



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 - PXOM DE RIBADUMIA 36046_MPPXOM_202304_AI_01MX

AMPLIACION E REGULARIZACIÓN DO SOLO INDUSTRIAL
POLIGONO INDUSTRIAL DE CABANELAS

Abril de 2.023



Concello de
Ribadumia

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5 do PXOM de Ribadumia para a regularización e ampliación do Polígono Industrial de Cabanelas.

INDICE

MEMORIA 36046_MPPXOM_202304_AI_01.MX

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. OBXETO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

I.1.1. Obxeto da modificación puntual do PXOM

I.2. ANTECEDENTES E MARCO LEGAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

I.2.1. Antecedentes

I.2.2. Informes sectoriais

I.2.3. Marco legal

I.3. SITUACIÓN ACTUAL, ALCANCE E ÁMBITO DA PROPOSTA

I.3.1. Situación actual

I.3.2. Alcance e ámbito da proposta

I.3.3. Desenvolvemento da proposta

I.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.4.1. Ámbito

I.4.2. Elementos naturais e edificacións existentes

I.4.3. Análisis do medio físico

I.4.4. Infraestructuras e instalación

I.4.5. Efectos ambientais previsibles

I.5. COMPATIBILIDADE COS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO CON INCIDENCIA NO ÁMBITO

I.5.1. Directrices do PXOM

I.5.2. Plan dae ordenación do litoral (POL)

I.5.3. Rede natura 2000

I.5.4. Directrices de ordenación do territorio de Galicia (DOT)

I.5.5. Lei do solo de Galicia (2/2016, de 10 febreiro)

II. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPOSTA

II.1. DESCRIPCIÓN DA SOLUCIÓN PROPOSTA

II.1.1. Ampliación do Polígono Industrial

II.1.2. Sistema viario

II.1.3. Ampliación de actividades no uso Industrial – Ordenanza nº 5

II.1.4. Nova área de estacionamento

II.2. XUSTIFICACIÓN DA PROPOSTA

II.2.1. Clasificación do solo

II.2.2. Xustificación das determinación en SUC

II.2.3. Xustificación dos límites de sustentabilidade e dos estándares de Calidade de vida e cohesión social.

II.2.4. Estudo de viabilidade económica

II.3. CRITERIOS XUSTIFICATIVOS DO DOCUMENTO

II.3.1. Xustificación da proposta de MP

II.3.2. Xustificación das razón de interés público que fundamentan a MP

- II.3.3. Xustificación da compatibilidade da proposta coa normativa sectorial
- II.3.4. Xustificación da compatibilidade da proposta coas normas de calidade Ambiental e paisaxística.
- II.3.5. Xustificación do encaixe legal da Modificación Puntual

ANEXOS Á MEMORIA

- ANEXO I Estudo do Paisaxe
- ANEXO II Resumo executivo
- ANEXO III Ordenanza nº 5 – Industrial en Cabanelas

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA – PLANOS

Índice

Planos de Información

- P.INF 01 Situación
- P.INF 02 Usos existentes
- P.INF 03 Topográfico
- P.INF 04 Instrumentos de Planeamiento, afecciones PBA, POL
- P.INF 05 Áreas contíguas, municipios limítrofes
- P.INF 06 Rede de servizos existentes: Auga
- P.INF 07 Rede de servizos existentes: Electricidade
- P.INF 08 Rede de servizos existentes: Saneamento
- P.INF 09 Rede xeral de comunicacións existentes
- P.INF 10 Espazos libres, zonas verdes, equipamentos existentes

Planos de Ordenación

- P.ORD 01 Perímetro do ámbito
- P.ORD 02 Ámbito, obras de urbanización
- P.ORD 03 Obras de urbanización
- P.ORD 04 Características das edificacións existentes
- P.ORD 05 Clasificación e categorización do solo
- P.ORD 06 Clasificación entorno da ampliación

INTRODUCCIÓN

O presente documento formúlase por encargo do Excmo. Concello de Ribadumia con obxecto de redactar a MP número 5 do PXOM de Ribadumia consistente en ampliar a área do Solo Urbano de uso industrial do Polígono de Cabanelas mediante a inclusión de varias leiras que reúnen condicións urbanísticas similares aos do solo delimitado, seguindo o criterio e condicionates da Lei, para os solos “cun grao de urbanización efectiva”; a adaptación do sistema viario á realidade executada e á modificación do artigo 168 da normativa urbanística do PXOM para ampliar usos de tipo industrial no enunciado do mesmo.

36046_MPPXOM_202304_AI_01MX
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 - PXOM DE RIBADUMIA

MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. OBXETO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

I.1.1. OBXETO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM

O Concello, vista a demanda de solo industrial e os problemas existentes no PXOM e polas contradicións da urbanización coa ordenación vixente, considera necesario regular a situación e ampliar solo urbano industrial por dúas importantes razóns.

- A primeira é que coa ampliación poderase cubrir a ampla demanda deste tipo de solo por parte de varias empresas, dado o esgotamento do solo dispoñible no Polígono de Cabanelas, que na actualidade ten unha ocupación total que rolda o 82% das parcelas.
- A segunda razón xustifícase por cuestións de orde e economía xa que a oferta de solo industrial no Polígono evita a proliferación de instalacións industriais e talleres noutros tipos de solo ou a ampliación das existentes, en aplicación da vixente Lei, instalacións que pola súa situación agravan os problemas de accesibilidade e dotación de servizos urbanísticos que finalmente debe resolver o Concello.

O obxecto da M.P. concretase en catro actuacións:

- a) Existe unha bolsa de solo, no bordo do Polígono, que reunindo as mesmas condicións urbanísticas que os incluídos no Solo Urbano de uso industrial foron excluídos da delimitación do Polígono Industrial de Cabanelas. É unha ampla zona de solo que da fronte a un dous viais do Polígono nunha lonxitude aproximada de 127.42 ml. e ten unha superficie total de 11.446.93 m².
- b) Doutra banda existe unha nova rúa que non está recollida no sistema viario trazado inicialmente no PXOM. É un vial que facilita a circulación rodada dos vehículos pesados por esas vías, evitando as engorrosas manobras ás que obrigaban as rotondas en fondos de saco iniciais.
- c) Outro dos obxetivos da MP é modificar o artigo 168 – Condicións de uso industrial na Ordenanza nº 5, coa finalidade de acoller usos propios dun polígono industrial, demandados por diversos empresarios, que amplían e clarifican o desenrolo de actividades en hostelería, espazos libres e zonas verdes e no servizo de automóviles e o transporte.
- d) Por último complétase a regularización do sistema viario coa inclusión dun área de aparcamento situado no centro do Polígono, que xustifica a dotación necesaria coa ampliación do ámbito.
- e)

En resumo, o obxectivo da MP é ampliar a área do Solo Urbano de uso industrial do Polígono de Cabanelas mediante a inclusión de varias leiras que reúnen condicións urbanísticas similares aos do solo delimitado, seguindo o criterio e condicionantes da Lei, para os solos “cun grao de urbanización efectiva”; á adaptación do sistema viario á realidade executada e á ampliación das actividades que enumera o artigo nº 168 da Ordenanza nº 5 do PXOM.

1.2. ANTECEDENTES E MARCO LEGAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1 Antecedentes

O Concello de Ribadumia comenzou en Xuño de 2.022 a tramitación da Modificación Puntual nº 5 do PXOM remitindo o Documento da MP á Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático, solicitando o inicio do procedemento de avalización ambiental estratéxica simplificada, ao abeiro da Lei 2/2016, de 10 de Febreiro, do solo de Galicia. (expte. 2022AAE2694)

Feitas as consultas os distintos organismos competentes en materia de urbanismo e demais administración públicas afectadas, a Dirección X. finalizou os trámites remitindo ao Concello a súa resolución de 10 de Outubro de 2.022, acordando **non someter ao procedemento de avalización ambiental estratéxica ordinaria a Modificación Puntual nº 5 do Plan Xeral de ordenación municipal do Concello de Ribadumia.**

A proposta final do Informe ambiental estratéxico resume as principais cuestións ambientais formuladas e conclúe que “*non se agardan efectos ambientais adversos significativos coa modificación proposta*”.

Tendo en conta o resultado das consultas realizadas e conforme ao indicado polo Instituto de Estudos do Territorio, establece a necesidade de incorporar un estudo do paisaxe e concretar as medidas para asegurar una adecuada integración paisaxística.

Por outra banda, atendendo ás observación da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, deben xustificarse o cumprimento dos límites de sustentabilidade e standars de calidade de vida, así como, a adaptación da documentación ás Normas Técnicas de Planeamento Urbanístico de Galicia.

1.2.2 Informes sectoriais

O informe do Instituto de Estudos do Territorio sinala que a MP non provocará un impacto paisaxístico significativo e advirte da necesidade de incorporar un estudo da paisaxe, tal e como esixe o art. 35 da Ley 7/2008, de 8 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, concretando en dito estudo, de acordo coas directrices do paisaxe, as medidas para asegurar una adecuada integración paisaxística.

Informe do INSTITUTO DE ESTUDOS DO TERRITORIO



Expediente IET: P-22-537
Plan ou programa: Modificación puntual nº 5 do
PXOM de Ribadumia
Concello: Ribadumia (Pontevedra)
Promotor: Concello de Ribadumia
Expediente DXCASCC: 2022AAE2694

CONTESTACIÓN A CONSULTA NO PROCEDIMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉXICA SIMPLIFICADA

De acordo co artigo 30.1 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, e co artigo 39.1 do Regulamento da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, con data do 18/07/2022 a Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático somete a consulta do Instituto de Estudos do Territorio (IET) o borrador e o documento ambiental estratéxico da modificación puntual nº 5 do PXOM de Ribadumia.

1. Marco legal:

Consonte co artigo 15 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, e co artigo 28 do Decreto 244/2011, do 29 de decembro (modificado polo Decreto 42/2019, do 28 de marzo), o Instituto de Estudos do Territorio (IET) é o órgano competente para emitir este informe en materia de paisaxe. Emítese de acordo co que para tal efecto establece o artigo 39.2 do Regulamento da Lei 7/2008, aprobado polo Decreto 96/2020, do 29 de maio (RLPPG).

En desenvolvemento da Lei 7/2008 aprobáronse o Catálogo das paisaxes de Galicia (Decreto 119/2016, do 28 de xullo) e as Directrices da paisaxe de Galicia (Decreto 238/2020, do 29 de decembro).

2. Descrición do plan e contido da documentación:

A modificación puntual ten por obxecto a ampliación do polígono industrial de Cabanelas, o recoñecemento da situación actual e a modificación da ordenación vixente para garantir unha mellor resolución da operatividade funcional do parque industrial a través das seguintes actuacións:

- Incorporación dun ámbito de solo rústico de 11.446,93 m² situado no bordo nordés do polígono industrial
- Adecuación e ampliación da rúa da Horta, para dar acceso ao novo ámbito industrial.
- Recoñecemento dun tramo da rúa Grenla e dunha área de estacionamento situada na parte central do polígono, existentes na actualidade e que non están recollidas no sistema viario do PXOM.

Nin a memoria xustificativa nin o documento ambiental estratéxico inclúen un estudo da paisaxe, tan só no apartado 1.3.2.9 do DAE realízase unha breve caracterización da paisaxe da contorna.

3. Características da paisaxe afectada polo plan:

De acordo co Catálogo das paisaxes de Galicia, o lugar ao que se refire o plan ou programa localízase na grande área paisaxística Rías Baixas, na comarca paisaxística de Umia-O Salnés.

CVE: IUNV5P2shv7
Verificación: <https://ecde.xunta.gal/cve>



Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda
San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 541 755 / 56
secretaria.iet@xunta.gal
cmatv.xunta.gal

O polígono industrial de Cabanelas está situado ao oeste do núcleo de Cabanelas, no límite entre os concellos de Ribadumia, Cambados e Vilanova de Arousa. Trátase dun paisaxe industrial ben delimitada, que presenta unha pendente suave e está limitado ao norte pola estrada EP-9002, ao sur pola estrada EP-9501 e ao oeste pola estrada provincial P-O-500. A contorna caracterízase pola presenza de grandes pezas de monocultivo de viñedo, que alternan con cultivos agrarios e bosques de repoboación e vivendas unifamiliares.

A zona de ampliación do polígono industrial comprende unha franxa de solo situada ao nordés do ámbito actual e linda ao norte cunha parcela industrial, ao leste coa estrada os Pasales ao sur co solo rústico e ao oeste co viario do polígono que leva á estrada P-O-500. A parte sur da parcela, ocupada por eucaliptos, non está vinculada topograficamente ao polígono ao existir un forte desnive entre a franxa sur da parcela e o citado polígono.

4. Análise da incidencia da modificación sobre a paisaxe:

A modificación pode producir unha incidencia sobre a paisaxe, que non será significativa ao desenvolverse ao carón do actual polígono industrial. En todo caso, a ocupación industrial dunha zona rústica desvinculada visual e topograficamente do polígono require das oportunas medidas de integración paisaxística.

5. Conclusión:

A modificación puntual nº 5 do PXOM de Ribadumia non provocará un impacto paisaxístico significativo, se ben deben emendarse as seguintes cuestións.

De acordo co artigo 55 do RLPAG, a modificación puntual deberá realizar un estudo da paisaxe, proporcionado e específico ao lugar e ás funcións do plan (directriz de paisaxe DX_05), e co contido que regula o artigo citado.

Sobre a base do estudo de paisaxe antedito, consonte co disposto nas directrices de paisaxe DX_06.e, DX_06.f, DX_10.b.2 e DX_10.b.3, deberán concretarse as medidas para asegurar unha adecuada integración paisaxística da ampliación e da resolución do bordo cara ao solo rústico; ben excluindo da ampliación as parcelas situadas máis ao sur, que presentan unha forte diferenza topográfica respecto do polígono, ben prevendo unha zona verde de transición coa contorna rústica esa zona.

Cómpre lembrar que de acordo co artigo 7.2 da Lei 7/2008 e o artigo 41.1 do RLPAG, tras a súa aprobación inicial, esta modificación, deberá someterse a informe do Instituto de Estudos do Territorio.

José Luís Álvarez Vicente
Xefe do Servizo de Planificación da Paisaxe

José Antonio Serantes Barbeito
Director do Departamento Técnico de Estudos

Visto e conforme, Enrique Luís de Salvador Sánchez
Director do Instituto de Estudos do Territorio

(Na data da sinatura electrónica)

ARMANDO SERANTES BARBEITO, JOSÉ ANTONIO
D. N.º 31082077 130314

ARMANDO ALVAREZ VICENTE, JOSÉ LUIS
D. N.º 31082077 124018

ARMANDO DE SALVADOR SANCHEZ, ENRIQUE
D. N.º 31082077 130314

Se adxunta como ANEXO I o Estudo de Paisaxe propoñendo no apartado 3.1 as medidas necesarias para asegurar una adecuada integración paisaxística.

O informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo recorda a necesidade de xustificar o cumprimento dos límites de sustentabilidade e dos standards de calidade de vida e cohesión social para o uso industrial (art. 41 e 42 da LSG), engadindo a obriga de adaptar a documentación ás Normas Técnicas de Planeamento urbanístico de Galicia e a inclusión de documentación gráfica e memoria urbanística comparada da situación de partida e da prevista pola MP.

Informe da DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



INFORME SOBRE A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE RIBADUMIA (PTU-PO-22/062) AOS EFECTOS DO TRÁMITE DE CONSULTAS PREVISTO NO ART. 60.4 DA LEI DO SOLO DE GALICIA.

A Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático somete a consultas desta Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a modificación referida, en virtude do previsto no artigo 83.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) seguindo a tramitación do artigo 60 da mesma, e nos artigos 144 e 200 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o seu Regulamento(RLSG).

Logo de analizar o borrador do plan redactado polo arquitecto Manuel Tanoira Carballo en marzo de 2022; e, vista a proposta subscrita pola Subdirección Xeral de Urbanismo, emítese o seguinte informe:

I. ANTECEDENTES

1. O concello de Ribadumia conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 13.03.2001 (BOP do 11.04.2001 e DOG do 16.05.2001).
2. A Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Cambio Climático acorda someter esta Modificación puntual (MP) a consulta (expte. 2022AAE2694), recabando informe do órgano competente en materia de urbanismo; achegando:
 - borrador da "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 – PXOM DE RIBADUMIA".
 - documento ambiental estratéxico.

II. OBXECTO E DESCRICIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. Esta modificación puntual ten por obxecto ampliar a área de solo urbano de uso industrial do polígono de Cabanelas, contiguo ao polígono industrial de Cambados polo norte, mediante a inclusión de solo colindante, así como adaptar o sistema viario do polígono á realidade executada.
2. Con este fin, procederase a:
 - modificar a delimitación do solo urbano de uso industrial para incluír 13 parcelas de solo rústico, cunha superficie de 11.446,93m² e situadas ao leste do polígono, para a

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

1/4

CVE: hMcPBxmiab
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





que se indica que conta cun grao de urbanización efectiva similar aos terreos incluídos no solo urbano de uso industrial do resto do polígono, dende o punto de vista ambiental e de consolidación urbana. Estas parcelas son o resultado da concentración parcelaria Lois-Monte de Ribadumia (360461370).

Esta bolsa que se incorpora ao solo industrial é unha zona clasificada como solo rústico de interese agropecuario, que, en parte figura como solo urbano de uso industrial no plano 3.1 do PXOM, e que pasa a clasificarse como solo urbano consolidado de uso industrial, con ordenanza de aplicación 5. Industrial en Cabanelas, como o resto da superficie do polígono industrial.

- regularizar o sistema viario recoñecendo un tramo da rúa Grenla, nacida con posterioridade ao plan, que evita dous fondos de saco que estaban previstos para facilitar a accesibilidade e manobras dos vehículos pesados.
- recoñecer unha área de aparcadoiro con 37 prazas non prevista no plan, contigua á rúa Grenla.
- adecuar e ampliar a rúa da Horta, á que da fronte o ámbito que se amplía.

III. INFORME

1. As razóns de interese público nas que se xustifica esta modificación puntual, segundo o establecido no art. 83.1 da LSG, baséanse na necesidade de dar resposta ás demandas actuais de ampliación do polígono industrial, así como á corrección dun erro contido e das contradicións do PXOM, de cara a dar amparo xurídico á situación actual que paraliza e impide un desenvolvemento adecuado dos usos que se desenvolven neste ámbito, considerando este polígono como área de creación de emprego e riqueza para o municipio e a comarca.
2. Respecto do contido da modificación, cómpre sinalar o seguinte:
 - deberá atenderse ao contido mínimo establecido no RLSG e achegarse documentación xustificativa suficiente en relación á modificación proposta.
 - a memoria achegarase diferenciada entre memoria informativa e xustificativa que inclúa, entre outros, unha xustificación da adaptación ao entorno da nova ordenación prevista. As normas urbanísticas establecerán as determinacións que correspondan, no seu caso, segundo o previsto no artigo 142 do RLSG.
 - A valoración das distintas alternativas no documento ambiental estratéxico xustificará a alternativa seleccionada.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

2/4

CVE: h1M0PBxrn1s8
Verificación: <https://sede.xunta.gal/cve>





- achegarase xustificación expresa do cumprimento dos parámetros establecidos na LSG e no seu regulamento. Neste sentido prevese a reclasificación dun ámbito de solo rústico como solo urbano consolidado de uso industrial, polo que debe acreditarse tanto o cumprimento do artigo 17 e seguintes da LSG como a categorización do mesmo como consolidado. Así mesmo debe xustificarse o cumprimento dos límites de sustentabilidade e dos estándares de calidade de vida e cohesión social para o uso industrial, regulados nos artigos 41 e 42 da LSG, á vista dos cambios introducidos.

- non se achega estudo económico, memoria de sustentabilidade e estratexia de actuación, nin estudo de viabilidade económica da actuación, en relación coa obtención dos espazos para viarios e aparcamentos previstos en solo urbano consolidado,

- achegarase documentación gráfica e memoria urbanística comparada da situación de partida e da prevista pola modificación puntual na que se inclúan planos, cadros de superficies, edificabilidades, cesións, etc.

- serán os planos de ordenación e xestión os que deben reflectir aliñacións; situación e características da previsión de aparcadoiros públicos; edificabilidades e tanta información sexa precisa para regular e desenvolver a ordenación proposta.

- deben achegarse planos que substitúan aos do planeamento actual.

3. Respecto á documentación da modificación puntual, deberá estar adaptada ás Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia (NNTTPP), aprobadas pola Orde do 10.10.2019 da Consellería de Medio Ambiente Territorio e Vivenda (DOG 25.11.2019), entraron en vigor o 25.05.2020, polo que, entre outras cuestións, debe:

* respectarse o formato, a estrutura de carpetas e a codificación do documento: a codificación do instrumento de planeamento incluírá o número de modificación puntual e unicamente os códigos do instrumento de planeamento previstos no artigo 11; a entrega do documento realizarase en dous formatos que se achegarán en dúas carpetas comprimidas independentes en formato editable e non editable (artigo 9) e respectando a estrutura de carpetas e documentos establecidos no anexo 4: índice xeral e individual, memoria informativa, etc

Cando non proceda incorporar algún dos documentos manterase a estrutura de carpetas e incluírase nela un documento que deixe constancia da súa falla engadíndolle ao final o código “_NP” que indique a súa falla de procedencia.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

3/4

CVE: hMOPBxmnsi8
Verificación: <https://seide.xunta.gal/cve>





Para garantir a ausencia de alteracións no documento calcularase o código alfanumérico correspondente á pegada dixital e acreditarase a coincidencia entre os distintos formatos mediante a referencia a estas pegadas de conformidade co anexo 9 das NNTTPP.

* a documentación editable debe recoller a totalidade dos arquivos a partir dos que se xere o documento en formato non editable con toda a súa información.

4. Adaptación ao Plan de Ordenación do Litoral: o ámbito da Modificación Puntual non se atopa incluído dentro do que foi obxecto de regulación polo POL.

IV TRAMITACIÓN

Segundo o establecido no art. 83.5 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, esta modificación do Plan xeral de ordenación municipal tramitarase segundo o procedemento recollido no art. 60 de dita lei.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz

Asinado por: RIVAS DIAZ, MARIA ENCARNACION
Directora Xeral de Ordenación do Territorio e
Urbanismo
Data e hora: 22/09/2022 09:34:24

No apartado II.4. CRITERIOS XUSTIFICATIVOS DO DOCUMENTO da Memoria xustificativa se da cumprimento aos estándares que esixe a Lei nos artigos 41 e 42 (art. 64 e seguintes do RLSG), Límites de sostenibilidade, Calidade de vida e cohesión social para o uso industrial, así como a xustificación da viabilidade económica e estudo económico da proposta.

I.2.3. Marco legal

A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, e o seu Regulamento (D. 143/2016, do 22 de Setembro) regulan o procedemento e as condicións para promover unha Modificación Puntual do Plan Xeral.

Os artigos 83 da Lei e 200 do RLSG establecen que calquera modificación do plan haberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, engadindo que a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración implique cambios na clasificación, a cualificación do solo ou a delimitación do ámbito dos polígonos. E é que neste caso non estamos ante unha revisión do PXOM, non se dan os supostos que establece o Art. 83.3 (200.3 do RLSG), dado que non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio ou á clasificación do solo, nin se altera substancialmente a ordenación.

Os apartados 5 deses artigos establecen que as modificacións se suxeitarán ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, e o art. 60 da LSG e o 144 do RLSG regulan o procedemento para a aprobación dos Plans Xerais, e no noso caso a M. P. do PXOM de Ribadumia.

Por último, a Lei nos artigos 52 e 53, establece as determinacións xerais para os distintos tipos de Solo Urbano que ha de conter o plan, determinacións que o Regulamento desenvolve pormenorizadamente no Capítulo III do Título II, sobre os plans xerais.

Artículo 105 Determinaciones de carácter general

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

• a) Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental, con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los municipios limítrofes (artículo 52.a) de la LSG).

Asimismo, estos objetivos y criterios deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y orientarse de manera preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio ayuntamiento.

El plan general deberá definir una estrategia y un modelo de ordenación del territorio basados en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

• b) Clasificación del suelo en todos o alguno de los distintos tipos y categorías establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 52.b) de la LSG).

La clasificación del suelo se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en el título I.

• e) Determinación del sistema de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado (artículo 52.e) de la LSG).

El plan general determinará el sistema de actuación con el que se desarrollarán los polígonos de gestión que se delimiten en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que establezca.

• f) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos (artículo 52.f) de la LSG).

• g) Con base en el análisis de la movilidad, previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran en el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o el traslado de elementos físicos o vegetales de interés (artículo 52.g) de la LSG).

• i) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado (artículo 52.i) de la LSG).

El plan general delimitará las áreas de reparto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 234 y 235.

• j) Carácter público o privado de las dotaciones (artículo 52.j) de la LSG) según lo dispuesto en el artículo 112.

• k) Determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. En otro caso, este plazo será de tres años (artículo 52.k) de la LSG).

- l) Determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al medio ambiente establecidas por el artículo 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 216 de este reglamento (artículo 52.l) de la LSG).

Artículo 113 Determinaciones en suelo urbano consolidado

Los planes generales de ordenación municipal contendrán en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones:

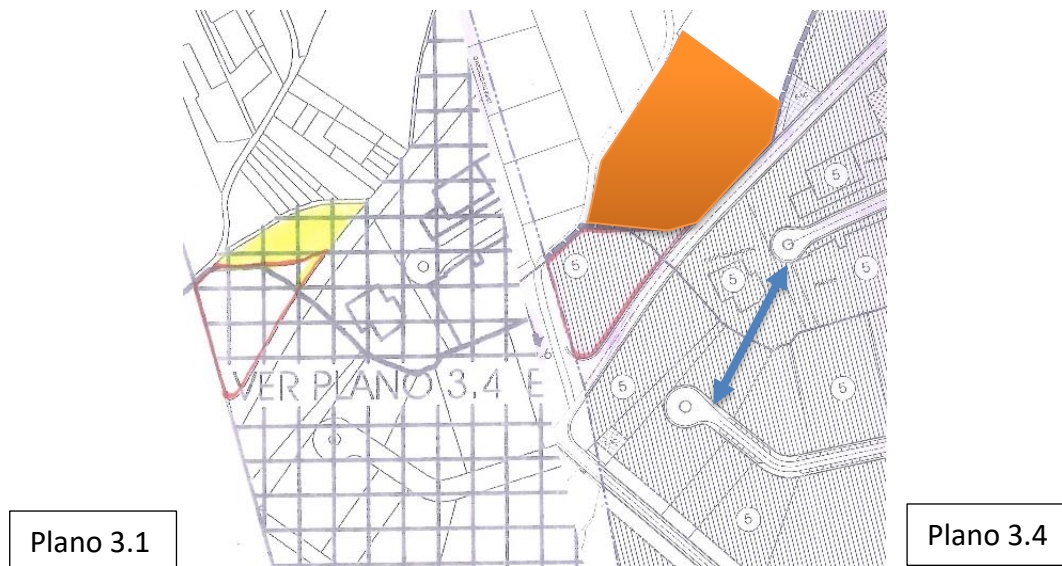
- a) Delimitación de su perímetro (artículo 53.a) de la LSG).
El plan general establecerá el ámbito concreto del suelo urbano consolidado a partir de la delimitación de su perímetro o perímetros. Asimismo, determinará expresamente su superficie.
A tal efecto se estará a lo establecido en los artículos 25 y 26.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona (artículo 53.b) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 114.
- e) Trazado y características de la red viaria pública, con señalización de alineaciones (artículo 53.e) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 117.
- f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 53.f) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 118.
- g) Establecimiento de plazos para la edificación. En otro caso, este plazo será de tres años (artículo 53.g) de la LSG).

O vixente PXOM de Ribadumia regula no Capítulo VIII do Título VII das Normas Urbanísticas a Ordenanza nº 5 de aplicación no Solo Urbano Industrial de Cabanelas, autorizando o uso industrial en tódalas súas categorías.

I.3. SITUACIÓN ACTUAL, ALCANCE E ÁMBITO DA PROPOSTA

I.3.1. Situación actual

A documentación gráfica do vixente PXOM, onde se delimita o solo de uso industrial, reflicte nos planos 3.1 e 3.4 unha contradición no bordo Nordeste da área do polígono industrial de Cabanelas. O plano 3.1 chega coa delimitación ao camiño veciñal en tanto que no plano 3.4 delimitouse por unha liña que a cartografía do Catastro sinalou como un cambio de cultivo, con iso excluíuse do SU a franxa de terreo sinalada en amarelo.



Da mesma forma a delimitación da área industrial omitiu varias leiras (sinaladas no plano 3.4) que dan fronte ao vial do polígono e reúnen as condicións urbanísticas do solo urbano, polo que a súa inclusión na área do solo industrial é un dos obxetivos da presente MP.

A Ordenanza de aplicación no Sólido Industrial do Polígono, e a enumeración de usos industriais, recollidas no art. 115 e seguintes da normativa urbanística, exclúe expresamente os talleres de reparación de automóviles e as instalacións deportivas, sendo usos demandados por varias empresas e que é necesario engadir para regular e autorizar os mesmos.

Por último, existe un vial e unha área de estacionamento que non están recollidas no Sistema Viario do PXOM, vial importante porque facilita a conexión entre as dúas rotondas, indicadas non plano 3.4.

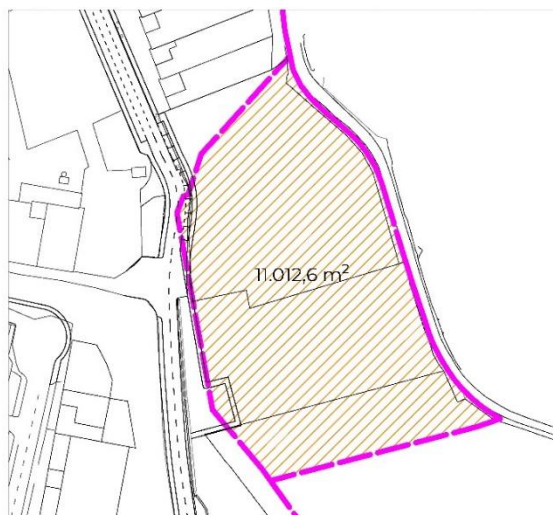
I.3.2. Alcance e ámbito da proposta

Polo exposto no punto anterior, a modificación puntual propón a reforma na delimitación do Solo Urbano de uso industrial, corrixindo os erros detectados e ampliando a área coa inclusión dos terreos que “cun grao de urbanización efectiva”, similar aos terreos incluídos no SU de uso industrial e que non se cualificaron na delimitación do Polígono Industrial de Cabanelas, así como a regularización do sistema viario existente.

O ámbito de aplicación da proposta de ampliación ten unha superficie de 11.446.93 m², suma da superficie de trece leiras de propiedade privada; linda co vial do polígono, con outras parcelas do mesmo e chega ao camiño veciñal posterior.

A proposta engade o tratamento e ordenación do actual viario de servizo que dá acceso a algunhas das parcelas resultantes, dada a pendente dos terreos nesa zona do Polígono e a diferenza de cota co vial principal.

De igual maneira, a MP regulariza o sistema viario existente incluíndo no seu trazado o vial que une dúas rotondas en fondo de saco, final dos dous viais principais do polígono, facilitando a accesibilidade e manobras dos vehículos pesados.



Outra modificación é a regulación do Uso Industrial na Ordenanza nº 5, para permitir o uso de Taller de reparación de automóviles, os usos deportivos e uso hosteleiro.

Por último, a MP inclúe a área de estacionamento existente, con capacidade para 37 prazas, situada no centro do Polígono, á beira dunha zona verde.



I.3.3. Desenvolvemento da proposta

O desenvolvemento da proposta contemplada nesta MP, realizarase a través da aplicación da Ordenanza nº 5 do PXOM, redundando nunha ordenación máis coherente e concordante coa realidade territorial e coa trama viaria existente.

A proposta, non modifica as normativas sectoriais que competen a outros organismos públicos (estradas, patrimonio, etc.) e é de aplicación e desenvolvemento inmediato.

I.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A memoria informativa do documento urbanístico deberá estar integrada por tódolos factores que directa ou indirectamente teñen relevancia urbanística por constituír referencias básicas ou incidir en calquera aspecto que poida condicionar ou determinar o uso do territorio, á vez que conformar a realidade natural, física e socioeconómica do ámbito territorial obxecto da Modificación Puntual. Nos seguintes apartados deste documento explicitáanse extremos tales como:

- O ámbito de actuación, a súa definición e cualificación urbanística.
- As características naturais do territorio, tales como as xeolóxicas, topográficas e hidrolóxicas.
- O aproveitamento do territorio, desde o punto de vista agrícola e forestal
- Os usos actuais do solo e a aptitude dos terreos para a súa utilización urbana e para a implantación de usos e infraestruturas.
- E unha breve referencia aos valores paisaxísticos, ecolóxicos e urbás existentes no ámbito delimitado que poidan ser obxecto de protección.

I.4.1. Ámbito

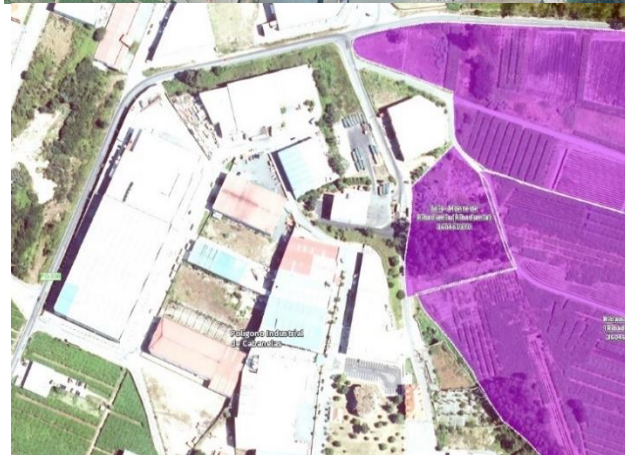
A ampliación do Polígono Industrial de Cabanelas proposta nesta Modificación Puntual do PXOM comprende unha franxa de solo situada ao Leste do ámbito actual. Linda ao Norte e Sur con outras parcelas do Polígono, ao Leste cun camiño veciñal e ao Oeste co vial do Polígono que leva á estrada PO-300.

É unha zona cualificada como Solo Rústico de Interese Agropecuario (SR- P7) que, en parte, figura como Solo Urbano de uso Industrial (SUC) no plano 3.1 - *Clasificación e Cualificación do Solo do Termo Municipal*.

Ten unha superficie de 11.446.93 m² o que supón un 3.70%, aproximadamente, da actual superficie delimitada, como Solo Urbano de uso Industrial do Polígono de Cabanelas, 309.163.00 m².

O terreo incluído no ámbito é unha zona dotada cos servizos urbanísticos de abastecemento e evacuación de auga, acceso rodado pavimentado, iluminación eléctrica, telefonía, recollida de lixos, etc.,

As leiras sobre as que se amplía o solo industrial son o resultado da Concentración Parcelaria denominada Lois-Monte de Ribadumia (360461370) realizada por Medio Rural na parroquia de Ribadumia.



I.4.2. Elementos naturais e edificacións existentes

En todo o ámbito delimitado non se aprecia ningún elemento natural especialmente sensible, dado que se trata dun solo aproveitado en parte para unha pequena plantación, unha zona con eucaliptos e o resto inculto.

Existe un pequeno regacho que discorre por territorio de Cambados e cuxa zona de Policía afecta á franxa Norte do ámbito.

I.4.3. Análisis do medio físico

Sitúase Ribadumia no centro xeográfico dunha extensa veiga denominada Val do Salnés e está intimamente ligada á principal arteria fluvial da comarca, o caudaloso Umia, que rega e dá vida ás fértiles ribeiras do termo municipal.

A Ribadumia accédese dende Vilagarcía e Cambados a través da estrada VG-4.3 e dende Pontevedra utilizando a Autovía do Salnés ou as estradas que atravesan Meis e Meaño. O seu pequeno territorio (19,6 km²) alberga a máis de 5.000 habitantes repartidos en seis parroquias (Barrantes, Besomaño, Leiro, Lois, Ribadumia e Sisán).

O concello está encadrado xeográfica, social e economicamente na Comarca e Mancomunidade do Salnés, así como no Partido Xudicial de Cambados e na Diocese de Santiago de Compostela.

Solo e vexetación

A topografía da zona maniféstase cunha pendente dun 5% en dirección Oeste-Este, descendendo lixeiramente cara ao fondo no extremo Sur.

Trátase dun solo formado por unha capa vexetal de pequeno espesor sobre unha capa de varios metros de espesor formada por corpos intrusivos graníticos do tipo granodiorita biotítica de Caldas de Reis e depósitos granulares provenientes da alteración das granodioritas, de cores claras con matiz arcilloso cunha capacidade portante destes depósitos que oscila entre 2 e 4 kg/cm².

Nas zonas do ámbito delimitado non existen especies vexetais importantes, existe unha pequena plantación de eucaliptos e outra franxa de hortas.

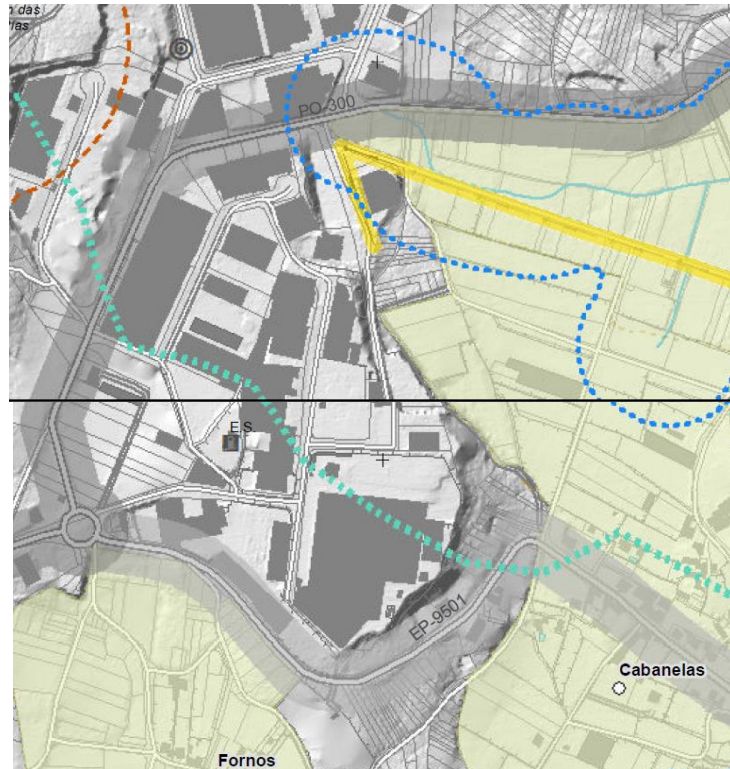
Non existen no ámbito da ampliación regachos ou cursos de auga e o nivel freático, polo observado nos pozos existentes, atópase a unha profundidade media de catro metros.

Tipoloxía edificatoria

O ámbito carece de edificacións e na súa contorna predominan as naves e edificacións auxiliares do actual Polígono.

Espacios protegidos

A MP cínquese exclusivamente á contorna do polígono industrial de Cabanelas, polo que respecta totalmente as áreas delimitadas no PXOM como contornas dos espazos protegidos, áreas de Solo Rústico de protección de leitos e ribeiras, de parques forestais e zonas agrestes e de protección ecolóxica nas marismas do río Umia, así como as contornas das edificacións e construcións incluídas no Catálogo de edificacións a conservar. Nin no ámbito delimitado, nin na contorna inmediata, existen espazos protegidos.



I.4.4. Infraestruturas e instalacións

Como xa se expuxo, o ámbito delimitado ven completar as infraestruturas existentes no Solo Urbano onde se desenvolve o Polígono Industrial de Cabanelas e conta con tódolos servizos urbanísticos que enumera o art. 18 da LSG, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos:

- Acceso por vía pública pavimentada
 - Abastecemento de auga potable
 - Evacuación de augas residuais á rede de saneamento
 - Fornezo de enerxía eléctrica
 - Iluminación pública
- (v. planos de información – Servizos urbanísticos existentes)

A rede viaria entróncase na existente no Polígono Industrial e na estrada PO-300, que a un quilómetro de distancia enlaza coa EP-9501 e máis adiante coa VG-4.3 que une Cambados, Vilanova e Vilagarcía coa autovía do Salnés.

I.4.5. Efectos ambientais previsibles

A aprobación e o desenvolvemento da Modificación Puntual non implicará ningún tipo de incidencia ou alteración dos elementos da contorna, simplemente trátase de recoñecer a situación actual, que xa é anterior á aprobación definitiva do PXOM, desde a aprobación do Plan Parcial.

A conclusión do Informe do IET ven a corroborar que *“a MP non provocará un impacto paisaxístico significativo”*, nin ambiental como consta na resolución da D.X. de Calidade Ambiental, optando por non someter a MP ao procedemento ordinario de avaliación ambiental, *“posto que non se prevén efectos ambientais adversos significativos”*

De tódolos xeitos as futuras construcións non alterarán substancialmente as condicións do solo, dado que actualmente carece de aproveitamento agrícola ou forestal importantes e a súa topografía implica que esas edificacións nunca van xerar ningún impacto visual ou apantallamiento, senón que coa proposta conseguírase a uniformidade volumétrica da zona.

I.5. COMPATIBILIDADE COS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO CON INCIDENCIA NO ÁMBITO.

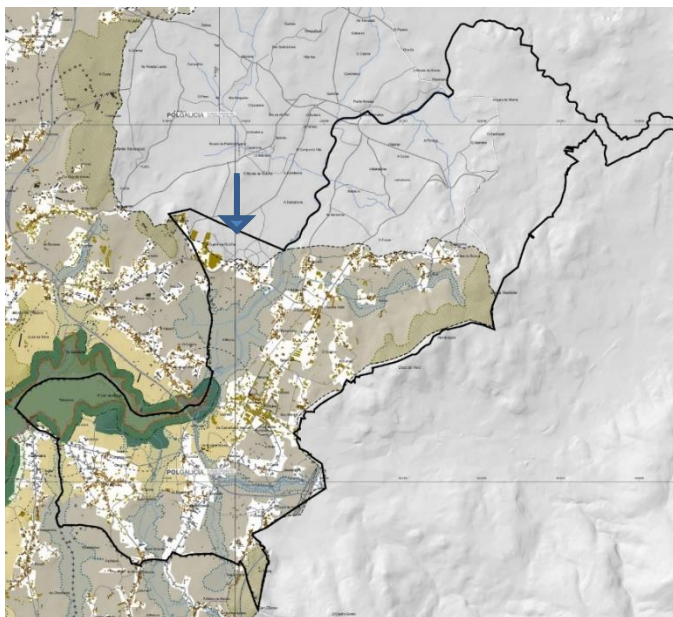
I.5.1. Directrices do PXOM

A documentación gráfica do vixente PXOM, onde se delimita o solo de uso industrial, reflicte nos planos 3.1 e 3.4 unha contradición no bordo Nordeste da área do polígono industrial de Cabanelas. O plano 3.1 chega coa delimitación ao camiño veciñal en tanto que no plano 3.4 delimitouse por unha liña que a cartografía do Catastro sinalou como un cambio de cultivo, con iso exclúíuse do SU unha franxa de terreo. A maiores, existen unha serie de leiras que dan fronte ao vial do polígono industrial, polo que contan con tódolos servizos urbanísticos que enumera o art. 18 da LSG e que poden adquirir as condicións do art. 17.a) coa execución de obras de escasa entidade, simultánea coas obras de edificación.

O SU do actual polígono ven regulado no PXOM pola ordenanza específica nº 5 (arts. 166 a 168). O ámbito de ampliación proposto rexirase polo mesmo réximen que o resto do Polígono, Solo Urbano de uso industrial.

I.5.2. Plan de ordenación do litoral (POL)

O Plan de Ordenación do Litoral, aprobado polo Decreto 20/2011, establece que non será de aplicación na área afectada pola MP.

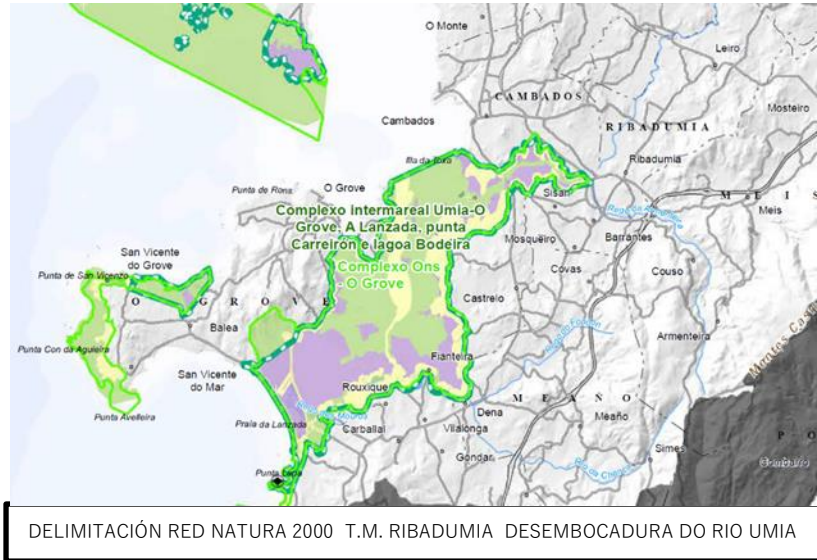


PLANO XUSTIFICATIVO DO **POL** QUE NON INCLÚE A AREA AFECTADA POLA MP

I.5.3. Rede natura 2000

O municipio de Ribadumia ten unha pequena parte do seu territorio incluído na delimitación de Rede Natura 2000, concretamente a Zona de Especial Protección do Complexo Ons-O Grove, áreas próximas á desembocadura do río Umia, nas que non se modifica a ordenación, nin a clasificación do solo, nin o nivel de protección.

O obxecto da MP, tal e como se indicou anteriormente só afecta ao ámbito do polígono industrial de Cabanelas, que en ningún caso está incluído na área de protección establecida na Rede Natura 2000.



I.5.4. Directrices de ordenación do territorio de Galicia (DOT)

A M. P. vén xustificada por razóns de interese público a potenciar o Solo Urbano do Polígono industrial de Cabanelas, mellorando a estrutura viaria, os servizos e o desenvolvemento de actividades que implican un impulso económico directo para a zona e o municipio.

A ampliación da área industrial segue as determinacións que enumeran as DOT (apartado 4.3) para o desenvolvemento e ordenación dos asentamentos das áreas empresariais e actividades produtivas, a saber:

- Para a súa localización teránse en conta as posibilidades de conexión coa rede de estradas, rede ferroviaria e os servizos de transporte colectivo.
- Asociados a vilas e pequenas cidades preveráse un nivel de parques empresariais de influencia supracomarcal.
- Para novas ampliacións das áreas existentes estudarase as necesidades de abastecemento de auga e a integración nas redes de saneamento de augas residuais e de recollida de augas pluviais.

O Polígono de Cabanelas está situado ao bordo do eixo viario que integra todos os desenvolvementos urbanos do Salnés (a VG-4.3 e a autovía AG-4.1), próximo pero apartado dos valiosos espazos litorais, ofrecendo un lugar adecuado para dar acollida ás actividades económicas da comarca.

Por outra banda, a ampliación do Polígono cumpre cos criterios das DOT freando as tendencias á proliferación de asentamentos industriais dispersos e segue un proceso de consolidación da malla urbana existente (*), asentada sobre a nova rede de estradas que o comunica coa comarca e outros solos industriais como o lindeiro de Sete Pías no termo municipal de Cambados.

A ampliación que propón a M. P. está totalmente integrada nas redes de servizos do Polígono actual. Considerando as seccións e caudais das redes actuais, pódese afirmar que son suficientes para soportar a ampliación proposta dun 3.70% da área industrial existente.

(*)

*D.O.T. F. O sistema de asentamentos do Salnés
· Reordenar os procesos de expansión urbana, freando as tendencias á urbanización difusa e á proliferación de asentamentos dispersos que caracterizan o Agregado urbano, para desenvolver operacións estruturantes nos núcleos de maior identidade. Trátase de converter o actual proceso de crecementos aleatorios nunha estratexia de consolidación dunha malla compactando as áreas residenciais e diminuíndo os impactos sobre o ambiente, o espazo agrario, a paisaxe, a estrutura dos asentamentos e a capacidade das infraestruturas. A cabeceira (Vilagarcía) e as subcabeceiras (Cambados e O Grove) xunto a outros núcleos como Vilanova de Arousa e A Illa de Arousa deben concentrar a nova oferta de desenvolvementos urbanos evitando a denominada urbanización difusa.*

I.5.5. Lei do solo de Galicia (2/2016, de 10 de febreiro)

A nova Lei introduce novidades respecto da regulación do réxime dos distintos tipos de solos no termo municipal, dado que actualmente Ribadumia réxese polo PXOM desenvolvido en base á Lei 1/1.997, do 24 de Marzo, do Solo de Galicia.

Así na Disposición Transitoria Primeira - Réxime de aplicación aos municipios con Plan non adaptado dispón:

Que o Plan aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da presente lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma.

A nova Lei establece as seguintes regras de aplicación:

Solo Urbano

SU (con condicións do artigo 17.a) - o disposto na Lei para o solo urbano consolidado.
SU (con condicións do artigo 17.b) - o disposto na mesma para o solo urbano non consolidado.

Solo Urbanizable

SURB delimitado - o disposto na presente lei para o solo urbanizable.
SURB non delimitado - o disposto na presente lei para o solo rústico.
Así mesmo, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, con plan de desenvolvemento aprobado definitivamente aplicaráselle integramente o disposto no plan respectivo.

Solo de Núcleo Rural,

SNR - o disposto no plan respectivo

Solo Rústico,

SR - o disposto na presente lei para o solo rústico.

É dicir, aplicarase o disposto na Lei para todos os tipos de solo coa excepción do SNR, onde se aplicarán as determinacións do PXOM ou nos Solos Urbanizables desenvolvidos con normativas específicas, que é o caso do Polígono Industrial de Cabanelas.

II. MEMORIA XUSTIFICATIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPOSTA

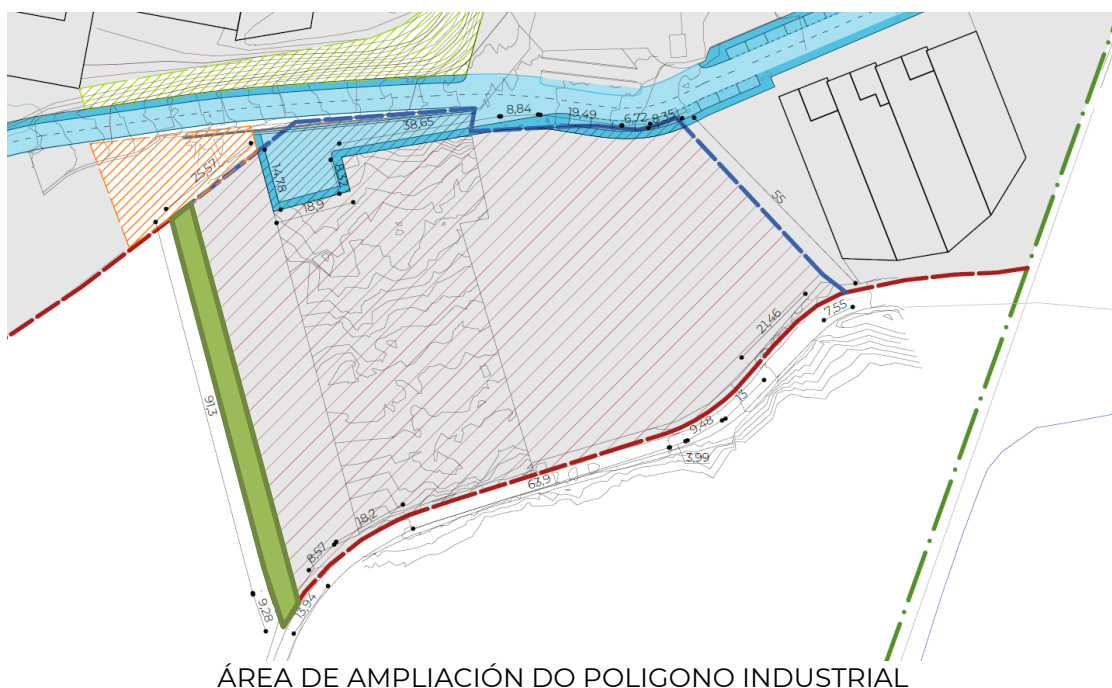
II.1 DESCRICIÓN DA SOLUCIÓN PROPOSTA

II.1.1. Ampliación do Polígono Industrial

A MP ten por obxecto a ampliación da área do Polígono incluíndo unha bolsa de solo, no bordo do Polígono, que reunindo as mesmas condicións urbanísticas que os incluídos no Solo Urbano de uso industrial foron excluídos da delimitación do Polígono Industrial de Cabanelas.

É unha ampla zona de só que dá fronte a un dos vias do Polígono nunha lonxitude aproximada de 127.42 ml. e ten unha superficie total de 11.446.93 m². Parte desa zona ten acceso por medio dunha rampla existente que discorre paralela ao vial do Polígono que termina nun “fondo de saco”.

A zona Sur da área ampliada destínase a Espazo Libre de uso privado para xerar unha zona verde que sirva de separación co SR. Así a ampliación destina 630.97 m² á ampliación do sistema viario, 456.50 m² a Espazos Libres e 10.359.46 m² para o uso Industrial a desenvolver segundo a Ordenanza nº 5 do PXOM.



II.1.2. Sistema viario

A MP ven a recoller o sistema viario existente e non contemplado no vixente planeamento. Trátase de unha rúa que une dous viarios sen saída, facilitando a circulación rodada dos vehículos pesados por esas vías e evitando as engorrosas manobras ás que obrigaban as rotondas en fondos de saco iniciais.

E una rúa de dirección única, con una pendente media do 8%, una lonxitude de 122.93 ml. e un largo medio de 6.00 m., e conta con beirarrúas no lateral dereito según se descende.



II.1.3. Ampliación de actividades no uso industrial – Ordenanza nº 5

A experiencia adquirida desde a aprobación do PXOM indica que é necesario incluír outras actividades dentro do uso industrial.

A prohibición expresa da vixente ordenanza sobre a instalación de talleres de reparación de automóviles; a ausencia do uso hostaleiro que impide a existencia dunha cafetería ou restaurante que de servizo aos usuarios e traballadores do Polígono e a imposibilidade de desenvolver equipamentos (espacios libres e zonas verdes) no seu ámbito, aconsellan que a MP atenda esas necesidades e por iso modifícase o artigo 168 da Ordenanza nº 5.

No comparativo seguinte indicáanse as modificacións propostas na MP e as que se suprimen do texto orixinal. (O Anexo III recolle o texto da nova Ordenanza nº 5)

TEXTO ORIXINAL

Artigo 168.- Condicións de uso.

1.- Uso característico: Industrial en tódalas súas categorías.

2.- Usos permitidos:

1) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Oficinas, tipo A, vinculadas á administración do Polígono industrial, podendo estar en situación compartida con equipamentos e espacios libres e zonas verdes ó servizo do polígono industrial.

TEXTO MODIFICADO

Artigo 168.- Condicións de uso.

1.- Uso característico: Industrial en tódalas súas categorías.

2.- Usos permitidos:

1) En parcela/edificio compartido ou exclusivo:

- Oficinas, tipo A, vinculadas **ou non vinculadas** á administración do Polígono industrial **ou ao servizo da industria instalada**, podendo estar en situación compartida con equipamentos e espazos libres e zonas verdes ao servizo do polígono industrial.

- Comercial, tipo B e C.
- Industrial, tipos A e B, exclúense as industrias consideradas como insalubres e perigosas no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro. Non obstante, poderán ser autorizadas aquelas industrias que estando afectadas polo citado Regulamento, alcancen informe previo favorable do organismo competente da Xunta de Galicia, no que se indicarán as medidas correctoras necesarias para o seu funcionamento e que permitan o seu emprazamento neste ámbito.
- Servizos do automóbil e transporte, tipos A, F e G.
- Espacios libres e zonas verdes, tipo B.

2) Só en parcela/edificio exclusivo:

- Comercial, tipo C, excluído alimentación.
- Hostelería, tipos A, B e C.
- Servizos do automóbil e o transporte, tipos C e F.
- Equipamentos dedicados exclusivamente ó personal das empresas radicadas no polígono.
- Espacios libres e zonas verdes, tipo A.
- Infraestruturas.
- Oficinas, tipo A.
- Sanitario.

3) Só en parcela/edificio compartido:

- Residencial, tipo A, unicamente para persoal de vixilancia.
- Oficinas, tipo A, ó servizo exclusivo da industria instalada, sen superar o 25% da superficie edificada da parcela.

3.- Usos prohibidos: Tódolos demais.

- Comercial, tipo B e C.
- Industrial, tipos A e B.

- Servizos do automóbil e transporte, tipos A, D, E, F e G.
- Espazos libres e zonas verdes, tipo B.
- Hostelería, tipo A.
- Equipamentos.

2) Só en parcela/edificio exclusivo:

- Hostelería, tipos B e C.
- Servizos do automóbil e o transporte, tipo C.
- Espazos libres e zonas verdes, tipo A.
- Infraestruturas.

3) Só en parcela/edificio compartido:

- Residencial, tipo A, unicamente para persoal de vixilancia.

3.- Usos prohibidos: Tódolos demais.

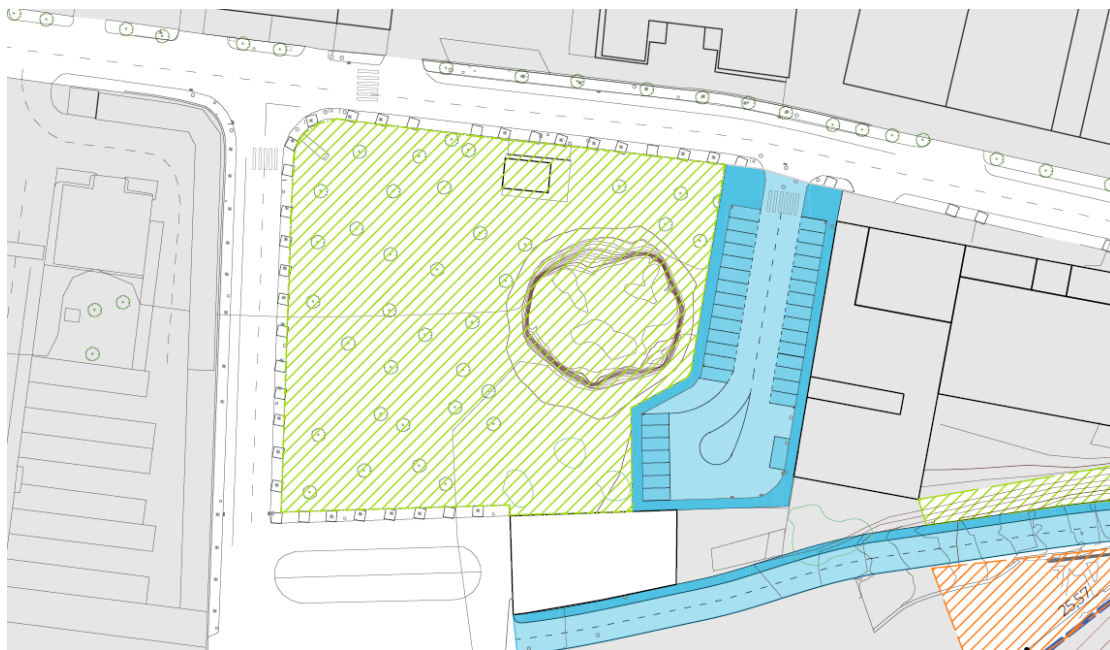
II.1.4. Nova área de estacionamento

O art. 42 da LSG esixe unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

Considerando que a Ordenanza nº 5 (art. 170.3 das N. Urbanísticas do PXOM) xa contempla ese mínimo estándar de habilitar, no interior da parcela, unha praza de aparcamento por cada 100 m² ou fracción de superficie, engadindo a obriga de establecer unha praza para camiión cada 500 m² de edificación, non sería necesaria a ampliación desta dotación.

A MP, con obxecto de regularizar o sistema viario, contempla a nova área de aparcamento existente, e non recollida na ordenación actual do Polígono, con capacidade para 36 prazas para automóviles e unha para camión.

En todo caso, tendo en conta que a área ampliada, con carácter lucrativo, para uso industrial é de 10.359.46 m² e que a edificabilidade máxima da Ordenanza de aplicación é de 1 m²/m² sobre a superficie neta da parcela, a superficie máxima edificable será de 10.359.46 m². Por tanto, necesitaríanse habilitar, de acordo co estándar da Ley, un mínimo de 104 prazas, 26 prazas de dominio público, inferior ás 36 prazas da nova área.



II.2. XUSTIFICACIÓN DA PROPOSTA

II.2.1. Clasificación do solo

O solo do ámbito incluído na M. P. clasifícase como Solo Urbano Consolidado (SUC) de uso industrial. A zona que se clasifica redúcese á franxa de terreo que actualmente dá fronte a vía pública e conta con todos os servizos urbanísticos que esixe o artigo 18 da Lei para consideralos solar. Ten unha superficie total de 11.446.93 m² cunha superficie neta de parcelas de 10.811.73m² e 635.20 m² destinada a ampliación do sistema viario.

II.2.2. Xustificación das determinacións en SUC

De acordo co estipulado no art. 113 do RLSG e os correspondentes da Lei, o presente proxecto de M. P. do PXOM contén as determinacións seguintes:

a) Delimitación do seu perímetro (art. 53.a LSG)

O ámbito concreto de SUC, de 11.446.93 m², é de forma sensiblemente trapezoidal, desenvólvese no bordo dun vial do Polígono e carece de edificacións.

b) Cualificación dos terreos, usos, tipoloxías e condicións de edificación

Coa súa integración na delimitación do Polígono propónse o seu desenvolvemento edificatorio mediante as condicións da Ordenanza nº 5- Solo Industrial, artigos 166 ao 170 da normativa urbanística do PXOM que se transcribe a continuación:

coa modificación antes transcrita no punto II.1.3. da presente Memoria para o artigo 168.

c) Delimitación dos espazos libres e zonas verdes de carácter público (art. 53. c LSG e 69.a RLSG)

Considérase que a dotación actual de ELUP no Polígono é suficiente para cubrir a dotación mínima que esixe a ampliación proposta, dado que existe unha ampla dotación de Espazos Libres de uso público, resultado da ordenación inicial do Plan Parcial.

Así temos que existen actualmente catro áreas de Espacios Libres de Uso Público:

- o na contorna do Con de Sete Pías
- o zona verde no centro do Polígono
- o A zona que discurre ao longo do bordo Este do Polígono.
- o A zona verde situada no fronte da área ampliada, alén do vial.

Con una superficie total de 33.798.93 m². para unha superficie total do ámbito de 309.163 m², o que supón un 10.93 % da área , superior a dotación mínima para os ELUP.

d) Espazos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social (art. 53. c LSG e 69. b RLSG)

Polas mesmas razóns expostas no punto anterior (c) as dotacións e servizos actuais do Polígono son suficientes para cubrir a dotación mínima.

e) Trazado e características da rede viaria pública

A rede viaria pública á que dá fronte, a zona ampliada, mantén o seu trazado, proxectouse co mesmo acabado e aliñacións que ten o Polígono. (v. plano 02B).

Tanto na fronte desa zona como na nova área de estacionamento xéranse un total de 68 novas prazas de aparcamento. A dotación complétase coas prazas que esixe a Ordenanza no interior de cada unha das parcelas, a razón dunha praza de camiión por cada 500 m² construídos e unha de automóbil por cada 100 m² edificables, en concordancia coa Lei e o seu Regulamento (art. 53. c LSG e 69. c RLSG – Unha praza de aparcamento de vehículos por cada 100 m² t).

f) Características e trazado das redes de servizos

As redes de servizos xa existen en todo o ámbito e, en todo caso, só precisan de pequenos axustes nas conexións ás distintas parcelas. O trazado e características recóllense nos planos de información.

II.2.3. Xustificación dos Límites de sustentabilidade e dos estándares de Calidade de vida e cohesión social

A proposta da MP cumpre cos límites de sustentabilidade que sinala o artigo nº 41 da LSG e cos estándares de calidade de vida e cohesión social que fixa o artigo 42 da mesma Lei.

De acordo co estipulado no art. 41 da Lei e o 64 do RLSG o presente proxecto de M. P. do PXOM non supera ditos límites, así temos:

Art.41.3 de la LSG

A superficie total edificable, de acordo coa Ordenanza nº 5 de aplicación e de 1 m²/m², calculado sobre a superficie neta dá parcela, o que ven a dar un índice inferior ao aplicar a superficie total do ámbito, tal e como sinala o apartado 5.b do art. 64 do RLSG.

Art. 42.2.a)

A Lei sinala que nos solos de uso industrial, como o caso que nos ocupa, a dotación de Espazos libres de uso público destinados a xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación, establécenos justificadamente o plan de desenvolvemento.

Tal e como se xustificou no apartado II.1.2.c) desta Memoria, a área destinada a estas dotacións no Polígono de Cabanelas, incluíndo a ampliación, é de 33.798,93 m², un 10,93% da área total.

Art. 42.2.b)

De igual forma, a lei sinala que, en solos de uso industrial, como o caso que nos ocupa, a dotación de servizos sanitarios, docentes, culturais e deportivos, establécenos xustificadamente o plan de desenvolvemento.

Neste caso, dáse a circunstancia de que eses servizos son prestados polo Concello en áreas próximas ao Polígono, pero fóra do seu ámbito. Así o Centro de Saúde, a Casa de Cultura, o Prescolar, o pavillón polideportivo e os campos de deportes están alén da ponte de Cabanelas, a 1.160 m., con a Piscina e o ximnasio municipal a 650 m. de distancia do Polígono Por iso considérase suficientemente xustificada a dotación destes servizos.

Art. 42.2.c)

A LSG esixe, para todo tipo de solos, unha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables das que un mínimo do 25% serán de dominio público.

Como xa se explicou nesta memoria, a dotación de prazas de aparcamento que esixe a Ordenanza de aplicación no Polígono é superior ao estándar da Lei. Ademais coa MP engádesse unha nova área de estacionamento con capacidade para 26 prazas de automóbiles e unha de camión, aumentando a dispoñibilidade de prazas de aparcamento de dominio público.

Art. 42.2.d)

As zonas verdes existentes son zonas de arboredo, formado por piñeiros e eucaliptos. A MP garante a súa conservación e o seu arboredo, que nun cálculo aproximado ten unha densidade de 1,56 árbores por cada 100 m² da superficie máxima edificable no Polígono.

II.2.4. Estudo de viabilidade económica

O Plan Xeral, neste caso a MP, conterá segundo o art. 59 da LSG e o seu correspondente art. 14.3 do Regulamento, unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado do financiamento, xustificando as previsións que haxa de realizar con recursos propios do Concello.

A MP nº 5 do PXOM non implica nin afecta os sistemas xerais e as actuacións para levar a cabo son as obras de urbanización do tramo de vial que termina en fondo de saco, dentro da área ampliada do Polígono. Trátase de obras de pequena importancia para completar a urbanización do vial actual.

Os custos de urbanización dese tramo do vial, como o das edificacións que no seu día leve a cabo a iniciativa privada, serán asumidos por cada un dos propietarios, de acordo con as condicións que fixa o art. 28 do RLSC, de tal forma que se asegure a execución dos servizos urbanísticos, dos que carece a área, simultaneamente cos das edificacións.

A urbanización do vial, dunha superficie total de 630.97 m², sendo 434.35 m². de pavimentación de calzada y 196.62 m². de beirarrúas, supón un custo total para a propietarios da área ampliada, a prezos de Abril de 2.023, de 46.964.03 euros.

ORZAMENTO		
URBANIZACIÓN DE VIAL NO POLIGONO INDUSTRIAL DE CABANELAS - RIBADUMIA		
CAPITULOS		EUROS
01	DEMOLICIÓN E MOVEMENTO DE TERRAS	3.486,48
02	MUROS	3.367,59
03	FIRMES E PAVIMENTOS	12.320,36
04	INSTALACIONES	11.040,69
05	XESTION DE RESIDUOS E SEGURIDADE E SAÚDE	1.401,06
.....		
TOTAL EXECUCIÓN MATERIAL		31.616,18
	13,00 % Gastos xerais	4.240,10
	6,00 % Beneficios industriais	1.956,97
	SUMA DE G.X. e B.I.	6.197,07
TOTAL ORZAMENTO CONTRATA		38.813,25
	21,00 % I.V.A	8.150,78
ORZAMENTO BASE DE LICITACIÓN		46.964,03
Ascende o ORZAMENTO BASE DE LICITACIÓN á expresada cantidade de CUARENTA E SEIS MIL NOVECENTOS SESENTA E CATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS.		

II.3. CRITERIOS XUSTIFICATIVOS DO DOCUMENTO

II.3.1. Xustificación da proposta de MP

A MP propón a reforma na delimitación do Solo Urbano de uso industrial, corrixiendo os erros detectados e ampliando a área coa inclusión dos terreos que “cun grao de urbanización efectiva”, similar aos terreos incluídos no SU de uso industrial, terreos que non se cualificaron na delimitación do Polígono Industrial de Cabanelas. Por tanto, o obxectivo da MP é ampliar a área do Solo Urbano de uso industrial do Polígono de Cabanelas mediante a inclusión de varias leiras que reúnen condicións urbanísticas similares aos do solo delimitado.

A proposta conserva, para o novo ámbito, o regulado polo vixente PXOM na Ordenanza de aplicación no Solo Urbano Industrial de Cabanelas do Capítulo VIII do Título VII das Normas urbanísticas, autorizando o uso industrial en tódalas súas categorías, coas novas matizacións no art. 168 de ditas N. Urbanísticas.

Con esta proposta de Modificación Puntual cúmprense con fidelidade os obxectivos e determinacións expostos polo PXOM, xa que a ampliación realizada acredita un acomodo máis racional e congruente da norma á realidade territorial de soporte, e proporciona o remate da área do Polígono completando o sistema viario do mesmo.

II.3.2. Xustificación das razóns de interes público que fundamentan a MP

Con carácter xeral a proposta de MP propón recoñecer a situación actual e establecer as condicións para o seu mantemento e a ordenación dos terreos vacantes, dando leito legal á situación actual que paraliza e impide un desenvolvemento adecuado dos usos que veñen desenvolvendo na área, acomodando o PXOM á realidade territorial cunha solución congruente e racional.

O interese público da MP xustifícase plenamente porque esta proporciona unha solución ás demandas actuais de industrias e veciños, tales como a necesidade de ampliación do Polígono Industrial de Cabanelas, a corrección dos usos e dun importante erro e as contradicións do documento actual do PXOM. A iso deben engadirse os plans de expansión de industrias situadas no Polígono e o criterio municipal de potenciar a área como fonte de creación de emprego e riqueza para o municipio e comarca.

II.3.3. Xustificación da compatibilidade da proposta coa normativa sectorial

A proposta adáptase ás aliñacións e configuración do viario existente, mantén e prolonga a dotación de servizos urbanísticos sen interferir na operatividade e funcionalidade das infraestruturas existentes, seguindo as determinacións de toda a normativa sectorial e ambiental aplicable e sen afectar as determinacións de plans de rango superior ao PXOM.

II.3.4. Xustificación da compatibilidade da proposta coas normas de calidade ambiental e paisaxística

A proposta de ampliación realizada contén a documentación suficiente para acreditar o regulado no artigo 43 da Lei do Solo de Galicia sobre as normas de calidade ambiental e paisaxística

Artigo 43 Normas de calidade ambiental e paisaxística

2. O plan urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles.

3. O plan que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

4. O plan urbanístico deberá fixar a altura máxima das edificacións en proporción ás dimensións das vías e espazos libres, de modo que queden garantidas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.

5. O plan poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, haberán de soterrarse as redes de servizos dos novos desenvolvementos residenciais e terciarios.

Así, na Modificación Puntual

- A ordenanza de aplicación garante unha razoable articulación dos usos, actividades e tipoloxías edificatorias.
- A proposta non modifica as rasantes e trazado da rede viaria existente o que supón que non se precisan importantes movementos de terras e novos acondicionamentos do terreo.
- A ordenación no SU evita barreiras arquitectónicas e urbanísticas a persoas con mobilidade reducida e tanto os percorridos peonís como os accesos aos distintos edificios prevén o cumprimento da normativa de accesibilidade vixente.

II.3.5. Xustificación do encaixe legal da Modificación Puntual

A proposta non supón a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio nin unha modificación do modelo territorial ou a ordenación que establece o vixente PXOM.

Estamos ante o que sinala o artigo 83.4 da nova Lei 2/2016 do Solo de Galicia, cando establece que a alteración das determinacións do plan considerárase como Modificación do mesmo, aínda cando dita alteración implique cambios na clasificación, a cualificación do solo ou a delimitación do ámbito dos polígonos.

Artigo 83. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.
4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerárase como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración implicase cambios na clasificación, a cualificación do solo ou a delimitación do ámbito dos polígonos.
5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaráanse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

Ribadumia, Abril de 2.023

MANUEL TANOIRA CARBALLO
arquitecto