

INFORME PREVIO Á APROBACIÓN INICIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TORDOIA

O Concello de Tordoia remite o plan xeral de ordenación municipal solicitando informe previo á aprobación inicial, conforme ó artigo 85.1 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

ANTECEDENTES

O Concello de Tordoia dispón dunha Delimitación de solo urbano e normas subsidiarias de planeamento, aprobadas definitivamente con correccións pola C.P.U. o 25 de outubro de 1977, e o texto corrixido o 22 de xaneiro de 1979.

INFORME

Logo de analizar a documentación que integra o plan xeral de ordenación municipal do Concello de Tordoia, redactado pola empresa Estudio Técnico Gallego S.A. e datado en novembro de 2005, emítese o seguinte informe:

1. Documentación.

1. O plano de información I-14, da rede de abastecemento de Pontepedra aparece denominado rede de saneamento.
2. No punto 3.3.2.4. da memoria denomínase ZVX-1 ao ELX-1 (espazos libres no río Vila de Abade).
3. O espazo libre ELX-2 dos planos de ordenación aparece en memoria (páx. 42) como ELX-1.
4. Na estratexia de actuación, cando se trata do espazo libre ZVX-4 empréganse diversos datos (incluíndo o seu propio nome) do ZXV-3.
5. Nas fichas de cada núcleo rural, no modelo de asentamento poboacional, non aparece o grado de consolidación pola edificación.

6. A cartela dos planos da estrutura xeral e orgánica do territorio indica que estes se encontran a escala 1/5000 cando a escala é realmente 1/10.000.
7. Entre os planos de información non se encontra o referido ao conxunto de terreos sometidos a concentración parcelaria.
8. Non aparece no plan o Parque eólico de Castelo, aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 11/5/2000 e publicado no DOGA o 31/5/2000.
9. Aparece unha descrición referida a un concello distinto do de Tordoia no apartado 2.9.2 da Memoria.
10. Non se atopa o cumprimento da Lei e regulamento de accesibilidade (Lei 8/1997, art. 33.2, e Decreto 35/2000, art. 63.2), aínda que existen disposicións na normativa, referidas só a edificacións e sen se mencionar a normativa concreta en vigor nesta materia.
11. Non se grafan nestes planos, nin dos de información, as liñas eléctricas consideradas na lexislación sectorial como de alta tensión.

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

1. O espazo libre ELX-1, constituído realmente por dúas pequenas zonas fluviais separadas, que deben ter cada unha a súa propia denominación, non pode ser considerado como sistema xeral polas súas reducidas dimensións.
2. Non se xustifica a consideración como sistema xeral do campo de fútbol situado no Empalme (parroquia de Anxeriz).

3. Clasificación e determinacións en solo urbano.

1. Non se clasifican como solo urbano non consolidado (artigo 12 b da Lei 9/2002) terreos nos que compren procesos de obtención de dotacións urbanísticas, transformación dun vial preexistente en rúa e/ou que xurdiron á marxe do planeamento:
 - Zona norte da delimitación do solo urbano.
 - Terreos da estrada de Pontepedra a Lesta.
 - Terreos situados ó oeste e ó sur do centro escolar de Pontepedra, exteriores á delimitación de solo urbano vixente.
2. A ordenanza de residencial colectiva en edificación aberta ou mazá pechada non é axeitada no quintero situado mais ao sur, onde a edificación existente é de vivenda unifamiliar illada na súa meirande parte e a altura en ningún caso supera o baixo e unha planta.

4. Clasificación e determinacións nos núcleos rurais:

1. Existen ámbitos de núcleo rural tradicional delimitados polo plan que non presentan unha consolidación pola edificación de como mínimo o 50%, conforme está establecido no artigo 13.3 da Lei 9/2002. Tal é o caso de: Altiboa, Ambroa, Baldaio, Bouzarán, O Casal, (na parroquia de Andoio); Carroucho (na parroquia de Anxeriz); Brandarís, O Castro, Cerdeiras-

As Fontaiñas, Nogueira, Outeiro, Calmeiros, Picota, Vilamartín, e Brandariz (na parroquia de Bardaos); Areosa, Bedobre, Carballadrede, Os Casais, Casaldabade, Castrillón, A Costa, Montevello, Salgueiroa, Seixán, Tañe, Vilar e Vilarchán (na parroquia de Cabaleiros); Torre, Bouzamerelle, Carballal, Tarroeira e Vilar (na parroquia de Castenda da Torre); A Buba, Buño, A Cruxeira, Guillufe, Pazos, As Pontes, Portociños, Raña, Reboredo e Santaia (na parroquia de Gorgullos); Belvís, Liste, A Pontraga (na parroquia de Numide); Campo de Arriba, Pereiro Vello (na parroquia de Tordoia); Barral, Candendo, Carballeira de Abaixo, Cerdeiras, Pedregais, A Pereira e Seares (na parroquia da Vila de Abade).

2. As delimitacións dalgúns núcleos exceden das distancias máximas referidas no artigo 13 da Lei 9/2002, nos seguintes casos:

- Superan a distancia de 50 metros correspondente á zona tradicional do núcleo: Altiboa, Baldaio e Fornelos (na parroquia de Andoio); A Pedrasalgueira e Carroucho (na parroquia de Anxeriz); Cabanelas-As Bouzas (na parroquia de Bardaos); Tane (na parroquia de Cabaleiros); Malvares, Tarroeira, Vilar (na parroquia de Castenda da Torre); A Buba, Pazos de Arriba e de Abaixo e Santaia (na parroquia de Gorgullos); A Pontraga (na parroquia de Numide); e Carballeira de Abaixo, A Pereira (na parroquia da Vila de Abade).
- Superan a dimensión máxima de 200 metros da área de expansión: Ambroa, O Casal e O Castiñeiro (na parroquia de Andoio); A Pedrasalgueira (na parroquia de Anxeriz); Barral, Cerdeiras, Frixoi, O Pedrouzo, Santiavedra, Picota, Rabo do Lobo, Vilaprego e Vilar (na parroquia de Bardaos); Os Casais, A Balsa, Bedobre, Carballadrede, Os Casais, Casaldabade, Montevello, Seixan, Soufe, Tañe e Vilar (na parroquia de Cabaleiros); Castro e Saboi e Vilar (na parroquia de Castenda da Torre); Buño, Castro, Santaia, Vilarterreo (na parroquia de Gorgullos); Abongo (na parroquia de Leobalde); Regueiro (na parroquia de Numide); A Eirexe (na parroquia de Tordoia); Codesal-Aboi, Carballeira de Abaixo, Codesal de Aboi, A Costa e Paraños (na parroquia da Vila da Abade).

3. As áreas de expansión de diversos núcleos abranguen terreos que teñen como único acceso rodado estradas de titularidade supramunicipal ou parcelas que se encontran dentro do ámbito da liña límite de edificación de estradas, como é o caso en Altiboa, Baldaio e O Casal (na parroquia de Andoio); Brandoñas de Abaixo, O Empalme e A Pedrasalgueira (na parroquia de Anxeriz); As Fontaiñas, Petón-Nabal Vello e O Pedrouzo (na parroquia de Bardaos); Bedobre, Casaldabade, Montevello, Seixán e Soufe (na parroquia de Cabaleiros); Tarroeira (na parroquia de Castenda da Torre); Raña (na parroquia de Gorgullos); Paradela (na parroquia de Leobalde); e A Pontraga (na parroquia de Numide). Polo tanto as delimitacións das áreas de expansión dos devanditos núcleos non se axustan ó disposto no artigo 13 da Lei 9/2002, por afectar a terreos para os que, conforme ao establecido polo artigo 32.2 c) da citada lei, procede a súa clasificación como solo rústico de protección de infraestruturas.

4. De conformidade cos artigos 13.3 e 32.2 da Lei 9/2002 as áreas de expansión dos núcleos rurais non poderán invadir o solo rústico de protección das augas, (incluíndo a zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución). Tal é o caso dos seguintes núcleos: As Casas Novas, Pispieiro, O Rapadoiro- A Torre, Brandoñas de Abaixo (na parroquia de Anxeriz); O Rego, Fornelos (na parroquia de Andoio); O Carballal, Fontán, Vimieira, A Pereira (na parroquia de Vila de Abade); Vilarchán, A Balsa, Soufe (na parroquia de Cabaleiros); Paradela, Abongo (na parroquia de Leobalde); Arcai de Abaixo, Pazos de Abaixo, As Pontes, Vilarbó (na parroquia de Gorgullos); A Pontraga, Liste (na parroquia de Numide); Vilar (na parroquia de Castenda da Torre); e Vilamartín, Campo de Soandres, Vilaprego, O Pedrouzo, e Abeleira (na parroquia de Bardaos).

5. En xeral e á marxe de cumprir as determinacións dos apartados anteriores, non se encontra congruente co fenómeno de perda de poboación dos núcleos que se detecta na

Análise de asentamento poboacional a delimitación de áreas de expansión na totalidade dos mesmos, ás veces de amplas dimensións.

5. Clasificación e determinacións en solo rústico:

1. Non se clasifican como solo rústico de especial protección agropecuaria diversos terreos que deben incluírse nesta delimitación pola elevada capacidade agronómica dos mesmos, posta de manifesto no mapa de clases agrolóxicas do Ministerio de Agricultura e/ou polo seu sometemento á Concentración parcelaria:

- O solo clasificado como rústico de protección ordinaria na Tablilla.
- No Empalme, na zona comprendida entre o solo urbanizable S-04 e o límite oeste do concello, e ó sur do mesmo núcleo.
- Os solos denominados como urbanizables delimitados S-01, S-02 e S-03.
- Os solos denominados como urbanizables non delimitados UND-1 e UND-2.

2. De acordo co artigo 32.2.c. débense incluír na categoría de solo rústico de protección de infraestruturas as bandas paralelas á rede viaria fóra dos núcleos de poboación non susceptibles de transformación, en concreto como mínimo ata a liña de edificación, sen prexuízo das maiores proteccións que resulten da aplicación doutras categorías de solo rústico. Como xa se indicou anteriormente, as zonas de expansión de núcleo rural invaden frecuentemente a zona de protección de infraestruturas.

As zonas onde concorren estas circunstancias, son as seguintes:

- Estrada AC-400, ao paso dos núcleos poboación de Baldaio, O Casal, O Castiñeiro, Ambroa, Altiboa, O Rapadoiro, A Torre, A Pedrasalgueira, O Empalme.
- O mesmo ocorre coa liña do ferrocarril, ao paso do núcleo das Pontes.

3. Non se clasifican como solo rústico de protección de infraestruturas todos os terreos nos que concorran as circunstancias expostas no artigo 32.2.c) da Lei 9/2002 referidas ás instalacións correspondentes ás liñas de enerxía eléctrica consideradas na lexislación sectorial como de alta tensión, as instalacións de telecomunicacións e as correspondentes a parques eólicos, coas súas correspondentes zonas de afección non susceptibles de transformación.

4. De acordo co estudo de sostibilidade, o área do Encoro de Vilagudín sobre o río Lengüelle está catalogada como "Zona Húmida". Trátase, segundo o estudo, de 158 ha de superficie cunha importante masa piscícola, flora acuática e masa de vexetación ripícola nas súas beiras que deben ser protexidos pola súa singularidade. Sen embargo, no plan non aparece clasificada esta zona como solo rústico de protección de espazos naturais.

5. Compre xustificar a clasificación de solo rústico de protección ordinaria segundo os artigos 15 e 32.1 da Lei 9/2002.

6. Clasificación e determinacións en solo urbanizable:

1. O réxime establecido polos artigos 15 e 32 da Lei 9/2002 (modificada pola Lei 15/2004), obriga ó plan xeral a xustificar, detalladamente, a clasificación de solo urbanizable, en

atención ós principios de utilización racional dos recursos naturais e desenvolvemento sostible. Particularmente, o plan xeral debe xustificar que a superficie de solo considerado axeitado para o seu posible desenvolvemento urbanístico (solo urbanizable delimitado e non delimitado) é cuantitativamente proporcionado ás demandas reais que se poidan estimar no prazo de vixencia para o que se formula a estratexia do propio plan xeral (10 anos neste caso).

2. Segundo a Memoria (páx. 7, con referencia ao ano 2003), o concello de Tordoia ten actualmente uns 4.841 habitantes, deles uns 502 (páx. 12, ano 2004) na capital municipal, A Pontepedra, con un total de 1.541 vivendas (INE 2001), das cales unhas 158 encóntranse baleiras. A capacidade edificatoria residencial en solo urbano, urbanizable delimitado e de núcleo rural é de 826.504 m² ou 5.510 vivendas (considerando unha media de 150 m² construídos por vivenda), o que significaría por tanto multiplicar por máis de 3,5 veces o parque de vivendas existente. Clasifícase ademais solo urbanizable non delimitado residencial (con unha capacidade edificatoria de 29.005 m² de uso residencial). Non se presenta ningunha proxección de incremento demográfico (a tendencia é a un decrecemento da poboación) nin outro motivo para unha necesidade de vivendas que exceda da capacidade residencial posible en solo urbano e de núcleo rural, polo que non se xustifica ningunha previsión de solo urbanizable residencial.
3. Ademais do anteriormente dito, cómpre salientar que de acordo co disposto no artigo 15 deben clasificarse como solo rústico todos os terreos nos que concorran valores ou potencialidades merecentes dunha especial protección, cousa que o plan xeral incumpre nos casos xa referidos no epígrafe sobre solo rústico, que deben ser clasificados como solo rústico de protección agropecuaria.
4. Tal como esixe o artigo 57 da Lei 9/2002, o plan xeral debe realizar un estudo no que, por unha banda, se analice o estado e capacidade das redes de servizos existentes, e por outra, se xustifiquen e detallen as características básicas (dimensión ou capacidade) das accións de reforzamento ou mellora previstas, todo isto en atención ás demandas existentes e ás previsións derivadas dos usos e intensidades proxectados polo plan xeral, para garantir o seu axeitado funcionamento futuro. Ao respecto só aparecen algúns datos na ficha do solo urbanizable industrial S-04.

7. Outras observacións.

1. En canto á Estratexia de actuación e estudo económico:
 - Non se incorporan as previsións necesarias a fin de solucionar a as carencias das redes de auga e saneamento que se detectan en diversos núcleos rurais.
 - Acreditarase a conformidade das administracións distintas do municipio ás que se lles atribúa parte do financiamento (art. 60.3 da Lei 9/2002).
2. En canto á normativa:
 - A fin de asegurar o cumprimento dos artigos 46.1 e 104 c da Lei 9/2002, existen diversas disposicións non admisibles:
 - A previsión de entreplantas.
 - Os corpos voados pechados que non sexan acristalados.

- Non se concreta que a composición e tratamento en canto a materiais das fachadas das plantas baixas corresponderán cos existentes no resto do edificio.

3. En referencia ao Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico:

- Non se delimitan as conchas de interese paisaxístico no termo municipal nin se prevén medidas para a súa adecuada protección e recuperación.

Este informe emítese de conformidade co previsto no artigo 85.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Santiago de Compostela, 16 de xuño de 2006

**A CONSELLEIRA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES.
Por delegación, Orde de 06/03/2003 (DOG 12/03/2003)
O DIRECTOR XERAL DE URBANISMO**

Asdo.: Ramón Saúl Lueje Espina