



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de
Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edif. Admvo. San Caelano, Bloque 3
15781 Santiago de Compostela



galicia

FAX

Data: 16 de setembro de 2013

A: Sr. Alcalde do Concello de Ares (Fax nº: 981-448299)

De: Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Nº páxinas
(incluída esta): **12**

Achégolle **informe previo á aprobación inicial** –artigo 85.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia-, relativo ao **Plan Xeral de Ordenación Municipal**, emitido o 13 de setembro de 2013, pola secretaria xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en virtude da delegación de competencias efectuada pola Orde do 9 de xullo de 2009 (DOG 16/07/2009), modificada pola Orde do 15 de marzo de 2012 (DOG nº 58, do 23 de marzo de 2012).



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edif. Adm'tvo. San Caetano,
 Bloque 3
 15781 Santiago de Compostela

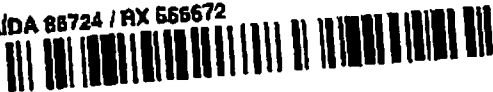
galicia

AC05050
 ARES (A CORUÑA)
 PXOM
 Nollf. IFAI
 Páx. 1 de 1

REGISTRO XERAL DA XUNTA DE GALICIA
 REGISTRO XERAL
 SANTIAGO DE COMPOSTELA

Data 16/09/2013 13:56:49

SA/DA 86724 / RX 666672

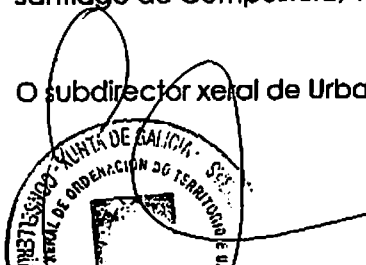


Sr. Alcalde do Concello de Ares
 (A Coruña)

Achégolle informe prevlo á aprobación inicial –artigo 85.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia-, relativo ao **Plan Xeral de Ordenación Municipal, emitido o 13 de setembro de 2013**, pola secretaria xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en virtude da delegación de competencias efectuada pola Orde do 9 de xullo de 2009 (DOG 16/07/2009), modificada pola Orde do 15 de marzo de 2012 (DOG nº 58, do 23 de marzo de 2012).

Santiago de Compostela, 16 de setembro de 2013

O subdirector xeral de Urbanismo


 Eduardo Sobrino Rodríguez





XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de
Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/a
15781 Santiago de Compostela

galicia

INFORME PREVIO Á APROBACIÓN INICIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE ARES (A CORUÑA)

O Concello de Ares remite o plan xeral de ordenación municipal, redactado pola consultora "CEINSA Ceme Ingeniería SA", solicitando informe previo á aprobación inicial, conforme ao establecido no artigo 85.1 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG).

Analizada a documentación remitida e vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte, Informe:

I. ANTECEDENTES

No municipio de Ares están actualmente vixentes as Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal aprobadas definitivamente o 04/12/78.

Consta a emisión dos informes dos servizos municipais técnicos e xurídicos, previstos no artigo 85 da LOUG, o documento de inicio e o documento de referencia (xunto cos seus anexos) para a avaliación ambiental estratéxica (AAE) do PXOM de Ares, emitido o 03/01/2012 pola Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental.

II. INFORME

II.1. Coherencia do plan cos instrumentos de ordenación do territorio.

A Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas ditou Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio (DOT), e Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (POL). O PXOM transcribe parte do articulado das DOT, mais non achega a Memoria xustificativa da coherencia e conformidade coas determinacións e criterios establecidos polas mesmas, nin a análise de compatibilidade estratéxica previsto na determinación 10.1.18 das DOT.

II. 2. Consideracións sobre o modelo territorial e a estrutura xeral e orgánica.

Conforme aos fins e consideracións xerais establecidos nos artigos 4 e 52 da LOUG, analizouse a congruencia e coherencia do modelo territorial proposto polo PXOM.

Segundo os datos estatísticos, a poboación do concello de Ares é de 5.839 habitantes no ano 2012. Nos últimos doce anos medrou en 1.095 habitantes, aínda que dun xeito irregular, pois perdeu poboación a parroquia de Cervás, rexistra un leve crecemento a parroquia de Caamouco (principalmente polo núcleo de Redes) e conta cun aumento significativo o núcleo urbano de Ares e a praia da Campa.

A evolución da vivenda no concello experimentou un forte crecemento na etapa do 2003-2007 (1.744 viv), para estancarse nas 15 viv/ano do 2011. Segundo o censo de 2001, a proporción de vivendas secundarias e baleiras é moi elevada (40%), xustificando no plan pola condición do concello de Ares como destino turístico.

No apartado 2.3.4 "proxeccións de poboación" do Análise do modelo de asentamento poboacional, prevense entre 723-787 novos habitantes na vixencia de 15 anos. Pola contra, no apartado 7.2.1 da Memoria Xustificativa, onde se estuda a capacidade máxima residencial do plan, se estima unha poboación de 6.182 novos habitantes para a



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Cactano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

ordenación proposta polo PXOM, que logo corrixe e queda en 4.946 novos habitantes. Acomodando esta proxección coa do número de habitantes por vivenda, o plan calcula unha necesidade de 2.493 novas vivendas (166 vivendas/ano nunha proxección de 15 anos) incluíndo novas vivendas secundarias. A capacidade máxima residencial medra algo máis dun 40%, o que resulta inxustificado respecto da evolución edificatoria dos últimos anos e en relación cunha proxección demográfica razoable.

De acordo cos principios de utilización racional dos recursos naturais e desenvolvemento territorial e urbano sostible, deberase reconsiderar a capacidade máxima residencial proposta polo plan, os desenvolvementos previstos para solos urbanizables, e as delimitacións dos solos de núcleo rural, incorporando accións tendentes á rehabilitación e á diminución do número de vivendas baleiras.

Polo que respecta ao modelo territorial, e aínda que en varios documentos do plan se recoñece a importancia paisaxística da meirande parte do concello e delimita as concas de interese paisaxístico, así como os seus valores naturais e patrimoniais, logo non se traduce nunha axeitada clasificación do solo nin na protección de ditos valores. O concello de Ares está incluído na declaración de Conxunto Histórico e Paraxe Pintoresco da Comarca Eumesa (Decreto 2234/1971, de 13 de agosto, BOE nº 228 de 23/09/1971), así como a da Ría de Ares como punto de interese xeolóxico. O PXOM tampouco recolle a delimitación da ampliación da Rede Natura 2000 (anuncio de 21 de decembro de 2011, DOG nº 1 de 02/01/2012) que afecta a unha superficie importante do concello.

O plan configura ámbitos onde se forza a continuidade dos asentamentos existentes e que non se adaptan ás características e complexidade urbanística dese territorio (artigo 52.2 da LOUG) cunha ocupación desproporcionada de solo, sen atallar a ocupación difusa, cando a evolución demográfica dos asentamentos rurais é claramente regresiva.

Cánto á estrutura xeral e orgánica do territorio obsérvanse erros: non todos os sistemas xerais de equipamentos sinalados na Memoria están reflectidos nos planos, non se entende o criterio a seguir para a clasificación como xeral ou local de algún dos equipamentos, compútanse en conxunto os equipamentos privados e os públicos en algunha táboa. Terase en conta que os sistemas xerais deben ser de titularidade pública (artigo 165.1 da LOUG), a Casa Reitoral de Redes é de titularidade privada e non pública, existen erros numéricos nas táboas, faltan códigos nos planos de ordenación, sinala como existente o Centro de interpretación do patrimonio militar SXEQ-01 cando non existe, se descoñece o uso para o Mosteiro de Santa Catalina que figura como SXEQ-02...

II.3. Clasificación do solo.

a) Clasificación do solo urbano

Non reúnen as características necesarias para ser clasificadas como solo urbanos os seguintes terreos no solo urbano de Ares por carecer dos servizos urbanísticos e da consolidación edificatoria, así como non formar parte da malla urbana existente:

- Terreos ao norte da CP-0401 situados fora da anterior delimitación de solo urbano.
- Parcelas ao oeste da rúa da Paz situadas fóra das anteriores delimitacións de solo urbano.
- O Polígono de solo urbano non consolidado P-2, ven a recoller numerosas parcelas que están actualmente clasificadas como solo rústico, e que realmente deberan



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

estar clasificadas deste xeito, tendo en conta o risco de inundación do encontro do río Novo co río Xunqueira e a afección de augas das mesmas, a falta de integración na malla urbana así como a carencia de servizos.

b) Clasificación do solo de núcleo rural

Non constitúen asentamentos tradicionais, de acordo co establecido no artigo 13.1 da LOUG, os núcleos de O Alto de Simou, O Penedo e Carballás.

Os núcleos de Ixobre, e Cervás presentan erros na identificación das parcelas edificadas, o que comporta que deixen de cumprir o grao de consolidación.

A delimitación do núcleo histórico tradicional non cumpre coas condicións establecidas no artigo 13.3 a) da LOUG, no caso dos núcleos de Seselle e Cervás.

Tendo en conta a ausencia de crecemento, non se xustifica a delimitación como solo de núcleo rural común das parcelas vacantes nas periferias dos núcleos de Carballás, Maiobre, Lubre, Besoxo, O Pallizo e A Malata.

Detéctanse erros na delimitación dos núcleos, que non seguen as pegadas físicas existentes ou prantexan crecementos sobre as vías, fusionan asentamentos, xeran continuos indiferenciados ou ocupan grandes baleiros onde hai agras susceptibles de ser protexidas, nos casos de Curmá-Mazaido-O Raso-As Pezoas, Cervás, Chanteiro e Lubre.

c) Clasificación do solo urbanizable

Non se poderá clasificar ou reclasificar como solo urbanizable o solo rústico que sufrise os efectos dun incendio forestal agás autorización do Consello da Xunta (artigo 95 da LOUG). Non se achega información no PXOM que permita esta comprobación.

O PXOM clasifica 4 sectores de solo urbanizable non delimitado de uso residencial e 1 de uso industrial. O Documento de Referencia da AAE, recomenda grafar nun plano todos os elementos naturais identificados así como os valores a protexer. Así cómpre sinalar:

SUND 1 e SUND 2, en Ares: constitúen na actualidade unhas agras de alto valor ecolóxico e paisaxístico pola escasa edificación existente e a permanencia da estrutura de camiños rurais que comunican Ares cos núcleos tradicionais do seu entorno así como do seu parcelario. Os sectores delimitanse en continuidade co núcleo urbano de Ares e co núcleo rural de Lubre, polo que de feito vai supoñer un continuo urbano de grandes dimensións que non se xustifica nin coa dinámica poboacional de Ares. Entre ambos sectores atópase o Castro de Lubre, fito paisaxístico e etnográfico necesitado de protección. Unha liña de alta tensión cruza ambas sectores, cuxas zonas de afección non son susceptibles de transformación. En xeral, o sector SUND-1, convenientemente modificado, podería ter unha certa xustificación dada a súa maior inserción no entramado urbano de Ares. No caso do SUND-2, enténdese que a súa clasificación debера ser a de rústica, coas especiais proteccións que lle corresponda segundo o caso.

SUND 3 e SUND 4, en Redes: a pesares do interese turístico do núcleo de Redes, non se xustifica a proposta de crecemento a unha superficie de máis do dobre da actualmente urbanizada. Os dous sectores ocupan zonas con arboredo de interese, agras dun valor ecolóxico alto, zonas con vistas cara o mar de alto valor paisaxístico, dúas canles de



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

auga de importancia (o Rego Romeo e un afluente), e a estrutura parcelaria e dos camiños rurais mantense inalterada, de xeito que constitúe un conxunto de elevado interese ecolóxico e etnográfico. Cánto aos cursos fluviais esixiríase acreditar polo órgano competente a súa escasa entidade. Unha liña de alta tensión cruza un dos sectores. Considéranse polo tanto zonas inadecuadas para o desenvolvemento urbanístico merecentes de clasificación como solo rústico de especial protección.

SUND I: sector industrial que xustifica a súa posición na continuidade cun sector no concello de Mugar dos cun uso terciario e configura un novo acceso ao solo urbano de Ares unindo a AC-123 coa CP- 0401. Considerando que existen masas arbóreas e que na propia documentación do PXOM se delimita como área de calidade paisaxística alta - moi alta, haberá que xustificar a súa necesidade e adecuación.

d) Clasificación do solo rústico

Detéctanse erros na identificación da hidrografía que supón unha deficiente clasificación do solo rústico de especial protección de augas. Así mesmo, non están sinaladas as brañas e zonas húmidas, e as zonas con risco de inundación. A redución da zona de policía deberá ser informada polo organismo competente, debendo xustificar que canles importantes como o Pomoulo, o Sandeo, ou o río Novo, contén cunha protección menor de 15 m, e que os canles do rego Romeo en Redes non contén con protección.

O PXOM clasifica como solo rústico de protección ordinaria terreos que merecerían especial protección de augas, en concreto terreos situados ao sur do río Novo ata a estrada CP-0402, e mais cara ao leste no límite co solo urbano de Ares. No ámbito do canle de auga denominado "100" ao leste de Seselle, o plan clasifica como solo rústico de especial protección de costas, terreos situados fóra dos 200 m e que deberan clasificarse como de protección de augas ou forestal como está o resto ao redor.

O PXOM clasifica como solo rústico de protección ordinaria terreos merecentes dunha especial protección agrícola ou forestal, en concreto os terreos ao oeste do núcleo de Cervás, como todos os solos que os rodean.

No Informe de sostibilidade ambiental (ISA) nove áreas de interese ambiental (AIA) definidas tamén no Estudio do Medio Rural, que poderían clasificarse como de especial protección de espazos naturais ou paisaxística, e en concreto carecen dela ou son moi escasas, as áreas 2,3,4,5,6,7,9 e 10. Tampouco está recollida a delimitación da ampliación da Rede Natura 2000 (DOG 02/01/2012).

O PXOM delimitará os terreos que se atopen a unha distancia inferior a 200 m do límite interior da ribeira do mar como solo rústico de especial protección de costas (zona sur de Redes, no linde co solo urbano, que aparece con protección agropecuaria).

No Estudio do medio rural identifícanse concas visuais de interese recollidas nos planos de ordenación pero non nas fichas. Conforme ao artigo 32.2 g) da LOUG, deben preservarse os contornos de Redes, Ares, Chanteiro, e da estrada paralela á costa cara Chanteiro.

II.4. Determinacións das distintas clases de solo.

As áreas de solo urbano ou de núcleo rural afectadas por servidumes de protección (costas, augas, estradas, infraestruturas...) deben ordenarse e cualificarse en coherencia



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de
Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

coas limitacións sectoriais. Nas áreas sometidas a riscos deben impoñerse as limitacións precisas para implantar usos susceptibles de padecer danos. Débese definir a presenza dos cursos de auga que atravesan o solo urbano e o solo de núcleo rural, axeitando coa ordenación detallada as afeccións propias do seu dominio.

Non se achega a determinación dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento e para o cumprimento dos deberes urbanísticos (artigo 53 da LOUG).

Deberase xustificar o cumprimento do previsto no artigo 27 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, do comercio interior de Galicia.

Cómpre revisar as determinacións sobre as situacións do fóra de ordenación axustándoas ao artigo 103 da LOUG, en concreto o relativo as edificacións sen licenza ou sen axustase as súas condicións, a excepción para o fóra de ordenación absoluta en zonas de dominio público, a dispensa ás vivendas construídas legalmente, as disposicións para edificacións de solo de núcleo rural e a falta de prazo para edificacións con licenza sen executar.

a) Determinacións no solo urbano

Categorización do solo: Incorporáanse ao solo urbano consolidado 6 ordenacións desenvolvidas por planeamentos preexistentes, como áreas de planeamento incorporado (API). Nestas zonas deberase xustificar a terminación da actuación de urbanización nos ámbitos aos que o PXOM categoriza como solo urbano consolidado: "A Granxa" que provén dun Plan Parcial, e que conta cunha zona no seu límite este na que non se executou a urbanización prevista; e a zona do API-1 onde hai unha prolongación dun viario sen executar que terá que conectar co sistema local viario SLV-01. De acordo co establecido no artigo 14.2 do TRLS, acreditarase a recepción das obras urbanizadoras pola Administración ou, noutro caso, consideralos como solo urbano non consolidado.

No núcleo urbano de Ares, non cumpren as condicións para estar clasificados como solo urbano consolidado as parcelas no entorno da Praza do Pozo, colindantes con "A Granxa", cualificadas coas ordenanzas 1 e 4, que para acadar a condición de solar precisan de reparcelación non prevista, polo que semellan non consolidadas.

Na ordenación de solo urbano consolidado, o plan contempla o trazado de novas vías nas que é necesario un proceso de urbanización (artº 12b da LOUG) que exceden as obras accesorias e de escasa entidade. Non están incluídos en solo urbano non consolidado e non se determina o sistema de xestión nin a cuantificación do custe:

Varios limítrofes co solo rústico no sur.

Varios sen continuidade cara o SUND 2 ao oeste.

Viaro en continuación do SXV-13 pertencente ao SUND 1.

Viaro sen continuación dende a AC-123 ata solo rústico.

Varios sen continuidade dende a CP-0401.

Tramo de conexión dun viario previsto no P-4 cara o oeste.



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Cactano, a/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

Viaro de conexión coa CP-0401 do P-5 e conexión deste polígono cara o leste.

Viaro ao sur da zona urbana do Castro case en contacto coa costa.

O PXOM clasifica tres ámbitos de solo urbano residencial: Ares, Redes e a finca O Pombal (procedente do desenvolvemento dun Plan Parcial illado). De acordo cos artigos 49 e 53 da LOUG, o plan sinala un distrito para Ares (con solo urbano consolidado e non consolidado) e outro para Redes (con solo urbano consolidado), pero no caso da finca O Pombal se descoñece a qué distrito pertence ou se configura un en si mesmo.

O plan deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito (neste caso Ares) se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e de limitación de intensidade establecidos na lei.

Non se consideran axeitadas as ordenanzas 3 "edificación en mazá pechada" e 4 "edificación en bloques abertos" previstas para Ares, de xeito que algunhas das mazás cualificadas coa ordenanza 3 poderían estar na ordenanza 1 "casco antigo de Ares", algúns ámbitos cualificados coa ordenanza 4 poderían estar nas ordenanzas 3 e 6, e en todos os casos reconsiderarase a altura das edificacións. No caso de Ares ademais, non se sinalan as alturas das edificacións existentes, polo que tampouco se xustifican as propostas. Non existe un estudio da arquitectura e estrutura urbana existente en Ares e Redes, polo que non se pode comprobar a coherencia da ordenación proposta co patrimonio construído. No caso de Redes tampouco está xustificada a xeneralización das alturas permitidas a tres plantas (baixo e dúas), xa que numerosas edificacións presentan unha altura menor, moitas delas catalogadas e conformando un conxunto. A proposta de ordenación resulta contradictoria por conter tipoloxía impropias como a de bloque aberto, situadas ademais no linde do solo urbano co solo rústico.

Non existe previsión de aparcadoiros de titularidade pública no solo urbano consolidado, nin se establecen prazos para a edificación (artigo 54 da LOUG).

Delimitase unha única parcela coa ordenanza 7 "edificación con uso turístico-hotelerero" co obxecto de recoller unha edificación existente e manter esta actividade, pero na ordenanza se permiten todo tipo de usos incluído o residencial, aínda que se afecta á servidume de protección costas do dominio público marítimo-terrestre. Revisarase a ordenanza garantindo a integración no contorno (artigo 54 da LOUG).

Para o solo urbano non consolidado de Ares, delimitanse 6 polígonos, a desenvolver mediante PERI. Non se sinala o aproveitamento tipo, aínda que se menciona no punto 8 do artigo 115 da Normativa, nin se fixan os coeficientes de ponderación (artº 113 LOUG). Xustificárase que as ordenanzas e alturas propostas para os polígonos P-1, P-2 e P-6 sexan acertadas, tendo en conta o artigo 46 da LOUG. O límite do polígono P-6 non se corresponde co parcelario catastral. Reconsiderarase a delimitación dos polígonos P-3, P-4 e P-5, para incluír parcelas que merecen a consideración de solo urbano non consolidado, ou ben para solucionar as conexións viarias e das redes de servizo.

A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas. No polígono P-3 está prevista a obtención dun sistema xeral de zonas verdes SXZV-16, o Castro de Ares, así como a propia afección patrimonial do xacemento, e as condicións de ordenación de este polígono son as



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

mesmas que para o resto, sen carga. Reconsiderarase a delimitación de este polígono, xa que parte do Castro está sinalado como outro sistema xeral SXZV-15, a obter por expropiación, o que pon en dúbida a obtención desta dotación.

Normativa:

- no artigo 102 hai erros en canto a denominación das ordenanzas que non se corresponden co proxectado nos planos nin co articulado que segue;
- no artigo 105 se establecen condicións para "camiños de servizo existentes" no solo urbano que non están identificados en ningún plano. O punto 8 deste artigo relativo a priorizar a rehabilitación, ten una redacción que non se comprende;
- a ordenanza 1 "casco antigo de Ares" permite a construción de bufardas, que non son tipolóxicos; e unha altura de 4 plantas que non parece propio dunha zona de protección que debera ter en conta a arquitectura tradicional;
- a ordenanza 2 "casco antigo de Redes" establece unha ocupación e fondos edificables idénticos aos da ordenanza 3 "mazá pechada", o que non se compatibiliza coa protección do patrimonio construído nin coa tipoloxía do núcleo. A altura de tres plantas, cando a edificación tradicional do núcleo ten unha altura inferior na meirande dos casos vai contra dos criterios de protección;
- na ordenanza 4 "edificación en bloques abertos" se establece unha lonxitude de fachada máxima de 65 m que parece excesiva;
- a ordenanza 5 "edificación en ringleira" refírese para o grao A ao grupo de "casas baratas" de Ares, e para o grao B a edificacións "encostadas" en Redes. As condicións de volume para o grao A son contraditorias, pois permiten aumentar unha planta e ao mesmo tempo prevén un proxecto unitario se as intervencións desvirtúan o conxunto (o que sucederá co aumento dunha planta). Debera tenderse a unha protección tipolóxica e volumétrica do conxunto tendo en conta tamén os seus espazos libres, priorizando a súa rehabilitación e posta en valor;
- na ordenanza 6 "edificación extensiva" revisarase a edificabilidade máxima que establece densidades incompatibles coa salvagarda dos valores; tamén revisarase as parcelas mínimas que non se corresponden co parcelario existente.

b) Determinacións no solo de núcleo rural

O artigo 95.2 da Normativa, establece as condicións do artigo 25 da LOUG derogado pola Lei 2/2010; terá que condicionarse a autorización da ampliación das edificacións tradicionais ao cumprimento das condicións das ordenanzas.

O plan debe recoller o trazado da rede viaria con aliñacións (artigo 56 LOUG). No 6.4.2 da Memoria remítese todos os núcleos rurais á redacción de plans especiais de mellora do núcleo rural para sinalización de aliñacións e rasantes, o que debera xustificarse.

c) Determinacións no solo urbanizable

O PXOM delimita 5 sectores de solo urbanizable non delimitado. No artigo 91 da Normativa establece que o desenvolvemento dos SUND 1 e SUND 2 de Ares virá



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

condicionado pola consolidación previa do solo urbano de Ares, pero unicamente o condiciona á execución dos polígonos P-1 e P-6, e polo tanto aberto á posibilidade de deixar 4 polígonos de solo urbano non consolidado sen executar, polo que a condición previa de consolidación do solo urbano non queda garantida. No SUND 1 propónse un sistema xeral viario SXV-13 que crea unha nova rotonda preto dun nodo existente, e vai unirse a un viario inexistente do solo urbano ao leste do CEIP (descoñécese a súa obtención e prazos de execución) cando na modificación puntual aprobada establécese o novo viario de conexión polo oeste. Outro sistema xeral viario proposto SXV-14 dende Lubre ata o polígono P-1, ten o seu inicio nun solo de núcleo rural no que non está previsto a súa obtención nin execución. A unión dun sistema xeral de 16 m de ancho cun camiño rural resulta inapropiada. O sistema xeral de equipamentos SXEQ-21 de ampliación do CEIP, está situado illado deste. En ambos sectores non se tivo en conta a existencia dunha liña eléctrica. Conteñen zonas de corredor do POL.

Para os ámbitos delimitados en Redes, SUND 3 e SUND 4, non existe previsión ou criterio en canto aos prazos da súa execución. A altura e edificabilidade son as mesmas que para os ámbitos de Ares, cando a situación e complexidade non son as mesmas. Non están considerados as canles de auga e a súa afección, nin a liña eléctrica existente. O único equipamento previsto é de titularidade privada, e dous dos sistemas xerais son existentes.

O solo industrial SUND I, lindante coa estrada CP-0401 coa que se unirá pola execución do sistema viario SXV-15 sen continuidade cara o norte, e sen integrar a conexión ao sur.

d) Determinacións no solo rústico

Na redacción do artigo 74 da Normativa deberán recollerse todas as condicións establecidas pola LOUG no seu artigo 42, ou ben facer referencia ao cumprimento desta.

Non se tivo en conta a clasificación dos solos rústicos dos concellos lindantes para a correcta clasificación deste solo.

O PXOM debe conter a información necesaria para comprobar o cumprimento do artigo 32 da LOUG respecto ás categorías de solo rústico, sen prexuízo doutros, planos de zonas incendiadas dende os cinco anos anteriores á entrada en vigor da LOUG.

II.5. Catálogo

Sen prexuízo do informe sectorial, non constan os ámbitos de protección dos elementos catalogados, nas fichas nin nos planos, especialmente nos solos urbanos e núcleo rural.

Os hórreos e cruceiros non están identificados como elementos a protexer e catalogar, e solo aparecen sinalados nos planos de información.

Podería faltar a situación do Castro de San Vitorio en Ares, mencionado no POL, polo que revisárase a información sobre os xacementos arqueolóxicos desta zona.

Non está recollida a delimitación dun ámbito de protección dun elemento catalogado no concello de Mugardos que afecta ao solo do concello de Ares.

Non se achega a ficha coa clave GA15051009 incluída no inventario do catálogo de bens culturais de carácter arqueolóxico do PXOM.



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

Non se achega ficha dos seguintes elementos incluídos na relación do catálogo de patrimonio histórico – artístico e etnográfico, co seguinte código: CA18 e CA39.

No documento do Catálogo inclúe dúas fichas, co código CA11 e CA12, que non constan na relación de elementos. Varias fichas están incompletas (faltan fotos ou descrições): AR13, AR48, CA2 – CA38, CA41 – CA43, CA45, CA47 – CA48, CE2, CE5, CE6, CE8 – CE11. En ningunha das fichas do Catálogo de elementos do patrimonio histórico – artístico e etnográfico, aparece grafado o seu ámbito de protección.

11.6 Cumprimento das determinacións do POL

1. Existen amplas áreas de protección costeira clasificadas como solo rústico de especial protección agropecuaria tras Punta da Agra, Punta do Boi (á altura do Penedo) ou Punta Avarenta. O artigo 66 da normativa do PXOM, precisa que no solo rústico aplicaranse as determinacións mais restritivas entre o PXOM e a regulación de usos do POL, o que convén poñer de manifesto na regulación de usos do solo rústico do PXOM.

2. Na área de mellora ambiental e paisaxística do POL debe evitarse a dispersión edificatoria e os crecementos ao longo das vías de comunicación mediante a clasificación de solo de núcleo rural: núcleos de Cervás, Lubre ou Chanteiro. Así mesmo, evítanse os crecementos dos núcleos sobre parcelas baleiras en dirección á costa (Raso, Carballás ou ao longo da estrada CP-0402 en Chanteiro e Cervás).

3. Amplas áreas incluídas nos corredores ecolóxicos do POL clasifícanse como solo rústico de protección forestal ou agropecuaria. Debe lembrarse na regulación destes solos a prevalencia do réxime xurídico derivado do POL por resultar mais restritivo.

O SUNDI delimitado no PXOM está incluído na súa practica totalidade nun corredor ecolóxico do POL, polo que a dita delimitación resulta incompatible agás que se modifique o corredor de acordo co artigo 14 da normativa do POL. Este corredor non se incluíu na cartografía do PXOM de adecuación ao POL, o que debe ser corrixido.

O novo vial SXV 13 discorre parcialmente sobre un corredor ecolóxico, polo que debe buscarse unha alternativa de funcionalidade ou redelimitar o corredor.

4. Non se observa na cartografía de ordenación nin na de adecuación ao POL a delimitación dos núcleos de identidade litoral (NIL) de Ares, Redes e Seselle (malia ao indicado na memoria xustificativa de adaptación ao POL e de acordo co artigo 69.1). O PXOM deberá prever a súa ordenación de acordo cos artigos 17.1, 42 e 69.2, as fichas das correspondentes unidades de paisaxe do POL, e as determinacións orientativas 6.4, 6.5, 6.6 e 6.7 das Directrices de Ordenación do Territorio (DOT). Nos núcleos de Ares e Redes, introdúcese unha ordenanza específica para o NIL, pero non para o caso de Seselle.

5. O PXOM delimita a área de recualificación de Chanteiro, atendendo ao disposto na ficha da unidade de paisaxe (03_01_099). A delimitación e obxectivos que figuran na ficha do PXOM resultan axeitadas, no entanto as determinacións deberán concretarse máis para acadar os obxectivos sinalados. Delimítase dentro desta área un PEONR ao longo da estrada dende o núcleo á Enseada de Chanteiro, que redunda na concentración da edificación ao longo da fachada fluvio litoral. No entanto, este tipo de asentamento é precisamente o que debe evitarse de acordo coa citada ficha. Suxírese un plan especial de maior amplitude que o PEONR proposto, no que se establezan as



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
 Secretaría Xeral de
 Ordenación do Territorio e Urbanismo

Edificio administrativo San Caxiano, s/n
 15781 Santiago de Compostela

galicia

determinacións de ordenación que aseguren os obxectivos de calidade de vida, cohesión social e integridade ambiental e paisaxística do modelo das DOT e do POL.

6. Na área de mellora ambiental e paisaxística (MAP) o PXOM sitúa 4 ámbitos de solo urbano non consolidado (P3, P4, P5 e P6) e tres de solo urbanizable non delimitado residencial (SUND 1, SUND 2 e SUND 4). Os solos urbanos non consolidados, enténdense como completamento da trama urbana existente, admisibles na área de MAP. No polígono P5 existe unha masa de bosque de recolonización incluída na cartografía de usos e elementos para a valoración do POL, que deberá conservarse, o que resultará mais doado unificando nun único ámbito o P5 co P4, e desprazando a maior parte do aproveitamento cara este último polígono. Dada a proximidade destes ámbitos ao bordo litoral é preciso que o PXOM achegue a ordenación detallada ou diferir a súa avaliación por POL a plan especial.

Os solos urbanizables non delimitados SUND 2 e SUND 4 non responden a un completamento da trama existente nin supoñen crecementos dende asentamentos orxinarios, polo que resultan incompatibles co modelo territorial do POL. No caso do SUND 1 é preciso introducir certas determinacións de desenvolvemento e/ou modificación na delimitación do ámbito, que permitan constatar o encaixe na excepcionalidade citada, no sentido de localizar o crecemento na parte máis próxima ao núcleo orxinario de Ares.

7. Na área de ordenación o PXOM sitúa dous ámbitos de solo urbano non consolidado (P1 e P2), en Ares e o solo urbanizable non delimitado SUND 3, en Redes. Os polígonos P1 e P2 resultan compatibles co POL, mais no P1 existe unha importante masa de bosque de recolonización cuxa conservación debe procurarse asociada ao espazo libre do ámbito. E dada a proximidade do P2 ao espazo da humedal da Xunqueira, cómpre dirixir os espazos libres cara a zona de contacto con ela.

No SUND 3 existen masas de bosque autóctono, no extremo oeste, e de recolonización dentro do ámbito, cuxa conservación debe procurarse na ordenación que se propoña. Dada a consideración de Redes como núcleo de identidade litoral, resulta preciso analizar a súa compatibilidade coa delimitación do NIL que se faga.

8. O PXOM debe ordenar o contorno das praias, atendendo aos artigos 82 a 91 da normativa do POL, particularmente debe realizar un estudo para deducir as necesidades de aparcamento nas praias periurbanas e rurais e, formular as oportunas solucións.

O presente informe emitese ao abeiro do establecido no artigo 85.1 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Santiago de Compostela, 13 de setembro de 2013

SECRETARÍA XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
 M^{te} Encarnación Rivas Díaz