costas para os primeiros 100 metros correspondentes á zona de servidume de protección do DPMT por impoñer maiores limitacións que as establecidas no artigo 38.2 da LOUG.

**Este Informe se emite de conformidade co artigo 85.1, en relación co 93.4, da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.**

**Santiago de Compostela, 7 de xaneiro de 2010.**

**O CONSELLEIRO DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS.**

**Por delegación, Orde de 9 de xullo de 2009 (DOG 16/07/2009)**

**A SECRETARIA XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO**

**Mª Encarnación Rivas Díaz**