



CONCELLO DE
SANXENXO
Departamento de Urbanismo

Rúa Consistorio, 4 – 6
36960 Sanxenxo
Pontevedra

Tlf. 986 720075
Fax 986 721022
urbanismo@sanxenxo.org

D. Ángel Luis López Pita, secretario xeral do Concello de Sanxenxo

CERTIFICO: Que o presente documento concorda fielmente co orixinal que reproduce, do que foi obtido directamente, e forma parte do expediente da Modificación Puntual núm. 6 do PXOM de Sanxenxo, **aprobada inicialmente polo Concello Pleno en sesión do 27/03/2017.**

Sanxenxo, 7 de abril de 2017



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE SANXENXO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	4
2. MARCO LEGAL	5
3. PLANEAMENTO XERAL VIXENTE NO CONCELLO DE SANXENXO.....	6
4. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO	8
5. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	9
6. CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	42
6.1 Eliminar, nos planos de ordenación a escala 1/5000 e 1/2000, a incorrecta clasificación simultánea como solo urbano consolidado ou de núcleo rural e como solo rústico de protección de espazos naturais dos terreos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000, sen prexuízo da aplicación da protección específica propia da Rede Natura 2000.....	42
6.2 Incorporar nos planos de ordenación os cambios ou novos trazados das estradas provinciais e comarcais que se modificaron trala aprobación do PXOM. ...	42
6.3 Corrixir desaxustes entre os planos do PXOM.....	43
6.4 Eliminar, en solos urbanos consolidados periféricos, novos trazados previstos no PXOM sobre accesos particulares, que non resultan necesarios para o desenvolvemento dos mesmos. Así mesmo, adaptación do trazado de determinados viais previstos no PXOM para a mellor articulación da comunicación.....	44
6.5 Cambiar a cualificación nalgúns parcelas.....	45
6.6 Redelimitar o núcleo rural de Aios.....	46
6.7 Establecer unha mellor e máis precisa regulación de certos usos e edificacións do texto do PXOM.....	46
6.8 Protección ambiental dos solos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000: novo epígrafe que se incorpora como consecuencia das determinacións dos Informes Ambientais Estratéxicos.....	54
7. XUSTIFICACIÓN DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS PREVISTOS NO PXOM.....	55
8. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	57



CONCELLO DE
SANXENXO
Departamento de Urbanismo

Rúa Consistorio, 4 – 6
36960 Sanxenxo
Pontevedra

Tlf. 986 720075
Fax 986 721022
urbanismo@sanxenxo.org

9. PROCEDEMENTO	58
10. ANEXO DE PLANOS	59



1. ANTECEDENTES

O 29 de abril de 2014 a Alcaldía – Presidencia do Concello de Sanxenxo acordou iniciar a fase de formulación da Modificación Puntual nº 6 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Sanxenxo (en adiante, PXOM), procedendo os servizos técnicos e xurídicos municipais á redacción do correspondente Anteproxecto de Modificación Puntual como Documento de Inicio.

Na data do 27 de agosto de 2015 o Concello de Sanxenxo remitiu á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas o Anteproxecto da Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo e o Documento Ambiental Estratéxico redactado pola empresa Ambiotec, solicitando o inicio do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Trala tramitación do oportuno procedemento administrativo (expediente 2015AAE1776, código web 1736/2015), mediante Resolución de data 17 de decembro de 2015 a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental formulou o informe ambiental correspondente á Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo, resolvendo non sometela ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria, non obstante a necesidade de incorporar ao planeamento as determinacións recollidas no devandito informe ambiental.

Sen embargo, trala entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en adiante, LSG), foi necesario reiniciar a tramitación da Modificación Puntual nº 6 do PXOM consonte ao establecido na Disposición Transitoria Segunda, apartado 3, do citado texto legal, adaptando a súa tramitación e contido ao artigo 60 do mesmo.

Procedeuse en consecuencia á redacción dun novo Proxecto da Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo, que xa incorporaba as determinacións ambientais recollidas no informe ambiental estratéxico emitido no seo do expediente tramitado coa referencia 2015AAE1776, código web 1736/2015.

Na data do 28 de xullo de 2016 solicitouse o inicio dun novo procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, que culminou coa **Resolución da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental de data 17 de outubro de 2016**, pola que se acorda **non someter a Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria**, recomendando non obstante a incorporación dunha serie de determinacións.

Finalizado o trámite de avaliación ambiental tramitado como expediente 2016AAE1932, código web 1843/2016, o presente documento incorpora as determinacións indicadas pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental así como as formuladas pola Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe previo emitido durante o período de consultas do Informe Ambiental Estratéxico (IAE).



2. MARCO LEGAL

A LSG proclama no seu artigo 82 a vixencia indefinida dos plans de ordenación urbanística, sen prexuízo da súa posible modificación ou revisión en exercicio da potestade de planeamento ou “*ius variandi*”.

O art. 83 do mesmo corpo legal establece que “*calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas*”.

A Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en adiante, LOUGA), veu a integrar na tramitación dos planeamentos urbanísticos a avaliación ambiental estratéxica regulada pola Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. Sendo así que, xa con anterioridade, o art. 5 da Lei 6/2007, de 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, prevía o sometemento a avaliación ambiental estratéxica, entre outros, dos plans xerais de ordenación municipal e das súas modificacións.

Finalizado o trámite de avaliación ambiental consonte o disposto no artigo 60.4 da LSG, procédese á redacción da **versión inicial do plan** que, segundo se expuxo con anterioridade, incorpora as determinacións indicadas na Resolución da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental de data 17 de outubro de 2016 e no Informe da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo de data 7 de outubro de 2016, ambos emitidos durante o procedemento de avaliación ambiental estratéxica.



3. PLANEAMENTO XERAL VIXENTE NO CONCELLO DE SANXENXO

O PXOM do Concello de Sanxenxo foi aprobado definitivamente por Acordo adoptado polo Concello Pleno en sesión celebrada o 27 de febreiro de 2003, obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia do 19 de marzo de 2003 e no Boletín Oficial da provincia de Pontevedra do día seguinte.

A súa aprobación definitiva levouse a efecto ao abeiro da Disposición Transitoria Terceira da LOUGA, do seguinte tenor literal:

“D.T. Terceira. Plans en Tramitación:

O Planeamento aprobado inicialmente e en tramitación antes da entrada en vigor desta Lei poderá, durante o prazo máximo de seis meses, continua – la súa tramitación ata a súa aprobación definitiva con arranxo ó disposto na Lei 1/1997, do Solo de Galicia, en cuxo caso será de aplicación o establecido na disposición transitoria primeira desta lei, ou adaptarse integramente á presente lei (...).

Transcorrido o prazo de seis meses dende a entrada en vigor da presente lei, o planeamento obrigatoriamente deberá adaptarse integramente ó disposto nesta Lei”.

Este instrumento de ordenación xeral foi obxecto de catro modificacións puntuais e da aprobación dun instrumento de rectificación en execución de diversas sentenzas ditadas polos tribunais, que tiñan anulado certas determinacións urbanísticas. Tales modificacións e corrección son as que a continuación se detallan:

- a) Mediante Orde ditada polo Sr. Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia en data 22 de outubro de 2010 – publicada no Diario Oficial de Galicia nº 211 de 3 de novembro seguinte –, prestouse aprobación definitiva á **Modificación Puntual que tivo por obxecto a Ordenanza nº 10 de Espazos Libres de Uso e Dominio Público**, e na que se procedeu a clarificar as condicións dos usos permitidos en espazos cualificados desta guisa, incidindo e alterando especificamente o uso das áreas de deporte non regrado que xa se prevían na meritada Ordenanza.
- b) Por Orde ditada polo Sr. Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia en data 1 de abril de 2013 – publicada no DOGA nº 74 de 17 de abril de 2013 e no BOP de Pontevedra nº 76 de 17 de abril de 2013 –, prestouse aprobación definitiva á **Modificación Puntual nº 2**, na que se realizaron determinadas modificación na normativa do PXOM, coa finalidade de adecuarse ás modificacións lexislativas aprobadas a nivel estatal e autonómico.
- c) Por Orde ditada polo Sr. Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia en data 5 de agosto de 2013 –publicada no



DOGA nº 158 de 21 de agosto, e no BOP de Pontevedra nº 166 de 30 de agosto de 2013–, aprobouse definitivamente á **Modificación Puntual nº 3**, coa finalidade de corrixir a ubicación do equipamento público nº “E–36–E. Servizos Municipais”.

- d) Por Acordo adoptado polo Concello Pleno en sesión celebrada en data 27 de maio de 2013, prestouse aprobación ao documento denominado **“Rectificación do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Sanxenxo. Execución de Sentenzas ditadas pola Sala do Contencioso – Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, Sección 2ª, cos números 467/07, 471/07, 479/07 e 481/07;** o que foi publicado no BOP de Pontevedra nº 117 de 19 de xuño de 2013, e no DOGA nº 123 de 1 de xullo de 2013.
- e) Por Orde do 24 de agosto de 2015 – publicada no DOGA nº 172 do 9 de setembro, e no BOP de Pontevedra nº 180 do 17 de setembro de 2015 –, aprobouse definitivamente a **Modificación Puntual nº 4**, coa finalidade de eliminar a cualificación como equipamento público da peza de solo delimitada como E-36-DEP, xa que se trataba de terreos pertencentes a particulares respecto dos que o instrumento de ordenación xeral non preveu os mecanismos necesarios técnicos nin económicos para súa adquisición, así como de cualificar como equipamentos públicos outros terreos de titularidade municipal que están a prestar este servizo de facto.
- f) Na actualidade están en trámite as seguintes modificacións puntuais:
 - a. Modificación Puntual nº 5, que ten por finalidade dotar de ordenación urbanística a un ámbito territorial, clasificado polo PXOM vixente como solo Urbano Non Consolidado e delimitado como Polígono de Execución Integral (PEI) nº 18, que quedou sen ela en virtude das Sentenzas dos Tribunais de Xustiza. Esta modificación está pendente, na actualidade, de aprobación definitiva pola Administración autonómica.
 - b. Modificación Puntual nº 7, que ten por finalidade a delimitación e redelimitación, respectivamente, de dous núcleos rurais. Como consecuencia da entrada en vigor da LSG foi preciso someter novamente a Modificación Puntual á avaliación ambiental estratéxica, atopándose actualmente esta modificación no trámite de información pública.

Segundo se expuxo no anterior apartado de Antecedentes, mediante Resolución ditada o 29 de abril de 2014, a Presidencia - Alcaldía do Concello de Sanxenxo acordou iniciar a fase de elaboración da **Modificación Puntual do PXOM nº 6**, a fin de dar solución á problemática que a continuación se expón, encomendando aos servizos técnicos e xurídicos deste Concello a redacción do Proxecto de Modificación Puntual.



4. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO

Tal como establece o artigo 83.1) da LSG, calquera modificación puntual do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

O interese público da Modificación Puntual que nos ocupa é incuestionable, xa que se trata de dar resposta a diversas deficiencias e inadecuacións do planeamento vixente, dotar de maior soporte e claridade á normativa de usos do Plan, dar resposta a certos cambios dos sistemas xerais de comunicacións, reflectíndoos nos planos de ordenación, e incorporar ao texto do Plan un novo epígrafe dentro das normas de protección, concretamente, de protección dos espazos incluídos no ámbito delimitado da Rede Natura 2000.

A Modificación Puntual que se pretende límitase a cambios illados na clasificación e cualificación do solo e a clarificación dos usos do Plan, modificacións que en ningún caso supoñen a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio nin sobre a clasificación do solo.

En definitiva, a presente **Modificación Puntual responde a razóns de interese público, coa pretensión de mellorar a ordenación e dar resposta ás deficiencias detectadas do PXOM.** Nos seguintes apartados se especificará, non obstante, o **concreto interese público concorrente en cada un dos cambios que se propoñen**, ao expor e analizar o contido de cada unha das situacións e erros que motivan o presente documento.



5. MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS FINS, OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

A posta en práctica das determinacións urbanísticas fixadas no planeamento xeral municipal vixente ao longo de todos estes anos, veu a por de manifesto certas incorreccións, disfuncións, inadecuacións e inconcrecións normativas que, ou ben produciron resultados insatisfactorios non pretendidos polo planificador ou ben evidenciaron carencias normativas, que é necesario corrixir á maior brevidade posible.

Así, a presente Modificación Puntual aborda a corrección de diferentes aspectos do planeamento vixente, que se agrupan nos seguintes bloques:

A.- Nos terreos afectados pola Rede Natura 2000 existe unha contradición nos planos de ordenación no tocante á clasificación dos solos.

En efecto, no caso do solo rústico, os terreos afectados pola Rede Natura 2000 cualifícanse como solo rústico de protección de espazos naturais. Máis no caso dos solos urbanos consolidados ou de núcleo rural, como consecuencia de utilizar a mesma trama e nomenclátor na cartografía do PXOM, clasifícanse simultaneamente como solo rústico de protección de espazos naturais e como solo urbano consolidado ou de núcleo rural, existindo pois unha clara contradición, xa que un solo clasificado como urbano consolidado ou de núcleo rural non pode ter simultaneamente a clasificación de solo rústico coa protección propia dos espazos naturais.

A conclusión obvia, á vista da contradición existente na clasificación dos solos, é a existencia dun erro que resulta necesario reparar.

B.- Como consecuencia de cambios no trazado en diferentes estradas provinciais e comarcais, procede adecuar a cartografía do planeamento, tal como se recolle no artigo 23 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

De conformidade co citado artigo, as determinacións contidas nos proxectos de estradas terán forza vinculante para as administracións públicas e os particulares e prevalecerán sobre as determinacións do planeamento urbanístico vixente. As entidades locais nas que se asenten as novas infraestruturas deberán adaptar o seu planeamento urbanístico ao contido dos proxectos, nos que se establecerán as determinacións do planeamento urbanístico que deben ser modificadas como consecuencia de súa aprobación, no prazo que determine este último e, en todo caso, na súa primeira modificación ou revisión.

C.- Corrección de desaxustes entre os planos de PXOM a escala 1/5000, 1/2000 e 1/1000.

Na aplicación do PXOM dende a súa entrada en vigor, advertíronse polos servizos municipais diversas discrepancias entre os planos a diferentes escalas. Aínda que a normativa urbanística establece que no caso de discrepancias ou desaxustes entre os



planos de ordenación primarán os de escala de maior detalle, é desexable e conveniente emendar os erros detectados.

D.- Viais da rede municipal que precisan adecuarse á situación real.

Esta necesidade ven motivada por estar trazados sobre propiedades privadas estando o vial público próximo, por tratarse de novos trazados proxectados sobre entradas particulares ou por mor doutras circunstancias que se concretarán mais adiante e que precisan a súa corrección e adecuación á realidade.

E.- Cambios de cualificación en parcelas.

Trátase de cambios da Ordenanza nº 8 “Edificación unifamiliar extensiva” á Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificación illada”, por tratarse de parcelas nas que xa existían hoteis con anterioridade a aprobación do PXOM vixente. Asemade, nun caso concreto, unha parcela na que existe unha vivenda cualificada no PXOM coa Ordenanza nº 9, preténdese corrixir a inadecuación e cualificala coa Ordenanza nº 8; e nunha parcela na que existe unha edificación industrial, cualificada coa Ordenanza nº 6, unha parte da súa superficie cualifícase coa Ordenanza nº 8, pretendéndose corrixir a inadecuación e cualificar toda a parcela coa Ordenanza nº 6.

No núcleo urbano de Vilalonga, cualifícase como equipamento público a parcela de titularidade municipal e non a parcela privada colindante na que existe unha vivenda.

F.- Redelimitación do núcleo rural de Aios.

Redelímítase unha moi pequena parte do núcleo rural de Aios, cunha superficie aproximada de 800 m², coa finalidade de corrixir un erro do plan e incorporar a totalidade da superficie das parcelas catastrais que forman parte do núcleo.

G.- A regulación dos diferentes usos do PXOM (comercial, oficina, locais de ocio, etc.) é moi imprecisa e incluso existen contradicións entre diferentes apartados, sendo necesario recorrer á regulación doutros usos para determinar as condicións de certos espazos ou estancias que carecen de regulación, precisando en moitos casos da interpretacións dos técnicos informantes.

En consecuencia, en aras da seguridade técnica e xurídica requirida, é necesaria unha maior definición e precisión da regulación dos usos.

No marco descrito, as **FINALIDADES, OBXECTIVOS e XUSTIFICACIÓN** que pretenden acadarse coa presente Modificación Puntual nº 6 do POM son as que a continuación se relacionan:

5.1 Eliminar nos planos de ordenación a escala 1/5000 e 1/2000, a incorrecta clasificación simultánea como solo urbano consolidado ou de núcleo rural e como solo rústico de protección de espazos naturais dos terreos incluídos na delimitación



da Rede Natura 2000, sen prexuízo da aplicación da protección específica propia da Rede Natura 2000.

Esta modificación afecta a unha parte dos núcleos (urbanos ou rurais) da zona incluída na Rede Natura 2000, ubicada na parte norte do termo municipal con fronte á ría de Arousa e no entorno de A Lanzada.

No presente suposto o que aconteceu é que, ao manter a trama do solo rústico de protección de espazos naturais en todo o solo situado na Rede Natura 2000, incluíuse tamén as áreas clasificadas como solo urbano ou solo de núcleo rural, dando lugar a unha incongruencia que se debe corrixir.

O artigo 31.1.a) da LSG, trala redacción dada pola resolución da Secretaría Xeral de Coordinación Autonómica e Local do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas de data 11 de outubro de 2016, pola que se publica o Acordo da Comisión Bilateral de Cooperación da Administración Xeral do Estado e da Comunidade Autónoma de Galicia en relación coa LSG, exclúe expresamente da consideración de solo rústico os terreos que, aínda que estean sometidos a algunha protección sectorial (entre elas, de especiais valores paisaxísticos, ambientais ou naturais), reúnan as condicións establecidas na LSG para ser clasificados como solo urbano ou solo de núcleo rural, sen prexuízo de que en eles se apliquen as disposicións pertinentes da citada normativa sectorial de protección.

Que estas zonas son solos urbanos ou de núcleo rural non é cuestionable, pois a súa ordenación detallada ou pormenorizada atópase nos propios planos de ordenación a escala 1/1000 e 1/2000 do PXOM aprobado no ano 2003. Asemade, nas propias fichas dos núcleos contabilízase a súa superficie e edificacións existentes, reunindo en calquera caso os requisitos previstos na LSG para ser clasificados como tales (artigo 16 da LSG para o solo urbano e artigo 23 para o solo de núcleo rural).

Doutra banda, o Plan de Ordenación do Litoral (POL) considera os núcleos de referencia aos que afecta a presente Modificación Puntual como solo urbano ou de núcleo rural e, por tanto, fóra do ámbito de aplicación deste Plan.

Por último, o propio Decreto 37/2014, do 27 de marzo, polo que se declaran zonas especiais de conservación os lugares de importancia comunitaria de Galicia e se aproba o Plan Director da Rede Natura 2000 de Galicia, inclúe os solos afectados por esta modificación dentro da Zona 3, Área de Usos Xerais, á que pertencen, entre outros espazos, os asentamentos e núcleos rurais que teñan dita condición conforme a normativa estatal e autonómica en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Sentado canto antecede, resulta acreditado o interese público da modificación que se proxecta, pois a clasificación simultánea dun solo como rústico e, ao mesmo tempo, como urbano ou de núcleo rural, ademais de ser un erro carente de cobertura legal, é fonte de numerosos problemas e de inseguridade xurídica para os técnicos municipais e para os particulares propietarios de terreos afectados.



Resúmese, a continuación, a disfunción apreciada no PXOM vixente, o obxectivo da modificación que en consecuencia se propón e os planos do PXOM afectados pola mesma:

Planos: 5.1 / 5.2 / 5.3 / 7.1 / 7.3 / 7.4 / 7.6.

Disfunción: solos clasificados como solo urbano consolidado ou de núcleo rural no ámbito delimitado da Rede Natura 2000 e simultaneamente como solo rústico de protección de espazos naturais, ao igual que a área adxacente a estes núcleos que está en solo rústico.

Finalidade: eliminar a incongruente clasificación simultánea como solo urbano consolidado ou de núcleo rural e como solo rústico.

Establecer para este solo a súa clasificación como urbano consolidado ou de núcleo rural, sen prexuízo de que neles se apliquen as pertinentes disposicións da normativa reguladora da Rede Natura 2000.

5.2 Incorporar nos planos de ordenación os cambios ou novos trazados das estradas provinciais e comarcais que se modificaron trala aprobación do PXOM.

Algúns dos trazados de estradas, provinciais e comarcais, contemplados no PXOM vixente foron modificados con posterioridade á entrada en vigor do planeamento, ben polas previsións do Plan de Estradas de Galicia, ben como consecuencia das alteracións do proxecto inicial realizadas pola propia Administración titular da estrada.

En consecuencia, procede a modificación do planeamento en aplicación do artigo 23 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia, segundo o cal as determinacións contidas nos proxectos de estradas teñen forza vinculante para as administracións públicas e para os particulares e prevalecerán sobre as determinacións do planeamento urbanístico vixente. Con esta finalidade, as entidades locais nas que se sitúen as infraestruturas obxecto do proxecto deberán adaptar o seu planeamento urbanístico ao contido no proxecto, no que se establecerán as determinacións del planeamento urbanístico que deben ser modificadas como consecuencia da súa aprobación, no prazo que determine este último e, en todo caso, na súa primeira modificación ou revisión.

O interese público da modificación ven pois xustificado pola obrigatoria aplicación das previsións da normativa sectorial reguladora en materia de estradas.

Esta modificación non afecta á clasificación dos solos.

Resúmense, a continuación, as disfuncións apreciadas no PXOM vixente, os obxectivos da modificación que en cada caso se propón e os planos do PXOM afectados pola mesma:



- **Modificación trazado conexión AG 4.4 – PO-550:**

Planos: 5.2 / 5.4 / 7.5 / 7.8 / 7.9.

Disfunción: o PXOM vixente contempla un sistema xeral viario que conectaba a vía rápida do Salnés coa estrada comarcal 550; esta conexión establecíase dende a conexión da vía rápida co parque empresarial (SU-15) en A Revolta-Nantes, e enlazaba coa PO-550 a altura do SU-27-Altamira (Vilalonga). A previsión do PXOM foi modificada polo Plan de Estradas, si ben mantén os puntos de conexión previstos no planeamento.

Finalidade: incorporar aos planos de ordenación o trazado previsto no Plan de Estradas, de conformidade co artigo 23 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.



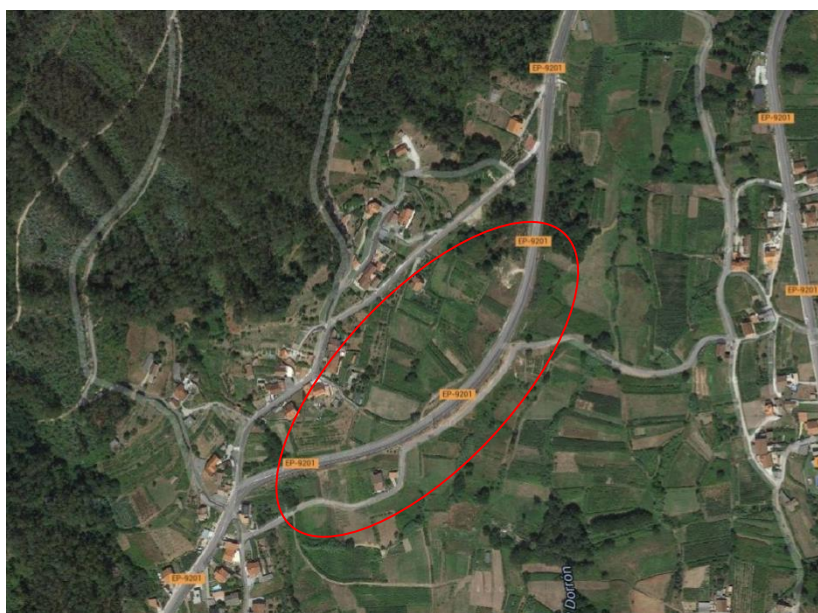


- **Modificación trazado EP-9201:**

Planos: 5.7.

Disfunción: a Deputación Provincial realizou en diferentes fases unha mellora da estrada provincial EP-9201. Entre estas melloras, no núcleo rural de Rexenxo (Dorrón) realizou unha variante da estrada, motivada pola aliñación compacta desta parte do núcleo rural afectado, que impedía unha mellora do vial e da súa seguridade.

Finalidade: dado que esta variante de poboación non estaba contemplada nos planos de ordenación do PXOM vixente, o obxecto da modificación é incorporar o cambio do trazado realizado, de conformidade co artigo 23 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.



- **Modificación trazados EP-9208:**

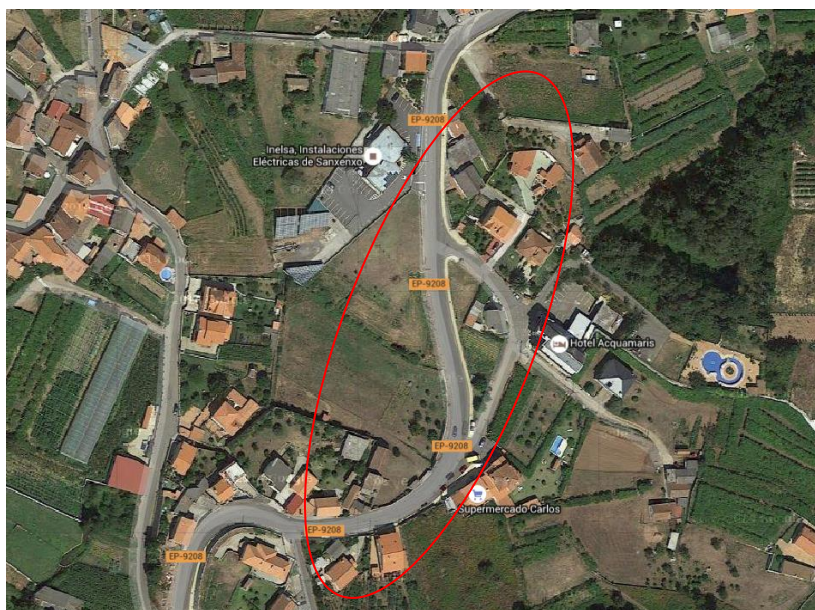
Planos: 5.5 / 7.16 / 7.21.

Disfunción: a Deputación Provincial realizou melloras na estrada provincial EP-9208. Entre estas melloras, nos núcleos rurais de Aios e Pontes (Noalla), eliminou do trazado unha zona de curvas, motivada por razóns de seguridade vial.

Finalidade: dado que estes cambios de trazado non están contemplados nos planos de ordenación do PXOM vixente, o obxecto da



modificación é incorporar dita variante que, ademais, modifica os
frontes de parcela, todo elo de conformidade co artigo 23 da Lei
8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.





5.3 Corrixir desaxustes entre os planos do PXOM.

O artigo 1.2 do PXOM de Sanxenxo establece que no caso de discrepancias entre os diferentes elementos do Plan, aplicaranse as seguintes normas:

b) Dado que os planos de ordenación materializáronse en diferentes escalas, en caso de discrepancias ou desaxustes entre os mesmos, primarán os de escala de maior detalle.

No aplicación de PXOM advertíronse polos servizos técnicos municipais as seguintes discrepancias que, non obstante a aplicación da norma transcrita, é desexable é conveniente emendar:

- Plano PXOM: 5.5

Disfunción: na cartografía a escala 1/2000 (planos 7.16 e 7.20), o núcleo rural de Aios, polo seu linde Norte, comprende unha maior superficie que a delimitada na cartografía a escala 1/5000; así mesmo, polo linde Oeste, a cartografía a escala 1/2000 delimita como solo de núcleo rural unha superficie que na cartografía a escala 1/5000 inclúese no SU 4.

Finalidade: incorpórase á cartografía do núcleo rural de Aios a escala 1/5000 a delimitación do núcleo da cartografía a escala 1/2000.



- Plano PXOM: 5.1

Disfunción: a delimitación do solo urbano da Revolta, polo seu linde Norte, na cartografía a escala 1/1000 (plano 9.3.1) e 1/2000 (plano 7.3), comprende unha maior superficie que a delimitada na cartografía a escala 1/5000.

Finalidade: incorpórase á cartografía a escala 1/5000 a delimitación do solo urbano da Revolta da cartografía a escala 1/2000.

Como pode constatarase, non se realiza cambio algún da clasificación nin cualificación do solo, pois de conformidade coa normativa urbanística transcrita, nestes casos debe estarse aos planos de maior detalle. Simplemente corríxese o error material apreciado nos planos a escala 1/5000 e axústanse á cartografía 1/2000 e 1/1000.

5.4 Eliminar, en solos urbanos consolidados periféricos, novos trazados previstos no PXOM sobre accesos particulares, que non resultan necesarios para o desenvolvemento dos mesmos. Así mesmo, adáptase o trazado de determinados viais previstos no PXOM para a mellor articulación da comunicación.

Esta modificación non afecta á clasificación ou cualificación dos solos, nin modifica os aproveitamentos urbanísticos.

Trátase simplemente de recoller a situación real e corrixir determinadas previsións do PXOM, se ben son variadas as circunstancias que, en cada caso, xustifican a eliminación ou modificación dos viais actualmente previstos e, por conseguinte, o interese público concorrente en cada modificación.

Neste escenario, indícanse a continuación as disfuncións apreciadas no PXOM vixente, os obxectivos da modificación que en cada caso se propón e os planos do PXOM afectados pola mesma. Así mesmo, xustifícase polo miúdo o interese público concorrente e, no seu caso, o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 17.a) da LSG para ser clasificados como solo urbano consolidado.

Dada a diversidade de situacións acaecidas, a explicación dos cambios propostos xustifícase agrupada nos seguintes bloques caracterizados por un contido ou temática similar:

A. Axuste da anchura e aliñacións:

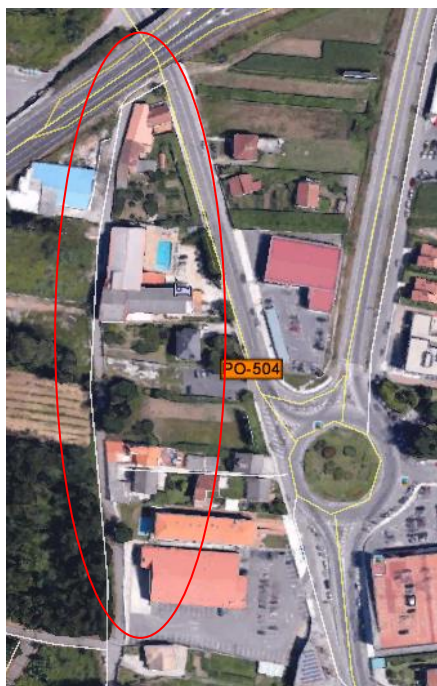
A corrección ven motivada pola necesidade de axustar os anchos e as aliñacións de viais existentes ás previsións do PXOM para viais das mesmas características. O interese público neste caso reside, precisamente, na falta de xustificación das actuais previsións do PXOM para estes viais, moi estreitos, con respecto ás determinacións aplicables a viais das mesmas características.



- Plano PXOM: 9.1.1.

Disfunción: en Seixal, entre parcelas con Ordenanza 4b e 6, discorre un vial que, sen embargo, non ten o ancho nin as aliñacións previstas polo PXOM para o sistema viario.

Finalidade: axustar o vial ás determinacións do PXOM.



- Plano PXOM: 9.1.2.

Disfunción: na rúa Vento, un tramo do vial non presenta o ancho (13 metros) correspondente ao resto da rúa, coa salvedade do tramo final no que existen edificacións consolidadas.

Finalidade: axustar o retranqueo do vial ao ancho propio da rúa.





B. Eliminación de viais proxectados sobre camiños de titularidade privada e caleixóns sen saída no núcleo urbano:

O PXOM contempla como viais unha serie de camiños de titularidade privada de acceso á parcela á que dan fronte, así como unha serie de caleixóns no núcleo urbano de Sanxenxo e Portonovo. Nalgúns casos, este vial previsto sobre servidumes privadas de paso se proxecta ademais sobre edificacións existentes. Sen embargo, a apertura e adquisición destes eventuais viais non son de interese público nin contribúen ao desenvolvemento urbanístico do ámbito no que se insertan, polo que é interese do Concello proceder á súa supresión.

• Plano PXOM: 9.1.10.

Disfunción: en Palacios (Padriñan), en terreos clasificados como solo urbano consolidado, existe un camiño de titularidade privada que da acceso a un complexo inmobiliario e discorre polo seu interior. O planeamento contempla erroneamente dito camiño como un vial, pois non é de interese público para o desenvolvemento urbanístico do entorno, deixando fora de ordenación un complexo inmobiliario por cuxo interior non poden discorrer espazos de dominio público.

Finalidade: anular a previsión do vial público de acceso ao complexo inmobiliario privado, que forma parte do mesmo.

Xustificación SUC: o vial previsto no PXOM, trala modificación que se proxecta, chega ata o límite da parcela de maneira que, no interior da mesma, o acceso ás vivendas ten lugar a través dun espazo libre privado, de conformidade coa normativa reguladora dos complexos inmobiliarios (artigo 26 do TRLS e apartado 4.1.4 do PXOM, relativo ao uso de vivenda).

A parcela en cuestión ten a condición de solo urbano consolidado, pois como pode constatarse na planimetría do PXOM está integrada na malla urbana existente, conta con acceso rodado público e os servizos de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados por redes públicas. Cuestións distinta é que, non obstante o fronte e acceso á parcela a través de vía pública, o acceso ás vivendas se realice a través dun espazo libre privado, de conformidade coa normativa de aplicación.



- Plano PXOM: 7.8.

Disfunción: no núcleo urbano de Gondar (Vilalonga), os planos de ordenación establecen un vial de nova apertura sobre un trazado que é un acceso privado.

Finalidade: dadas as características da zona, na que a trama viaria se realiza sobre a estrutura viaria existente, e dada a ordenación establecida, que se caracteriza por vivendas unifamiliares, na zona de referencia non é necesaria unha trama mais densa, sendo desexable evitar excesos de conexións coa estrada comarcal PO-308. Elimínase este trazado viario por non ser necesario para a estrutura urbana da zona.

Xustificación SUC: o solo colindante ao vial que se suprime non perde a condición de solo urbano consolidado, pois as parcelas afectadas manteñen dous accesos rodados públicos, a través da estrada PO-308 polo linde Este e do vial posterior ao que dan fronte polo Oeste.





• Plano PXOM: 7.22.

Disfunción: no núcleo urbano de Seixal (Adina), os planos de ordenación prevén un vial de nova apertura sobre un trazado que é un acceso privado.

Finalidade: dadas as características da zona, na que a trama viaria se realiza sobre a estrutura viaria existente, e dada a ordenación establecida, que se caracteriza por vivendas unifamiliares, na zona de referencia non é necesaria unha trama mais densa. Doutra banda, na zona mais densa do núcleo, o vial previsto afecta a edificacións existentes. Elimínase este trazado viario por non ser necesario para a estrutura urbana da zona e adecúase naquela parte mais densa do núcleo.

Xustificación SUC: o solo colindante ao vial que se suprime non perde a condición de solo urbano consolidado, pois as parcelas afectadas manteñen dous accesos rodados públicos, polos lindes Norte e Sur.





- Plano PXOM: 7.29 / 7.30.

Disfunción: en Reis, proxéctase un vial de nova creación que discorre entre dous vivendas, con moi forte pendente e xiro de vehículos practicamente imposible.

Finalidade: elimínase o tramo final do vial e alárgase lixeiramente consonte a realidade existente.

Xustificación SUC: o tramo do vial que se suprime non supón a perda da condición de solo urbano consolidado das parcelas existentes, pois como pode constatare no parcelario catastral as parcelas afectadas, con referencia nº 36051A052004050001GL e 36051A052004040001GP, manteñen o acceso rodado público polo seus lindes norte e sur. No caso de que esta última fose obxecto de segregación, as dúas parcelas de resultado terían acceso por vía pública.





- Plano PXOM: 9.1.12.

Disfunción: no núcleo urbano de Portonovo, o planeamento contempla un caleixón sen saída, que non dá acceso a ningunha propiedade ou parcela e remata nun pequeno patio de luces da edificación existente.

Finalidade: suprimir a previsión deste caleixón, que non é necesario para o desenvolvemento urbanístico da zona, sendo a súa execución inviable polo desnivel existente entre a rasante da rúa da que arranca e a rasante do patio. Asemade, se deixa sen a afección do caleixón ás dúas propiedades as que afecta.

Xustificación SUC: o vial que se suprime é, na realidade, o patio de luces dunha edificación no núcleo urbano de Portonovo, mantendo a edificación os seus accesos por vía pública.



- Plano PXOM: 9.1.9.

Disfunción: no núcleo urbano de Sanxenxo, o planeamento contempla un caleixón de 0,80 m de conexión entre a rúa Progreso e a travesía Progreso, a través dunha escaleira de propiedade privada, para salvar o desnivel entre ambas rúas. Asemade, o planeamento contempla a travesía Progreso cun ancho de 6,00 m, cando na realidade é de 7,85 m.

Finalidade: suprimir a previsión deste caleixón, para evitar deixar medianeiras vistas, permitindo un acceso de 2,50 m en plantas baixas de conexión entre ambas rúas, así como establecer unha nova aliñación da travesía Progreso para adecuala á realidade existente.



Xustificación SUC: o vial que se suprime, permitindo non obstante a conexión en planta baixa entre ambas rúas, non desconsolida nin modifica a clasificación como solo urbano da parcela, sita no núcleo urbano de Sanxenxo e con fronte á rúa Progreso.

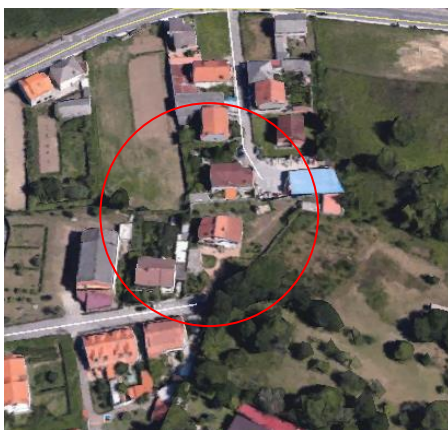


- Plano PXOM: 7.7.

Disfunción: no núcleo urbano de O Revel (Vilalonga), os planos de ordenación establecen un vial de nova apertura.

Finalidade: procédese a anular o vial previsto sobre un ben catalogado, como consecuencia da imposibilidade física e de protección do ben. Os viais previstos para dar continuidade ao trazado anulado resólvense en fondo de saco.

Xustificación SUC: o trazado do vial que se suprime é unicamente a parte que afecta e discorre polo inmovible catalogado; o resto do ámbito se mantén exactamente coas mesmas características, dispoñendo as parcelas existentes de acceso rodado público e dos mesmos servizos urbanísticos que os previstos no PXOM vixente.





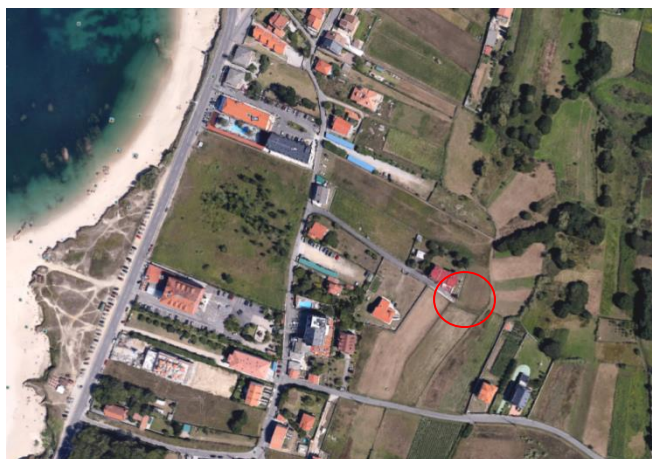
C. Prolongación de vial existente:

- Plano PXOM: 7.6 / 7.10.

Disfunción: no núcleo urbano de A Lanzada (Noalla), no fondo da súa delimitación, o vial remata antes da última parcela, quedando esta sen fronte á vía pública.

Finalidade: prolóngase o vial existente ata o remate do núcleo, de forma que esta parcela, clasificada como solo urbano consolidado, dea fronte á vía pública.

Xustificación SUC: precisamente coa modificación que se pretende trátase de dar acceso a unha parcela que, malia a súa clasificación como solo urbano consolidado, non da fronte nin ten acceso a través de vía pública.



D. Axuste do trazado de viais proxectados á realidade existente:

- Plano PXOM: 7.20.

Disfunción: no núcleo urbano de Major (Noalla), establécese a aliñación dun vial con anchos variables que non da acceso a tódalas propiedades.

Finalidade: establécese unha aliñación constante en todo o trazado do vial e desprázase lixeiramente para que este dea fronte a tódalas propiedades.



Xustificación SUC: precisamente coa modificación que se pretende trátase de dar acceso a parcelas que, malia a súa clasificación como solo urbano consolidado, non teñen acceso a través de vía pública.



- Plano PXOM: 7.20.

Disfunción: no núcleo urbano de Besadoiros (Noalla), nunha zona de trazado con fortes curvas como consecuencia das pendentes do terreo, o planeamento contempla un trazado de nova apertura para suprimir parte destas curvas.

Finalidade: ante a imposibilidade de realizar este novo trazado, entre outras razóns, polo incumprimento da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras, e dado que afecta a unha vivenda con licenza anterior ao planeamento, se suprime o trazado proxectado e se volve ao trazado do vial existente.

Xustificación SUC: o vial proxectado se despraza lixeiramente para coincidir co vial existente, sen que as parcelas perdan o seu fronte por vía pública.





- Plano PXOM: 7.27.

Disfunción: a aliñación dun vial do núcleo urbano de Montalvo (Adina), que se proxecta sobre a trama existente, deixa sen embargo partes do tramo existente fora do trazado.

Finalidade: desprázase lixeiramente para adecuar as aliñacións ao trazado do vial existente sen deixar partes deste fora de aliñacións.

Xustificación SUC: o vial proxectado se despraza moi lixeiramente para non deixar fora unha pequena parte do existente; o desprazamento é de moi pouca entidade e as parcelas continúan dando fronte a mesma vía pública.



- Plano PXOM: 7.15.

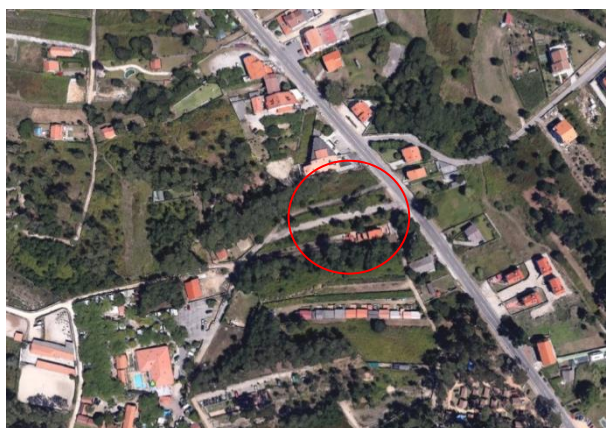
Disfunción: no núcleo urbano de Pociñas (Noalla), os planos de ordenación establecen un vial de nova apertura sobre un trazado que é o acceso privado a un camping, asfaltado polo seu propietario, desafectándose pola contra o vial público que esta moi próximo a este.

Finalidade: desprázase a previsión do vial ao trazado do vial público, que por un erro se trazou sobre un acceso de propiedade privada.

Xustificación SUC: o vial que da a condición de solo urbano consolidado é o vial público existente erroneamente desafectado polo PXOM



vixente. A supresión dun camiño privado non pode supor a desconsolidación do solo pois, como pode constarse na realidade física do ámbito, trátase dun acceso asfaltado a un camping. No caso de existir algunha parcela que, como consecuencia da corrección do erro detectado, non dese fronte á vía pública, deberá procederse á unha reordenación da propiedade.



- Plano PXOM: 7.20.

Disfunción: para o desenvolvemento do PERI-7 en Montalvo (Adina), o planeamento contempla o trazado dun vial sobre o que se apoia dito desenvolvemento.

Finalidade: desprázase lixeiramente este vial, a fin de que non afecte a unha vivenda existente dentro do ámbito do PERI-7.

Xustificación SUC: o desprazamento do vial proxectado é de moi pouca entidade e a ordenación das parcelas, que continúan dando fronte a mesma vía pública, se resolverá adecuadamente no preceptivo estudo de detalle necesario para o desenrolo do ámbito.





E. Desaxustes ou incorreccións de trazados viarios nos planos do PXOM:

- Plano PXOM: 7.31.

Disfunción: no núcleo rural de A Torre (Dorrón), na cartografía a escala 1/5000 aparece grafado o vial existente; non obstante, na cartografía a escala 1/2000 da delimitación deste núcleo, non se grafa este trazado.

Finalidade: incorpórase á cartografía do núcleo rural de A Torre (Dorrón) a escala 1/2000 o trazado do vial existente, formando parte da rede viaria do mesmo.



- Plano PXOM: 5.1 / 7.1.

Disfunción: no núcleo rural de Rouxique (Vilalonga), na cartografía do núcleo aparece grafado o inicio e final do trazado dun vial municipal, mais o tramo central existente non aparece grafado.

Finalidade: grafar a totalidade do vial municipal existente, completando a rede viaria deste núcleo.





5.5 Cambiar a cualificación nalgúnhas parcelas.

Trátase na maioría dos casos de parcelas de solo urbano consolidado nas que existen instalacións hoteleiras previas á aprobación do PXOM, cualificadas coa Ordenanza nº 8, resultando pola contra procedente aplicación da Ordenanza hoteleira específica, Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificación illada”.

Existe tamén un caso de parcela cualificada coa Ordenanza nº 9 na que, pola contra, existe unha vivenda; e unha parcela no ámbito da Ordenanza nº 8 na que existe unha edificación industrial con anterioridade ao PXOM. Por último, se cualifica como equipamento “E 76-CC*” (Vilalonga) non a parcela de titularidade municipal se non a parcela privada colindante.

O interese público da modificación neste punto ven xustificado pola existencia de ata cinco instalacións hoteleiras, preexistentes ao PXOM, que sen embargo quedan en situación de fora de ordenación ao cualificarse coa Ordenanza nº 8, cunha edificabilidade inferior á hoteleira, coa limitación que iso supón respecto do réxime das obras permitidas e das eventuais modificacións ou ampliacións da actividade legalmente existente.

Non se trata, neste senso, da modificación da cualificación dunha única parcela, se non da ordenanza aplicable a cinco hoteis legalmente implantados que, doutro modo, quedan nunha situación moi limitada, co interese e importancia que representa nun municipio turístico como Sanxenxo.

No senso contrario, a aplicación da ordenanza hoteleira a parcelas nas que existen edificacións residenciais non ten xustificación algunha, situando ás vivendas nun fora de ordenación non querido nin desexable polo planificador.

Idéntica argumentación fundamenta o interese público no caso da edificación industrial legalmente implantada con anterioridade a aprobación do PXOM, pois a cualificación dunha parte da parcela como edificación unifamiliar illada cercena as posibilidades de adaptación, crecemento e/ou modernización da industria existente, sen que a necesidade ou demanda de solo residencial xustifique ou impona á súa cualificación como tal.

É evidente que o interese público da modificación do planeamento neste punto ven xustificado pola necesidade de corrixir os anteditos erros do PXOM vixente en relación con parcelas, sitas en solo urbano consolidado, nas que existen edificacións legalmente erixidas consonte o anterior planeamento e normativa urbanística, sendo de interese para o conxunto do municipio a continuidade e constante mellora da actividade nelas desenrolada.

Recóllese a continuación, de forma pormenorizada, o obxecto de cada corrección:



- Plano PXOM: 7.10.

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de A Lanzada (Noalla), na que existe unha edificación hoteleira con anterioridade a aprobación do PXOM. Cualifícase coa Ordenanza nº 8 e non coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como o resto das instalacións hoteleiras da zona.

Finalidade: Cualificar a parcela de referencia no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”, concertando a ordenación e a edificación previa existente.



- Plano PXOM: 7.15.

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Fontenla (Noalla), na que existe unha edificación hoteleira con anterioridade a aprobación do PXOM. Cualifícase coa Ordenanza nº 8 e non coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como o resto das instalacións hoteleiras da zona.

Finalidade: Cualificar a parcela de referencia no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”, concertando a ordenación e a edificación previa existente.





- Plano PXOM: 7.27.

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Montalvo (Adina) na que existe unha edificación hoteleira con anterioridade á aprobación do PXOM. Cualifícase coa Ordenanza nº 8 e non coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como o resto das instalación hoteleiras da zona.

Finalidade: Cualificar a parcela de referencia no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”, concertando a ordenación e a edificación previa existente.



- Plano PXOM: 7.27.

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Montalvo (Adina) na que existe unha edificación hoteleira con anterioridade á aprobación do PXOM. Cualifícase coa Ordenanza nº 8 e non coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como o resto das instalación hoteleiras da zona.

Finalidade: Cualificar a parcela de referencia no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”, concertando a ordenación e a edificación previa existente.



- Plano PXOM: 7.32.

Disfunción:

Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Paxariñas (Portonovo), na que existe unha edificación hoteleira con anterioridade á aprobación do PXOM. Unha parte da parcela cualifícase coa Ordenanza nº 8 e non coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como o resto da superficie ocupada pola instalación hoteleira.

Finalidade:

Cualificar a superficie da parcela de referencia na que se atopa o hotel e as súas instalacións accesorias no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”, concertando a ordenación e a edificación previa existente.





- Plano PXOM: 7.32

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Catadoiro (Adina), na que existe unha edificación destinada a vivenda unifamiliar, cualificada no planeamento coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”.

Finalidade: Para evitar que a edificación existente quede fora de ordenación, por non ser o uso de vivenda un uso autorizable pola Ordenanza nº 9, cualifícase a parcela no ámbito da Ordenanza nº 8 “Edificación unifamiliar illada”.



- Plano PXOM: 9.1.7

Disfunción: No núcleo urbano de Baltar (Adina), a parte posterior da parcela na que existe unha vivenda, cualifícase coa Ordenanza nº 9 “Hoteleira ou comercial en edificio illado”, como a parcela colindante.

Finalidade: Se cualifica a totalidade da parcela na que se existe unha vivenda no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 4 “Edificación mixta”. Grao B.



- Plano PXOM: 7.21 / 7.22 / 7.27 / 7.28.

Disfunción: Unha parcela, clasificada como solo urbano consolidado no núcleo urbano de Pombal (Adina), na que existe unha edificación industrial con anterioridade a aprobación do PXOM. Cualifícase parte da parcela como solo industrial no ámbito da Ordenanza nº 6 e parte no ámbito da Ordenanza nº 8 “Edificación unifamiliar illada”.

Finalidade: Para evitar a cualificación dunha parcela sobre a que existe unha instalación industrial con dúas ordenanzas diferentes, deixando a edificación en situación de fora de ordenación, cualifícase a totalidade da parcela no ámbito da Ordenanza nº 6 “Edificación Industrial”.





- Plano PXOM: 9.2.3

Disfunción: No núcleo urbano de Vilalonga non se delimitou como equipamento “E 76-CC*” a parcela municipal na que se atopa o edificio de usos múltiples, senón que grafouse este equipamento na parcela colindante, na que existe unha edificación de vivendas.

Finalidade: Corrixir o erro do grafado do equipamento: cualificar a parcela municipal como equipamento e a parcela colindante no ámbito da Ordenanza nº 2 “Edificación en bloque cerrada”, como o resto do núcleo urbano.



5.6 Redelimitar o núcleo rural de Aios.

Redelímítase unha pequena parte do núcleo rural de Aios, incluíndo a totalidade da superficie das parcelas catastrais do núcleo.

Plano PXOM: 5.5 / 7.21

Disfunción: no núcleo de Aios déixanse moi pequenas partes dalgúñas parcelas catastrais fora da delimitación do núcleo rural.

Finalidade: delimitar o núcleo rural polo límite das parcelas catastrais e clasificalas na súa totalidade como solo de núcleo rural.

A redelimitación do núcleo proposta é de moi escasa entidade e responde, precisamente, á finalidade de dar cumprimento a parámetros previstos no artigo 23.2 da LSG para a definición do perímetro do núcleo rural, en concreto, ás condicións topográficas e a



estrutura da propiedade e ás pegadas físicas dos elementos naturais existentes, cumpríndose polo demais os restantes parámetros previstos no citado artigo para a identificación e delimitación de núcleos rurais, pois o PXOM vixente xa prevé o núcleo de Aios que, coa excepción da pequena redelimitación proposta, se mantén en idénticas condicións.

No tocante á determinación do grao de consolidación, seguindo o método numérico ou simplificado previsto no artigo 35.2.b) do Regulamento da LSG, temos que:

$$\text{Grao consolidación} = 1,75 * \frac{\text{nº parcelas edificadas}}{\text{nº parcelas edificables}} * 100$$

$$\text{Nº parcelas edificables} = \frac{\text{superficie bruta do ámbito}}{\text{superficie parcela mínima edificable}}$$

$$\text{Superficie bruta do ámbito} = 389.770 \text{ m}^2$$

$$\text{Parcela mínima edificable} = 500 \text{ m}^2$$

$$\text{Nº parcelas edificadas} = 180$$

$$\text{Nº parcelas edificables} = \frac{389.770}{500} = 779,5 \rightarrow 780 \text{ parcelas}$$

$$\text{Grao consolidación} = 1,75 * \frac{180}{780} * 100 = 40,38 \% > 33 \%$$

Como pode constatarase, cúmprense os criterios legalmente previstos para poder redelimitar o núcleo existente, presentando o novo núcleo proposto un grao de consolidación pola edificación superior a un terzo da súa superficie.



5.7 Establecer unha mellor e mais precisa regulación de certos usos e edificacións do texto do PXOM.

As modificacións a realizar son as que se especifican a continuación:

4.1.2. Disposicións de carácter xeral.

Disfunción: cando as ordenanzas regulan os usos compatibles, non aclaran si estes deben realizarse na mesma edificación ou en volumes independentes.

Finalidade: aclárase que os usos considerados compatibles dentro dunha mesma ordenanza, poderán realizarse no mesmo volume ou en volumes diferentes, cumprindo a normativa dos usos que regula o PXOM e a normativa sectorial.



4.1.6. Regulación de uso comercial.

Disfunción: este uso establece a altura dos locais en función da data de construción, mais non regula a altura dos locais de servizo vinculados á actividade (aseos, arquivos, etc.) e, doutra banda, regula os aseos en función da superficie do local de forma xenérica.

Finalidade: regular de forma mais precisa este uso, establecendo unha altura única para os locais independentemente da data de construción, a altura mínima dos locais de servizo e o número de aseos.

4.1.7. Regulación do uso oficinas.

Disfunción: este uso establece a altura dos locais en función da data de construción, mais non regula a altura dos locais de servizo vinculados á actividade (aseos, arquivos, etc.) e, doutra banda, regula os aseos en función da superficie do local de forma xenérica.

Finalidade: regular de forma mais precisa este uso, establecendo unha altura única para os locais independentemente da data de construción, a altura mínima dos locais de servizo e o número de aseos.

4.1.8. Regulación do uso industrial. 4. Localización.

Disfunción: a regulación das actividades industriais de 1ª categoría establece que se poderán localizar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e patios de bloque, mais a forma na que se define da lugar a dúbidas de interpretación sobre si estas actividades poden estar en edificios illados ou de calquera outro uso.

Finalidade: prever a localización destas actividades de uso industrial de 1ª categoría, que son compatibles co uso de vivenda, de forma tal que se poidan localizar nas plantas baixas e primeiras e nos patios, así como en edificacións illadas ou acaroadas.

4.1.19. Regulación do agropecuario. 1ª. Categoría.

Disfunción: o PXOM establece que esta actividade desenrólase en construcións vinculadas á vivenda, pero sen especificar o tamaño delas.

Finalidade: establecer a superficie máxima das construcións vinculadas a este tipo de actividades dentro da categoría 1ª.

4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas. 16 Aproveitamento baixo cuberta.



Disfunción: o PXOM establece que o aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda se permitirá en tódalas edificacións emprazadas no termo municipal, mais non establece nada respecto doutros usos previstos nas diferentes ordenanzas, dando lugar a dúbidas interpretativas.

Finalidade: engadir que este aproveitamento poderá materializarse en calquera dos usos permitidos polas diferentes ordenanzas, coa limitación que, no seu caso, se estableza no PXOM para determinados usos, pois hai usos que o plan limita a una sola planta.

Ordenanza 8 e Ordenanza 12. Edificacións auxiliares.

Disfunción: tanto a Ordenanza nº 8 “Edificación unifamiliar extensiva”, como a Ordenanza nº 12 “Solo de núcleo rural”, permiten edificacións auxiliares nas condicións que se establecen nas propias ordenanzas, limitando a súa superficie a 30 m² e sinalando que non computan edificabilidade; non obstante, existen dúbidas sobre a súa admisión nas edificacións que pretendan superar esta superficie.

Finalidade: regular de forma clara estas edificacións auxiliares, previndo unha regulación específica para aquelas que superen a superficie de 30 m², incorporando ás ordenanzas como uso tolerado as instalacións agropecuarias de 1ª categoría.

5.8 Determinacións dos informes emitidos no expediente 2015AAE1776, código web 1736/2015, e no expediente 2016AAE1932, código web 1843/2016, incorporadas ao procedemento.

Segundo se expuxo no apartado Antecedentes, a Modificación Puntual nº 6 xa foi sometida ao trámite de avaliación ambiental estratéxica, emitíndose en data **17 de decembro de 2015 o informe ambiental correspondente á Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo, que resolve non sometela ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria sempre que se incorporen ao planeamento as determinacións ambientais recollidas no devandito informe ambiental.**

As determinacións establecidas naquel informe ambiental afectan á parte do termo municipal que se atopa dentro da delimitación da Rede Natura 2000, polo que o planeamento correspondente a esta área debe recoller os obxectivos, directrices e normativa propios dos espazos da Rede Natura 2000.

Con esta finalidade, incorpórase ao PXOM un novo apartado relativo á protección ambiental dos espazos incluídos na Rede Natura 2000, no capítulo 4.3 relativo ás “Normas de Protección”.



Agora ben, como consecuencia da aprobación e entrada en vigor da LSG, foi necesario someter o proxecto da Modificación Puntual nº 6 a un novo trámite de avaliación ambiental estratéxica, emitíndose na data do **17 de outubro de 2016 o novo informe ambiental correspondente á Modificación Puntual nº 6 do PXOM de Sanxenxo, que resolve non sometela ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria sempre que se incorporen ao planeamento as determinacións ambientais recollidas no devandito informe ambiental.**

O presente documento recolle as determinacións indicadas no antedito informe ambiental e no informe emitido, durante este trámite, pola Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio da Xunta de Galicia. En concreto:

- Incorpórase á normativa do PXOM un novo epígrafe 4.3.5 “Protección ambiental dos solos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000”, coa redacción e cambios propostos no informe ambiental.
- Actualízase a cartografía do PXOM de acordo cos límites da ZEC Complexo Ons - O Grove, da Rede Natura 2000.
- Incídese na necesidade de cumprimento da normativa reguladora da Rede Natura 2000, con independencia da clasificación do solo incluído no seu ámbito delimitado, especialmente, no solo urbano ou de núcleo rural.
- Xustifícase debidamente o interese público de cada unha das modificacións propostas, especialmente, nos supostos de eliminación ou adaptación no solo urbano consolidado de determinados trazados viarios e de cambio de cualificación de determinadas parcelas.
- Xustifícase debidamente que, tras a eliminación ou adaptación de determinados trazados viarios, os terreos afectados axústanse aos requisitos legalmente previstos para ser clasificados como solo urbano consolidado.
- En aplicación do establecido no artigo 34.2.f) da LSG clasifícanse como solo rústico de protección de espazos naturais os terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación da natureza ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna, salvo que se trate de solo que reúna as condicións establecidas na LSG para ser clasificados como urbano ou solo de núcleo rural, sen prexuízo de que neles se apliquen as disposicións pertinentes da citada normativa sectorial de protección (artigo 31.1.a) da LSG).
- Xustifícase a redelimitación do núcleo rural de Aios atendendo aos requisitos e parámetros establecidos no artigo 23 da LSG.

Axúntase á presente versión inicial da modificación do planeamento o “Documento Xustificativo da adaptación da Modificación Puntual nº 6 do PXOM ás determinacións



do informe ambiental estratéxico co expediente 2016AAE1932”, que recolle en detalle ás adaptacións realizadas no anteproxecto inicial á vista do informe ambiental.

6. CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como consecuencia das disfuncións ou imprecisións que motivan a presente Modificación Puntual e en concordancia cos obxectivos e finalidades relacionados no punto anterior, propónse o CONTIDO E DETERMINACIÓNS que a continuación se indican.

Para unha mellor estruturación da Modificación Puntual, expónse o contido da mesma segundo a estrutura de bloques seguida nos apartados anteriores ao analizar os obxectivos e a finalidade da mesma.

6.1 Eliminar, nos planos de ordenación a escala 1/5000 e 1/2000, a incorrecta clasificación simultánea como solo urbano consolidado ou de núcleo rural e como solo rústico de protección de espazos naturais dos terreos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000, sen prexuízo da aplicación da protección específica propia da Rede Natura 2000.

PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
5.1 / 5.2 / 5.3 7.1 / 7.3 / 7.4 / 7.6	Elimínase a incorrecta clasificación simultánea como solo urbano consolidado ou de núcleo rural e como solo rústico de protección de espazos naturais. Non obstante o anterior e de conformidade coas determinacións do Informe Ambiental Estratéxico emitido no expediente 2016AAE1932, os solos clasificados como urbano consolidado ou solo de núcleo rural no ámbito delimitado da Rede Natura 2000 quedan sometidos á protección específica propia destes espazos naturais, incorporándose á normativa do PXOM un novo epígrafe 4.3.5 denominado "<i>Protección ambiental dos espazos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000</i>".

6.2 Incorporar nos planos de ordenación os cambios ou novos trazados das estradas provinciais e comarcais que se modificaron trala aprobación do PXOM.

Esta modificación non afecta á clasificación dos solos establecida no planeamento. Trátase simplemente de aplicar as previsións do artigo 23 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.



PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
CONEXIÓN AG 4.4 – PO-550.	
5.2 / 5.4 7.5 / 7.8 / 7.9	Nos planos de ordenación afectados polo trazado previsto no Plan de Estradas, de conexión entre estas dúas vías, se incorpora este novo trazado que modifica lixeiramente o previsto no planeamento; calquera actuación que se realice na zona de afección do novo trazado debe obter a correspondente autorización do órgano administrativo competente en materia de estradas.
MODIFICACIÓN TRAZADO EP-9201.	
5.7	Nos planos de ordenación afectados polo trazado da variante de poboación realizada nesta estrada, a altura de Rexenxo (Dorrón), se incorpora este novo trazado non contemplado no planeamento que, desta forma, pasa a formar parte do sistema xeral de comunicacións; calquera actuación que se realice na zona de afección desta variante de poboación debe obter a correspondente autorización do órgano administrativo competente en materia de estradas.
MODIFICACIÓN TRAZADOS EP-9206.	
5.5 7.16 / 7.21	Nos planos de ordenación afectados polo novo trazado desta estrada a altura dos núcleos de Aios e Pontes (Noalla), realizado para mellorar a seguridade vial, se incorpora este novo trazado non contemplado no planeamento que, desta forma, pasa a formar parte do sistema xeral de comunicacións; calquera actuación que se realice na zona de afección desta variante de poboación debe obter a correspondente autorización do órgano administrativo competente en materia de estradas.

6.3 Corrixir desaxustes entre os planos do PXOM.

Esta modificación simplemente trata de corrixir os desaxustes advertidos entre a planimetría a escala 1/2000 e 1/5000 do PXOM de Sanxenxo tendo en conta que, de conformidade coa normativa urbanística do mesmo (artigo 1.2), en caso de discrepancias ou desaxustes entre planos primarán os de escala de maior detalle.

PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
5.1	Procédese a incorporar á cartografía do núcleo rural de Aios a escala 1/5000 a delimitación do núcleo da cartografía a escala 1/2000.
5.5	Procédese a incorporar á cartografía a escala 1/5000 a delimitación do solo urbano da Revolta da cartografía a escala 1/2000.



6.4 Eliminar, en solos urbanos consolidados periféricos, novos trazados previstos no PXOM sobre accesos particulares, que non resultan necesarios para o desenvolvemento dos mesmos. Así mesmo, adáptase o trazado de determinados viais previstos no PXOM para a mellor articulación da comunicación.

Esta modificación non afecta á clasificación dos solos, nin modifica os aproveitamentos urbanísticos; trátase simplemente de recoller a situación real.

Dado a diversidade de situacións, se recolle a continuación de forma pormenorizada o obxecto de cada corrección, seguindo a orde dos planos afectados:

PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
7.6 / 7.10	Procédese a prolongar o vial existente - coa aliñación establecida nos planos de ordenación - ata o límite do solo urbano consolidado do núcleo de A Lanzada (Noalla), quedando desta forma unha parcela clasificada como solo urbano con fronte a vía pública
7.7	Procédese a anular o vial previsto sobre un ben catalogado no núcleo urbano de O Revel (Vilalonga), como consecuencia da imposibilidade física e de protección do ben. Os viais previstos para dar continuidade ao trazado anulado resólvense en fondo de saco.
7.8	Procédese a anular a previsión do vial público que é un acceso privado no solo urbano consolidado do núcleo de Gondar (Vilalonga).
7.20	Procédese a modificar o trazado do vial previsto no núcleo urbano de Major (Noalla) cunha aliñación e un lixeiro desprazamento para que dea fronte a tódalas propiedades.
	Procédese a anular o vial de nova apertura previsto no núcleo urbano de Basadoiros (Noalla), pola súa inviabilidade técnica e urbanística e se recupera o vial existente establecendo aliñacións.
	Procédese a corrixir lixeiramente o trazado do vial previsto para desenvolvemento do PERI-7.
7.22	Procédese a anular a previsión do vial público no núcleo urbano de Gondar (Vilalonga), toda vez que é un acceso privado.
7.27	Procédese a corrixir lixeiramente o trazado do vial no núcleo urbano de Montalvo (Adina), para adecualo o trazado existente.
7.29 / 7.30	Procédese a anular o vial previsto entre dous vivendas, con moi forte pendente e xiro de vehículos practicamente imposible, adaptándoo á realidade existente.



PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
7.31	Procédese a incorporar ao núcleo rural de A Torre (Dorrón), o trazado do vial existente e que forma parte da rede de comunicacións do núcleo.
9.1.1	Procédese a axustar o vial previsto ás determinacións propias do sistema viario do PXOM.
9.1.2	Procédese a axustar o retranqueo dun vial na rúa Vento.
9.1.9	Procédese a anular a previsión do caleixón existente de forma que non queden medianeiras vistas, permitindo un acceso de 2,50 m en plantas baixas de conexión entre ambas rúas; asemade, establécense as aliñacións da travesía Progreso conforme á realidade, fixando a aliñación en 7,85 m en vez dos 6,00 m reflexados no planeamento vixente.
9.1.10	Procédese a anular a previsión do vial público que forma parte do complexo inmobiliario privado en Palacios (Padriñan).
9.1.12	Procédese a anular o caleixón previsto, que é un acceso a unha vivenda e un patio de edificio.
5.1 / 7.1	Procédese a incorporar ao núcleo rural de Rouxique (Vilalonga), o trazado do vial existente e que forma parte da rede de comunicacións do núcleo.

6.5 Cambiar a cualificación nalgunhas parcelas.

Recóllese a continuación de forma pormenorizada o obxecto de cada corrección, seguindo a orde dos planos afectados:

PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
7.10	No núcleo urbano de A Lanzada (Noalla), se cualifica a parcela na que se existe unha instalación hoteleira no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”.
7.15	No núcleo urbano de Fontenla (Noalla), se cualifica a parcela na que se existe unha instalación hoteleira no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”.
7.27	No núcleo urbano de Montalvo (Adina), se cualifica a parcela na que se existe unha instalación hoteleira no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”.
7.27	No núcleo urbano de Montalvo (Adina), se cualifica a parcela na que se existe unha instalación hoteleira no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9



PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
	“Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”.
7.32	No núcleo urbano de Paxariñas (Portonovo), se cualifica a superficie da parcela ocupada polo hotel e as súas instalacións accesorias no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 9 “Edificación hoteleira ou comercial en edificio illado”.
9.1.7	No núcleo urbano de Baltar (Adina), se cualifica a parcela na que se existe unha vivenda no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 4 “Edificación mixta”. Grao B.
9.2.3	No núcleo urbano de Vilalonga, se cualifica a parcela municipal como equipamento público, no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 11 “Equipamentos”; a parcela privada que por erro estaba cualificada como equipamento, se cualifica no ámbito da Ordenanza nº 2 “Edificación en bloque cerrada”.

6.6 Redelimitar o núcleo rural de Aios.

- 7 Esta modificación afecta á clasificación de 817,85 m² de solo, que pasan de solo rústico a solo de núcleo rural:

PLANOS MODIFICADOS PXOM	CONTIDO E DETERMINACIÓNS DA MODIFICACIÓN
5.5 7.21	No núcleo rural de Aios (Noalla), redelimítase unha pequena parte do núcleo, incorporando terreos clasificados como solo urbanizable non sectorizado ao núcleo rural, no ámbito de aplicación da Ordenanza nº 12 “Solo de núcleo rural”

6.7 Establecer unha mellor e mais precisa regulación de certos usos e edificacións do texto do PXOM.

As modificacións a realizar son as que se especifican a continuación. Soamente se especifican en negriña os apartados que se corrixen ou engade texto; no resto dos casos, mantense o texto existente:



4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.

4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación dos mesmos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumpri-las condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

Cando nunha ordenanza se determinen usos compatibles, estes poderán realizarse na mesma edificación ou en edificacións ou volumes independentes dentro da mesma parcela, garantíndose o cumprimento da normativa sectorial que regule os usos, condicións de ordenación e volume establecidos pola ordenanza.

4.1.6. Regulación do uso comercial.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observa-las seguintes condicións:

1. **Non poderán servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.**
2. No caso de que no edificio exista uso de vivendas, estas deberán dispoñer de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume.
4. **A altura libre mínima entre pavimento e teito acabado dos locais comerciais será de 2,50 m.**

Nos vestíbulos de acceso, aseos, locais de instalación, almacéns, cociñas e zonas de barra de bares, cafeterías e restaurantes e pasillos de acceso a estas estancias de servizo, dada as necesidades das instalacións e illamento das mesmas, a altura mínima entre o pavimento e teito rematado poderá diminuírse ata 2,20 m.

5. **As escaleiras de servizo ao público nos locais comerciais, terán un ancho mínimo dun (1) metro, debendo respectar en todo caso o disposto ao respecto na normativa sectorial.**



6. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento. Asemade os locais comerciais, de ata de 20 m², non será obrigatorio dotalo de aseo; é no caso de que realicen unha venta directa ao público, sen que este precise entrar no local (Locais de ata 20 m²); estes locais deben recuar como mínimo 80 cm a zona de venta da liña de fachada, de modo que permita a venta sen molestar os peóns que circulen pola beirarrúa.

A efectos do cómputo dos metros cadrados do local para o cálculo dos servizos sanitarios mínimos, terase en conta a superficie útil do local, descontando as superficies das zonas de servizo do establecemento (almacéns, aseos, locais de instalacións, cocinas, arquivos, etc.), así como a zona de exposición dos produtos naqueles establecementos nos que esta ocupa áreas importantes dos mesmos (supermercados, moblerías, exposición de coches, etc.).

7. Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.
8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Hixiene no Traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.



9. Disporán das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o Concello.
 10. As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións dos cales os niveis determínanse polo Concello.
 11. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.
 12. Dada a súa peculiar natureza os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.
3. Aparcamentos.

En categoría 1ª: A partir dos 500 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcamento cada 50 m².

Nos cambios de uso ou actividade así como nos acondicionamentos de locais en edificios existentes, non se esixirán prazas de aparcadoiro.

4.1.7. Regulación do uso oficinas.

3. Dimensións e condicións dos locais:

A) Anulado

B) A altura libre mínima entre pavimento e teito acabado das oficinas será de 2,50 m.

Nos vestíbulos de acceso, aseos, locais de instalación, almacéns, arquivos e pasillos de acceso as estancias, dada as necesidades de instalacións e illamento das mesmas, a altura mínima entre o pavimento e teito rematado poderá diminuírse ata 2,20 m.

C) Anulado.

- D) Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

- a. Ata 100 m² un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.



- b. A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para señoras e cabaleiros. Estes servizos non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

A efectos do cómputo dos metros cadrados do local para o cálculo dos servizos sanitarios mínimos, terase en conta a superficie útil do local, descontando as superficies das zonas de servizo do establecemento (almacéns, aseos, locais de instalacións, cociñas, arquivos, etc.),

- E) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

- F) Disporán dos accesos, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos, nin vibracións, dos cales os niveis determinaranse nas Ordenanzas Municipais sobre a materia.
- H) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.
- I) **En edificios de oficinas de categoría 1, cando as escaleiras teñan que ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,00 metros.**
- J) **Nas oficinas profesionais de categoría 3, a altura mínima establécese en 2,50 m, coas condición sinaladas anteriormente para os locais de servizo vinculados.**



4. Aparcamentos.

Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² construídos.

Nos cambios de uso ou actividade así como nos acondicionamentos de locais en edificios existentes, non se esixirán prazas de aparcadoiro.

4.1.8. Regulación do uso industrial.

4. Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

1.- Categoría 1ª: Poderán situarse de forma independente ou en edificacións exclusivas, de conformidade cos usos permitidos polas diferentes ordenanzas; en planta baixa e planta primeira de edificios residenciais; e en patios de bloque con tolerancia para edificación nunha planta.

Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

(...)

4.1.19. Agropecuario.

Corresponde ás explotacións agrarias, gandeiras e forestais en espazos ou locais destinados a eses fins.

Categorías:

Establécense dúas categorías:

Categoría 1. Espazos ou construcións pequenas vinculadas á vivenda como hortas, bodegas, alpendres, caseríos, hórreos, alboios, etc. **O total da superficie de tódalas edificacións dedicadas a estes usos non poderá exceder de 250 m².**

4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.

4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas.

16. APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA



O aproveitamento baixo cuberta permítese en tódalas edificacións emprazadas no termo municipal, coas determinacións establecidas nas diferentes ordenanzas e usos segundo a respectiva ordenanza reguladora.

A altura mínima entre o solo e a cuberta da zona utilizada será de 1.70 m.

A superficie habitable será computable con respecto ó índice de edificabilidade a menos que a ordenanza correspondente o regule expresamente en outro sentido.

Nas ordenanzas de solo urbano consolidado, urbano non consolidado e urbanizable que así o recollan, estes aproveitamentos poderán realizarse conforme as seguintes condicións:

Nos espazos baixo cuberta poderanse habilitar ventás que sobresaian sobre esta, cumprindo a condición de que a súa altura non superará os dous metros e medio sobre o último forxado e deberán estar recuadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1,20 metros.

A lonxitude máxima dos casetóns será de 3,00 metros, debendo estar separados entre si alomenos 2,0 metros. En total non poderán ocupar máis dun 50% do fronte da fachada.

A cumbrera dos casetóns será preferentemente horizontal aínda que se admiten inclinacións da mesma xustificando o seu resultado estético.

No caso de que existan terrazas abertas, permítese nelas unha varanda na liña de fachada.

4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.

ORDENANZA N° 8

DENOMINACIÓN: Edificación unifamiliar extensiva

(...)

EDIFICACIÓNS AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.



Se as edificacións ou a suma delas exceden de 30 m² computarán edificabilidade. Nestes casos estarase ao establecido para o uso agropecuario e as condicións xerais de volume establecidos pola ordenanza reguladora do mesmo.

USOS TOLERADOS:

(Engádese aos usos tolerados pola ordenanza)

- **Agropecuario**

Categoría 1ª. Neste caso, sendo solo urbano, non se permitirán cuadras ou cortes para animais, por estar expresamente prohibida a cría de animais nesta clasificación do solo.

ORDENANZA Nº 12

DENOMINACIÓN: Solo de Núcleo Rural

(...)

EDIFICACIÓNS AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres e alboios non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de recuamentos que para a edificación principal.

Se as edificacións ou a suma delas exceden de 30 m² computarán edificabilidade. Nestes casos estarase ao establecido para o uso agropecuario e as condicións xerais de volume establecidos pola ordenanza reguladora do mesmo.

USOS TOLERADOS:

(Engádese aos usos tolerados pola ordenanza)

- **Agropecuario**

Categoría 1ª



6.8 Protección ambiental dos solos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000: novo epígrafe que se incorpora como consecuencia das determinacións dos Informes Ambientais Estratéxicos.

As determinacións establecidas nos Informes Ambientais emitidos no expediente **2015AAE1776, código web 1736/2015**, e posteriormente no expediente **2016AAE1932, código web 1843/2016**, afectan á parte do termo municipal que se atopa dentro da delimitación da Rede Natura 2000, polo que o planeamento correspondente a esta área debe responder aos obxectivos, directrices e normativa propios dos espazos da Rede Natura 2000.

O PXOM vixente no capítulo 4.3 “Normas de Protección” prevé normas de protección de costas, do patrimonio cultural, de canles e das estradas; pero carece dunha protección ambiental específica dos espazos incluídos da Rede Natura 2000; en consecuencia, para recoller as determinacións do informe ambiental, engádese a este capítulo do PXOM un novo apartado relativo á protección do ámbitos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000:

4.3.- Normas de Protección.

4.3.5.- Protección ambiental dos espazos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000 (novo epígrafe):

“Aos solos incluídos na delimitación da Rede Natura 2000, calquera que sexa a súa clasificación e cualificación urbanística, ademais da normativa urbanística e de ordenación do territorio no seu caso aplicables, será de aplicación o establecido na normativa de protección da Rede Natura de Galicia en cada momento vixente.

Con carácter específico, coa finalidade de asegurar a protección e conservación da paisaxe e dos compoñentes clave do espazo natural, no solo clasificado como urbano ou de núcleo rural incluído no ámbito da Rede Natura 2000, os usos e actividades se axustarán ao disposto na normativa estatal e autonómica reguladora destes espazos protexidos, respectando os obxectivos e as directrices nela establecidos en materia de urbanismo e ordenación territorial así como os aplicables á categoría de zonificación en cada caso correspondente.

O órgano administrativo competente en materia de conservación da natureza deberá informar e, de ser o caso autorizar, todas aquelas actuacións que se desenrolen no ámbito delimitado como Rede Natura 2000, segundo o establecido na súa normativa reguladora”.



7. XUSTIFICACIÓN DOS ESTÁNDARES DOTACIONAIS PREVISTOS NO PXOM

Como se indicou nos apartados precedentes, coa Modificación Puntual proxectada apenas se produce un aumento da intensidade de uso. Na maior parte dos casos trátase de corrixir incongruencias do PXOM vixente, de incorporar os cambios de trazado das estradas provinciais e comarcais e de corrixir incorreccións de viais municipais.

Só no caso dos cambios de cualificación de parcelas illadas (de uso residencial a hosteleiro e industrial) increméntase lixeiramente a intensidade de uso, así como consecuencia da redelimitación do núcleo de Aios.

Para o cálculo do aumento da edificabilidade, compútanse as superficies que cambian a cualificación e o incremento da edificabilidade respecto da anterior cualificación. No caso do aumento de superficie na delimitación do núcleo de Aios, a superficie ampliada multiplícase pola edificabilidade establecida para o núcleo.

Asemade, para o calculo do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas e de equipamentos, a previsión destes realizarase en proporción ao incremento da edificabilidade residencial.

No seguinte cadro realízase o computo da edificabilidade residencial como consecuencia dos cambios de cualificación e do incremento da superficie do núcleo de Aios. Non se inclúe o cómputo da edificabilidade dos viais anulados, por canto o planeamento de Sanxenxo establece a edificabilidade como edificabilidade bruta, é dicir, computan as superficies de terreo para cesión de viais.

SITUACIÓN	SUPERFICIE	ORDENANZA VIXENTE	ORDENANZA MODIFICACIÓN	INCREMENTO INDICE EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL	INCREMENTO EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL
8 a 9	1.095,50 m ²	0,40 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²	109,55 m ²
8 a 9	6.689,70 m ²	0,40 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²	668,97 m ²
8 a 9	2.144,27 m ²	0,40 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²	214,42 m ²
8 a 9	2.735,88 m ²	0,40 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²	273,58 m ²
7 a 9	-183,20 m ²	0,40 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	-0,10 m ² /m ²	- 18,32 m ²
9 a 4B	63,46 m ²	0,50 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	19,04 m ²
VIAL a 1	27,25 m ²		3,00 m ² /m ²	3,00 m ² /m ²	81,75 m ²
8 a 6	4.431,00 m ²	0,40 m ² /m ²	(industrial) 1,40 m ² /m ²	-0,40 m ² /m ²	-1.772,40 m ²
9 a 8	2.342,06 m ²	0,50 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	-0,10 m ² /m ²	-234,20 m ²
NUCLEO AIOS	817,85 m ²		0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	327,14 m ²
INCREMENTO EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL:					-331,05 m²

De conformidade co artigo 42 da LSG, que establece que para municipios maiores de 5.000 habitantes os sistemas xerais para espazos libres e zonas verdes públicas será en



proporción non inferior a 15 m²/100 m² edificables de uso residencial e para equipamentos públicos non inferior a 5 m²/100 m², e dado que a presente Modificación Puntual non incrementa a edificabilidade residencial, non sería necesario incrementar os espazos libres e zonas verdes públicas nin os equipamentos públicos.



8. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De acordo co establecido no artigo 59 da LSG, os plans xerais conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan, determinando, en particular, a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable. O Plan conterá unha avaliación dos custos de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as actuacións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

Na presente Modificación Puntual non se establece nin se contempla a creación de novos sistemas xerais, nin ningunha outra actuación que implique inversión do Concello ou de particulares para novas dotacións, polo que non é preciso prever unha estratexia de actuación específica nin dotación económica algunha de recursos do Concello, non modificándose neste senso as previsións do planeamento vixente.



9. PROCEDEMENTO

Segundo dispón o artigo 51.2 da LSG os plans xerais de ordenación municipal serán formulados polo Concello respectivo, polo que a iniciativa da súa modificación puntual é tamén competencia dos mesmos.

A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo ben mediante a súa revisión, ben a través da modificación dalgún ou algúns dos elementos que o constitúan (artigo 83.2 da LSG). Tendo en conta que a alteración do planeamento pretendida non supón a adopción de novos criterios respecto a estrutura xeral e orgánica do territorio nos encontramos ante unha modificación puntual del PXOM do Concello de Sanxenxo.

A revisión do planeamento e as **modificacións** de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas **suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación** (artigo 83.5 da LSG). Por conseguinte, segundo o disposto no art. 60 da LSG, unha vez finalizada a fase de avaliación ambiental estratéxica do plan, os tractos procedimentais que restan da modificación puntual serán os que a continuación se relacionan:

- a) Elaboración da versión inicial do plan, emisión de informe por parte dos servizos técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade da Modificación Puntual coa lexislación vixente e **aprobación inicial polo Concello da Modificación Puntual do PXOM**.
- b) Sometemento do documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia (DOGA) e en un dos xornais de maior difusión na provincia, sen que se precise notificar o trámite de información pública ás persoas propietarias de terreos afectados.
- c) Remisión do expediente ao órgano competente en materia de urbanismo, que realizará as consultas previstas no Informe Ambiental Estratéxico, dará audiencia aos concellos limítrofes e recabará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses.
- d) Tomando en consideración as alegacións formuladas nos trámites de información pública e de consultas, o Concello modificará, se é preciso, o a proposta do plan, que remitirá novamente ao órgano ambiental. O órgano ambiental, no prazo de un mes, realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos efectos significativos da aplicación do plan no medio ambiente. Se durante a referida análise observara algunha deficiencia, instará ao concello a súa emenda no prazo máximo de tres meses. Neste suposto, suspenderase o cómputo do prazo para formulación do informe ambiental.



- e) O órgano ambiental, tras realizar a análise técnica do expediente, no prazo de dous meses a contar dende a recepción da documentación completa, formulará a declaración ambiental estratéxica.
- f) O concello incorporará o contido do informe ambiental estratéxico ao plan e, previo informe dos servizos xurídicos e técnicos municipais, aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que foran pertinentes.
- g) O expediente, debidamente dilixenciado, será remitido á consellería competente en materia de urbanismo para a súa aprobación definitiva.
- h) A consellería, no prazo dun mes, examinará a integridade do proxecto de plan. De apreciarse algunha deficiencia, requirirá a súa emenda. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para resolución sobre a aprobación definitiva do documento.
- i) No prazo de tres meses a contar dende a entrada do expediente completo no rexistro, a consellería competente en materia de urbanismo adoptará motivadamente algunha das seguintes decisións:
 - a. Aprobar definitivamente o plan, nos mesmos termos nos que se formula.
 - b. Aprobar definitivamente o plan coas condicións precisas e determinadas que se xulguen necesarias para reparar as deficiencias que presente o documento, derivadas das cuestións da súa competencia.
 - c. Aprobar parcialmente o documento, cando as deficiencias afecten áreas ou determinacións tan concretas que, prescindindo delas, o planeamento se poida aplicar con coherencia. A parte obxecto de reparos quedará en suspenso ata a súa rectificación, resultando aplicable nesas áreas o réxime contido no artigo 89 da LSG.
 - d. Non outorgar a aprobación definitiva.
- j) O plan xeral entenderase aprobado definitivamente se transcorren tres meses desde a entrada do expediente completo no rexistro do órgano competente sen que este comunicase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.



10. ANEXO DE PLANOS

Forman parte integrante deste Proxecto de Modificación Puntual do PXOM de Sanxenxo, os planos que xuntos se unen á Memoria. Contémplanse a documentación planimétrica do vixente PXOM e a modificación que se propón.

En Sanxenxo, a 14 de marzo de 2017

Rafael Vázquez Abal
Arquitecto Municipal

José Manuel Rey Rial
Técnico da Administración
Licenciado en Dereito

María Asunción Lorenzo Outón
Técnica da Administración
Licenciada en Dereito



INDICE DE PLANOS

- 5.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.2 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.2 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.4 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.4 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.5 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.5 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.6 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE
- 5.6 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

- 5.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE



5.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.4 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.4 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.5 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.5 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.6 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.6 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.6 DETALLE 1

7.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.7 DETALLE 1

7.8 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE



7.8 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.8 DETALLE 1

7.9 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.9 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.10 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.10 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.15 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.15 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.16 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.16 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.20 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.20 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.20 DETALLE 1

7.20 DETALLE 2

7.20 DETALLE 3

7.21 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.21 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.21 DETALLE 1



7.22 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.22 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.22 DETALLE 1

7.27 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.27 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.27 DETALLE 1

7.28 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.28 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.29 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.29 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.29/30 DETALLE 1

7.30 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.30 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

7.30/30 DETALLE 1

7.32 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

7.32 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE



9.1.1 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.1 DETALLE

9.1.2 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.1.2 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.2 DETALLE

9.1.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.1.7 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.9 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.1.9 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.10 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.1.10 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.1.12 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.1.12 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN

9.2.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO VIXENTE

9.2.3 ORDENACIÓN DO TERRITORIO PROPUESTA MODIFICACIÓN