



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONTEVEDRA

PARA A ADAPTACIÓN DAS SÚAS DETERMINACIÓNS AO  
PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO PARA A CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS NO SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO”, NO CONCELLO DE  
PONTEVEDRA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36038\_MPPXOU\_PIA-VP\_SB5\_202603\_AI\_MX\_02XUS

MEMORIA XUSTIFICATIVA. PARTE II. XUSTIFICACIÓN







ÍNDICE

|    |                                                             |   |
|----|-------------------------------------------------------------|---|
| 1. | OPORTUNIDADE E CONVENIENCIA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....    | 5 |
| 2. | INCIDENCIA DO PIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE .....    | 5 |
| 3. | DETERMINACIÓNS QUE SE MODIFICAN NO PLANEAMENTO VIXENTE..... | 6 |
| 4. | CADRO RESUMO DAS AFECCIÓNS AO PLANEAMENTO MUNICIPAL .....   | 8 |
| 5. | CONCLUSIÓN.....                                             | 9 |





## 1. OPORTUNIDADE E CONVENIENCIA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A presente Modificación puntual do PXOU de Pontevedra resulta obrigada en razón do establecido nos artigos 20.4, 58.2 e 60.2, da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT), a respecto do necesario encaixe das determinacións do Proxecto de Interese Autonómico para vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro” no planeamento municipal do concello de Pontevedra afectado por esta actuación, co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas neste instrumento de ordenación do territorio.

Tal como se indica na parte informativa desta memoria, o artigo 20 da LOT establece a prevalencia das determinacións de aplicación directa dos instrumentos de ordenación do territorio sobre as previsións contrarias do planeamento urbanístico municipal, establecendo o artigo 59 da LOT que a aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio leva implícita a declaración de prevalencia dos usos previstos no instrumento de ordenación do territorio sobre calquera outro uso posible do solo incluído no seu ámbito, incluídos os previstos no planeamento urbanístico municipal, por tanto é necesario adaptar o planeamento vixente ao PIA.

Co fin de garantir a eficacia das determinacións do Proxecto de interese autonómico e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, toda vez que ditas determinacións implican a alteración das establecidas polo planeamento municipal vixente no concello de Pontevedra, conforme ao establecido nas disposicións da LOT antes citadas, deberanse tramitar simultaneamente a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do planeamento urbanístico nos extremos estritamente afectados por aquel.

## 2. INCIDENCIA DO PIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE

Segundo se informa no apartado 7.1 desta memoria (Parte I. Información) a maioría dos terreos incluídos no ámbito do PIA están clasificados no vixente PXOU de Pontevedra como Solo Urbanizable (un 75%) en tanto que o resto se corresponde con Solo Urbano e Solo non Urbanizable, onde se ven afectadas diversas categorías e ordenanzas.

Segundo dispón o artigo 46 LOT, sen prexuízo do disposto nos outros instrumentos de ordenación territorial, os proxectos de interese autonómico poderán desenvolverse en calquera clase de solo.

Aos efectos da clasificación do solo, o PIA modifica puntualmente zonas tanto interiores do seu ámbito territorial como de bordo o sector de Solo Urbanizable recollido no PXOU (B-5), e recolle no seu ámbito de actuación dúas conexións viarias coa rede perimetral existente, onde se manterá a clasificación vixente.

En resumo, as actuacións previstas no ámbito delimitado do PIA comportan cambios de clasificación urbanística de superficies de Solo Urbano e Solo non Urbanizable a Solo Urbanizable, e ao mesmo tempo, por axustes na delimitación do sector, pequenas superficies de parcelas de Solo Urbanizable pasarían a clasificarse como Solo Urbano Consolidado e Núcleo Rural.

Para o referido sector de Solo Urbanizable (B-5) o PIA deberá establecer, tal como dispón o artigo 44.1 LOT, as determinacións de carácter xeral e pormenorizado necesarias para o seu desenvolvemento de acordo co disposto na lexislación urbanística (artigos 56 e 68 LSG).



### 3. DETERMINACIÓNS QUE SE MODIFICAN NO PLANEAMENTO VIXENTE

As determinacións de aplicación directa expresadas na documentación gráfica e escrita do Proxecto de Interese Autonómico para vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro” do PXOU, implican a alteración das seguintes determinacións do planeamento vixente no concello de Pontevedra:

#### Clasificación do solo:

Para os terreos incluídos dentro da delimitación do ámbito de actuación, segundo se define nos planos de ordenación, a aprobación definitiva do PIA implica maioritariamente a súa clasificación como solo urbanizable, modificándose, xa que logo, as actuais clasificacións de solo urbano e de solo non urbanizable (tanto Común como de Núcleo Rural) de parcelas incorporadas a maiores do sector B-5 do PXOU na delimitación do ámbito do PIA.

Por outra parte pequenas superficies anteriormente clasificadas como solo urbanizable (sector B-5) pasan a quedar clasificadas como Solo Urbano Consolidado ao oeste do sector e como Núcleo rural (Solo non Urbanizable) ao leste, por mor de axustes de borde da delimitación do sector proposto polo PIA.

Na zona norte do ámbito territorial do PIA, no espazo que abrangue ás parcelas con referencia catastral 000600600NG39E, 000600700NG39E e 36900A088000730000QW, que se atopa ocupado na actualidade por edificación residencial de distinto tipo e totalmente rodeadas polo sector delimitado no PIA, a MP recolle o cambio de clasificación destes terreos propondo a súa consideración como solo urbano consolidado, para o seu mellor encaixe coa ordenación adxacente do PIA. A clase, categoría e ordenanza deste enclave recóllense na normativa da MP e represéntase nos planos de ordenación desta última.

No que atinxe ás zonas nas que se propoñen as conexións exteriores do PIA, mantense a clasificación do solo existente ao sur como Núcleo Rural, se ben no que se refire á cualificación vai a ser sistema viario. Unha pequena superficie do sector B-5 do PXOU que queda fóra do novo sector tamén se pasa a clasificar como Núcleo rural. Por outra parte, no que atinxe aos terreos da conexión exterior leste en solo non urbanizable do PXOU pasan a quedar recollidos como Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, seguindo o disposto na vixente LSG.

Aos efectos do seu desenvolvemento, os terreos clasificados polo PIA como solo urbanizable constitúen un único sector.

Para os terreos incluídos no referido sector serán de aplicación as determinacións de carácter xeral e pormenorizado establecidas no Proxecto de Interese Autonómico para vivendas protexidas no sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro” aprobado definitivamente ao tempo que a presente Modificación puntual do PXOU.

#### Cualificación do solo:

Como xa se indicou, nas zonas correspondentes ás conexións exteriores viarias a cualificación do solo recollerá o uso como sistema viario. Nas zonas exteriores ao ámbito que anteriormente formaban parte do sector B-5 e que agora pasan a incorporarse a Solo Urbano Consolidado ou a Núcleo Rural adóptase a cualificación dos terreos adxacentes aos mesmos.

#### Catálogo:

No que se refire ao catálogo, lévanse a cabo as seguintes modificacións na documentación do PXOU:

- Delimítase a extensión do perímetro do ben denominado Pazo de Bugallal (49) así como do seu contorno de protección específico, seguindo o sinalado no Informe Ambiental Estratéxico con orixe no informe do organismo con competencia en materia de Patrimonio Cultural. Os anteriores aspectos, ademais de na documentación gráfica, quedan recollidos nunha ficha xunto con máis datos relativos ao ben.





- Incorpórase ao catálogo a pontella de pedra (co código A-01\_PIA-VP) e que actualmente se atopa na parte central do sector a desenvolver. O devandito elemento contará cun contorno de protección específico.

**Sistemas Xerais e locais:**

Incorpóranse novas conexións co viario situado nas inmediacións do sector (coa estrada PO-542 ao sur e coa Ronda Leste na zona oriental) e que non figuraban, ou cando menos non coa configuración actualmente proposta, con anterioridade no Plan xeral. Tamén se dispoñen novos sistemas xerais de equipamentos e de zonas verdes en atención ao incremento da edificabilidade do sector proposto, en cumprimento do estándares normativos da LSG.

As infraestruturas previstas no PIA para a conexión exterior do sector cos sistemas xerais exteriores incorpóranse tamén ao planeamento municipal coa consideración de Sistemas Xerais.





4. CADRO RESUMO DAS AFECCIÓNS AO PLANEAMENTO MUNICIPAL

No seguinte cadro resúmese a incidencia da aprobación do PIA sobre o planeamento municipal do concello de Pontevedra:

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO  
PARA VIVENDAS PROTEXIDAS, SECTOR B-5 "LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO" PONTEVEDRA  
AFECCIÓN AO PLANEAMENTO MUNICIPAL

| CONCELLO DE PONTEVEDRA                                                                                                 |                 |                          |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA                                                                                        | A.D. 18/12/1989 | DOG 12/01/1990           | BOP 02/02/1990          |
| CLASIFICACIÓN DO SOLO                                                                                                  |                 | Superficies no PXOU (m²) | Superficies no PIA (m²) |
| Reclasificación de Solo Urbano Consolidado a Solo Urbanizable                                                          |                 |                          | 5.039                   |
| Reclasificación de Solo de Núcleo Rural (SNU) a Solo Urbanizable                                                       |                 |                          | 8.544                   |
| Reclasificación de Solo Non Urbanizable a Solo Urbanizable                                                             |                 |                          | 37.897                  |
| Reclasificación de Solo Urbanizable a Solo Urbano Consolidado                                                          |                 |                          | 4.235                   |
| Reclasificación de Solo Urbanizable a Solo de Núcleo Rural                                                             |                 |                          | 862                     |
| Reclasificación de Solo Non Urbanizable Común a SUC                                                                    |                 |                          | 1.592                   |
| Modificación e ampliación do sector B-5 do PXOU                                                                        |                 | 177.500                  | 214.486                 |
| QUALIFICACIÓN DO SOLO                                                                                                  |                 |                          | Superficies no PIA (m²) |
| Recualificación de Solo de Núcleo Rural (SNU) a viario                                                                 |                 |                          | 410                     |
| Recualificación de Solo Urbanizable a viario                                                                           |                 |                          | 4                       |
| Recualificación de Solo Urbano Non Consolidado Común a viario                                                          |                 |                          | 782                     |
| SISTEMAS XERAIS                                                                                                        |                 |                          | Superficies no PIA (m²) |
| Modifícanse os seguintes Sistemas Xerais previstos no PXOM:                                                            |                 |                          |                         |
| SX-IC_ VIARIO                                                                                                          |                 |                          |                         |
| SX-IC-VIA-PO-542 (SX-IC-VIA-01)                                                                                        |                 |                          | 4.058                   |
| As determinacións do PIA respecto dos referidos sistemas xerais viarios prevalecerán sobre as do PXOU no ámbito do PIA |                 |                          |                         |
| Incorpóranse os seguintes Sistemas Xerais de dotacións:                                                                |                 |                          |                         |
| SX-EL_ ESPAZOS LIBRES                                                                                                  |                 |                          |                         |
| SX-EL-XAR-01                                                                                                           |                 |                          | 18.599                  |
| SX-EQ_ EQUIPAMENTOS                                                                                                    |                 |                          |                         |
| SX-EQ-DM-01                                                                                                            |                 |                          | 6.122                   |
| Incorporaranse como Sistemas Xerais as infraestruturas de conexión exterior do PIA:                                    |                 |                          |                         |
| SX-IS_ INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS                                                                                     |                 |                          |                         |
| SX-IS-ABS_ CONEXIÓN RÚA CONDE DE BUGALLAL                                                                              |                 |                          |                         |
| SX-IS-SAN_ CONEXIÓN RESIDUAIS COLECTOR DE MARXE DO RÍO GAFOS                                                           |                 |                          |                         |
| SX-IS-SAN_ CONEXIÓN PLUVIAIS CO RÍO GAFOS                                                                              |                 |                          |                         |
| SX-IS-SAN_ CONEXIÓN PLUVIAIS CO REGO DO MARCO                                                                          |                 |                          |                         |
| SX-IS-ELE_ CONEXIÓN DESDE A SUBESTACIÓN UFD MOURENTE                                                                   |                 |                          |                         |
| CATÁLOGO                                                                                                               |                 |                          |                         |
| Modifícanse os seguintes elementos previstos no PXOU:                                                                  |                 |                          |                         |
| Elemento 49 (Pazo de Bugallal)                                                                                         |                 |                          |                         |
| Incorpórase o seguinte elemento previsto no PIA                                                                        |                 |                          |                         |
| A-01_PIA-VP (Pontella de pedra)                                                                                        |                 |                          |                         |
| As determinacións do PIA respecto dos referidos elementos prevalecerán sobre as do PXOU                                |                 |                          |                         |





5. CONCLUSIÓN

Con esta Memoria e os demais documentos que a acompañan considérase que queda suficientemente definida, na súa motivación, alcance, xustificación e determinacións substantivas, a **Modificación puntual do Plan xeral de ordenación urbana do Concello de Pontevedra (PXOU) para a adaptación das súas determinacións ao Proxecto de interese autonómico para vivendas protexidas no sector B-5**, en Pontevedra (Pontevedra), cumprindo co esixido a tal efecto na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de Ordenación do territorio de Galicia e, por remisión desta, na vixente lexislación urbanística e demais normativa sectorial de aplicación, así como nas Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia.

O documento presentárase ante o Instituto Galego de Vivenda e Solo da Xunta de Galicia, como órgano substantivo por razón da materia, para a súa tramitación simultánea a do PIA para vivendas protexidas no sector B-5, en Pontevedra (Pontevedra), do cal trae causa, conforme ao establecido nos artigos 55 e 58 da referida Lei 1/2021.