



## ANEXO V.- RESUMO EXECUTIVO

## **ANEXO V.- RESUMO EXECUTIVO**

### **ÍNDICE**

1. OBXECTO.....	1
2. XUSTIFICACIÓN DO ARTIGO 25.3 DO TRLSRU .....	1
3. OBXECTIVO DO PEPOID .....	1
4. PROPOSTA DE ORDENACIÓN.....	3
4.1    Actuacións sobre a ordenación dos usos.....	3
4.2    Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións.....	4
4.3    Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos .....	4
4.4    Actuacións sobre a protección do patrimonio natural e cultural .....	5
4.5    Actuacións sobre a mellora ambiental e paisaxística do conxunto.....	5
5. NORMATIVA.....	6
5.1    Solo urbano .....	6
5.2    Solo de núcleo rural .....	6
6. SUSPENSIÓN DO PROCEDEMENTO DE OUTORGAMENTO DE LICENZAS .....	6
6.1    Delimitación dos ámbitos nos que a ordenación proxectada altera a vixente.....	6
6.2    Ámbitos en que se suspende o outorgamento de licenzas e duración de dita suspensión .....	7
6.3    Alcance das licenzas que suspende .....	7

## 1. OBXECTO

O presente documento constitúe, de conformidade co disposto no artigo 25.3 do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (en diante, TRLSRU) e no artigo 144.6 do RLSG, o RESUMO EXECUTIVO integrante do PEPOID de Veigue.

## 2. XUSTIFICACIÓN DO ARTIGO 25.3 DO TRLSRU

As disposicións contidas no art. 25.3 do TRLSRU indican o seguinte:

Artigo 25. Publicidade e eficacia na xestión pública urbanística.

(...)

3. Nos procedementos de aprobación ou de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, a documentación exposta ao público deberá incluír un resumo executivo expresivo dos seguintes extremos:

a) Delimitación dos ámbitos nos que a ordenación proxectada altera a vixente, cun plano da súa situación, e alcance de dita alteración.

b) No seu caso, os ámbitos nos que se suspendan a ordenación ou os procedementos de execución ou de intervención urbanística e a duración de dita suspensión.

O que esixe o citado artigo é en realidade un plano no que se han de delimitar gráficamente os ámbitos territoriais nos que se modifica a ordenación vixente e no que expoña o alcance da alteración. A esixencia introduce transparencia no procedemento de aprobación do planeamento ao facilitar a localización e comprensión do contido dos cambios aos cidadáns e tamén a realización do informe do PEPOID que deben elaborar os técnicos municipais e dos organismos sectoriais.

A continuación incorpórase un texto explicativo dos cambios introducidos polo PEPOID na ordenación vixente.

## 3. OBXECTIVO DO PEPOID

O presente PEPOID ten como obxectivo xeral dar resposta á problemática específica do ámbito en relación ás cualidades do medio natural costeiro, á falla de espazo público, á problemática dos accesos e aparcamento das praias de San Pedro e Cirro e á problemática do entramado dos asentamentos, freando os procesos de ocupación asistemática, racionalizando os usos do solo, realizando operacións de mellora ambiental e paisaxística do espazo público e mellorando a fachada marítima.

Para acadar este obxectivo o PEPOID considera todos os criterios e condicionantes previstos pola lexislación e os instrumentos de ordenación do territorio, é pretende:

- Abordar a ordenación pomenorizada das áreas de núcleo rural común e histórico incluídas no ámbito.



- Ordenar o ámbito previsto polo PXOM de sistema xeral de espazo libre, SXEL-08-02 (Pb), en consonancia con outras actuacións dotacionais previstas polo PEPOID, entre elas, a previsión de aparcadoiros públicos para usuarios das praias.
- Acadar unha proposta adecuada que minimize os efectos negativos do asentamento que o Plan de Ordenación do Litoral tipifica como "novas agrupacións" de vivendas, mediante as determinacións previstas no citado Plan para as áreas de recualificación identificadas nas unidades de paisaxe 03-02-122 (Praia de San Pedro) e 03-02-123 (Praia de Cirro).
- Restaurar e protexer as praias de San Pedro e Cirro e o bordo costeiro de cantís.

De conformidade co PXOM de Sada o PEPOID recolle as seguintes determinacións:

- Con carácter básico teranse en conta os Principios Xerais definidos no Título III do Plan de Ordenación do Litoral, en particular, aqueles do Modelo Territorial que afectan directamente ao ámbito do Plan especial.
- Nos terreos afectados pola zona de servidume de protección de costas estarase ao disposto no artigo 25 da Lei de Costas, sen prexuízo do réxime transitorio que lle sexa de aplicación.
- Deberase contemplar a mellora dos encontros do viario local coa estrada autonómica AC-163.
- O PEPOID deberá desenvolver con suficiente nivel de detalle as seguintes determinacións:
  - Definición precisa e detallada da rede viaria mediante trazado de aliñacións. Xerarquización e regulación da sección transversal do viario tendo en conta as prioridades nos modos e formas de mobilidade e a súa correlación co deseño da urbanización da vía e os materiais.
  - Establecer unha zonificación axeitada de usos, logo da análise sobre as necesidades do asentamento e unha definición precisa da compatibilidade de usos. O Plan deberá prestar especial atención aos usos terciarios relacionados coa praia e os usos turísticos analizando a posibilidade de emprender accións desurbanizadoras.
  - O Plan abordará as accións de recualificación previstas no Plan de Ordenación do Litoral.
  - Regular as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación considerando que a única implantación admitida é a de edificación illada ou acaroadada, esta última en núcleo rural histórico. A altura máxima será a de baixo e unha planta (B+1) e 7 metros como norma xeral, se ben o Plan especial deberá contemplar a posibilidade de limitar a altura máxima a unha planta baixa nas zonas de núcleo común mais próximas á costa.
  - Serán de aplicación as condicións de parcela previstas na Normativa para solo de núcleo rural.



- Previsión de dotacións públicas non contempladas polo Plan Xeral e a obter de forma asistemática.
  - Determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais, recoñecendo os elementos característicos deles, como a estrutura parcelaria, o mallado viario e os elementos construídos. Elaborarase un catálogo de elementos da arquitectura e do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións existentes.
  - Análise da paisaxe do núcleo e a súa posta en relación coa análise das unidades da paisaxe contidas no Plan de Ordenación no Litoral coa finalidade de acadar uns obxectivos concretos tendentes á integración do núcleo no contexto litoral.
- Na unidade da Praia de San Pedro, ditas accións de recualificación estableceranse no ámbito da APS-SAU-3 e na traseira da praia, incluíndo o Cámping e a zona de aparcamento. O Plan incorporará determinacións complementarias á APS-SAU-3, tendentes a minimizar a presión sobre o sistema da praia e as formacións forestais, mellorar a súa integración no bordo litoral, dada a súa elevada visibilidade, e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada ás características da súa localización litoral.
  - En relación á traseira da Praia de San Pedro, o Plan incorporará determinacións tendentes a minimizar a presión sobre o sistema da praia, mellorar a súa integración no bordo litoral e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada, actuando principalmente sobre as instalacións afectadas pola protección costeira. Neste senso, o Plan concretará as accións de reubicación das instalacións turísticas (campamentos de turismo) cara outras zonas de mellor acollida.
  - En relación á unidade da Praia de Cirro, as accións recualificadoras estableceranse no espazo comprendido entre a estrada AC-163 e o bordo litoral definido pola praia e o cantil. O Plan incorporará determinacións tendentes á mellora o nivel de integración da trama no espazo litoral, minimizar a presión sobre a praia e os cantís, procurando a mellora da calidade escénica e facilitar a consecución dunha funcionalidade urbana adaptada ao contexto litoral. O Plan establecerá as accións necesarias para a liberación de usos non permitidos en áreas de protección costeira.

#### **4. PROPOSTA DE ORDENACIÓN**

A proposta de ordenación establecida polo presente documento asume os Principios Xerais definidos polo POL e polo PXOM de Sada e aborda polo miúdo as accións que estes establecen. Polo tanto, as principais actuacións propostas, en liña coas medidas e recomendacións do Estudo da Paisaxe anexo, son as seguintes:

##### **4.1 Actuacións sobre a ordenación dos usos**

Restaura as áreas degradadas da fronte marítima, regulando usos e reubicando aqueles incompatibles coa área litoral na que se insiren. Determina accións desurbanizadoras e reubica os campamentos de turismo relacionados coas praias e usos turísticos. A ordenación propón dúas áreas

máis afastadas do litoral e fora dos núcleos rurais para ubicar os cámpings de Cirro e San Pedro, cunha superficie total que acada os 13.419 m<sup>2</sup>.

Resérvase espazo destinado a aparcamento, vinculados ás praias propoñendo catro zonas de aparcamento fóra de núcleo rural para as que non se prevé urbanización máis que unhas mínimas operacións de limpeza e nivelado. A superficie destinada a estas áreas é de 12.109 m<sup>2</sup>.

Etiqueta	Superficie
SX-IC-AP-1-Ob	2.753,43
SX-IC-AP-2-Ob	5.492,34
SX-IC-AP-3-Ob	3.325,81
SL-IC-AP-1-Ob	537,71
	<b>12.109,29</b>

Destina dotacións de zona verde na fronte litoral para restaurala paisaxística e ambientalmente e dar continuidade a senda litoral que comunica Oleiros e Sada. A zona verde litoral non recibirá máis tratamento que o encamiñado á súa renaturalización e eliminación de especies exóticas invasoras. Unicamente, no caso das zonas verdes en contacto coas praias, será preciso acondicionar certas áreas puntuais para acoller servizos vinculados ao uso recreativo (parque, merendoiro, miradoiro, etc).

#### **4.2 Actuacións sobre as infraestruturas de comunicacións**

Define o trazado das aliñacións en solo de núcleo rural e urbano, e estable un vial principal leste-oeste destinado ao acceso global da poboación, para o que se preve a necesidade de urbanizar o vial existente ao leste do SAU-3 ata o seu enlace coa AC-163.

Limitase o tráfico rodado no interior dos núcleos de poboación á utilización polos residentes, garantindo así condicións de accesibilidade e mobilidade máis sostibles co ámbito residencial. Permítese a circulación interior do tráfico foráneo unicamente para o acceso aos campamentos de turismo.

As propostas respecto da mobilidade, detállanse no estudo achegado como anexo.

#### **4.3 Actuacións sobre as dotacións de espazos libres, zonas verdes e equipamentos**

Reaxusta a delimitación o espazo libre Punta do Castelo, que pasa dunha superficie de 9.735 m<sup>2</sup> a un total de 49.863 m<sup>2</sup>, e incorpora os seguintes elementos, cuxa codificación se corresponde coa contida nos planos de ordenación. Nestas zonas, o PEPOID prevé a súa restauración paisaxística e ambiental, tanto dos propios espazos como da súa periferia.

Etiqueta	Denominación	Superficie
SL-EL-PAS-1-Ob	Sendas e paseos	14.172,60
SL-EL-XAR-2-Ob	Xardín en San Pedro	10.136,90
SX-EL-XAR-1-Ob	Xardín en San Pedro costa	49.863,12
SX-EL-XAR-4-Ob	Xardín en Cirro	4.354,48

SL-EL-XAR-3-Ob	Xardín no Castro	10.303,70
		<b>88.830,80</b>

Respecto da dotación de equipamento, o PEPOID non contempla ningunha nova previsión. Porén, nos espazos libres antes citados, poderán albergarse pequenas instalacións de praia compatibles coa fronte litoral, como os necesarios para o Clube de Salvamento de Sada ou outras entidades comunitarias.

#### **4.4 Actuacións sobre a protección do patrimonio natural e cultural**

Os elementos de valor natural e cultural intégranse na medida do posible no sistema de espazos libres e zonas verdes. É o caso do Castro de Veigue e Punta Castelo, o rego de San Pedro e o que discorre por Soutilo ou toda a fronte litoral para a que se establecen actuacións de renaturalización, desurbanizadoras, de reubicación de usos incompatibles e de restauración ecolóxica que permitirán conservar, conectar ecolóxicamente e revalorizar estes espazos poñendoos en relación coa poboación tanto residente como visitante.

O PEPOID regula as condicións tipolóxicas, de aproveitamento e ocupación da edificación.

Aplica as condicións urbanísticas previstas na Normativa do PXOM para solo de núcleo rural.

Establece determinacións tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais e elaborara un catálogo de elementos da arquitectura e do territorio, tipificando e regulando as condicións para a súa aplicación en novas construcións ou intervencións existentes.

Incorpora determinacións na urbanización San Pedro en relación co viario e a zona verde próxima a praia, para as que se prevé a plantación de arborado autóctono de gran porte de cara a mitigar o forte impacto visual que está a xerar, e mellorar a súa integración no bordo litoral.

#### **4.5 Actuacións sobre a mellora ambiental e paisaxística do conxunto**

A ordenación proposta desenvólvese en relación coa análise da paisaxe e das súas dinámicas, realizada polo PEPOID contribuíndo claramente á mellora ambiental e paisaxística desta zona costeira.

Como se dixo anteriormente, as zonas de aparcamento afástanse da fronte litoral que se renaturaliza y revaloriza destinando dotacións de zona verde. Ademais, propónse un itinerario peonil e ciclista para permitir o acceso as praias desde Soutilo dun xeito respectuoso co litoral e que actúe de elemento disuasorio ao paso dos vehículos.

Planéase un itinerario que percorre parte do ámbito dende o Castro de Veigue (zona sur) ata a Punta do Castelo (norte do ámbito) paralela ao rego de Soutilo permitindo a comunicación coa nova zona prevista para a reubicación do camping e a continuidade coa senda litoral entre Sada e Oleiros. Igualmente o plan prevé unha zona verde no contorno do rego de San Pedro próxima a súa desembocadura na praia que revalorizará o ámbito actualmente degradado por diferentes usos, entre eles o de aparcamento, e permitirá integrar o corredor ecolóxico no sistema de espazos libres e zonas verdes favorecendo así a súa funcionalidade.

En xeral, a proposta aporta parámetros de ocupación e solucións de implantación compatibles coa súa capacidade de carga e cos valores ambientais do ámbito.

## 5. **NORMATIVA**

### 5.1 **Solo urbano**

No ámbito do presente PEPOID inclúese o Ámbito do Plan parcial do SAU-3, onde o PEPOID introduce axustes na ordenación referidas as aliñacións establecidas así como reaxustes nas zonas verdes e de aparcamentos existentes, sendo de aplicación os parámetros, as condicións de edificación e uso establecidos polo citado plan parcial e as definicións sobre o volume e a forma da edificación regulados no Anexo I do RLSG, salvo as indicadas na normativa urbanística do PEPOID respecto das vivendas unifamiliares.

### 5.2 **Solo de núcleo rural**

O presente PEPOID establece asemade, condicións adicionais ás do PXOM para os ámbitos de solo de núcleo rural delimitados nos planos de ordenación respecto das condicións de parcela e das condicións de estética.

## 6. **SUSPENSIÓN DO PROCEDEMENTO DE OUTORGAMENTO DE LICENZAS**

Neste apartado incorpóranse, conforme ao artigo 86.4 do decreto 43/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG), os seguintes aspectos:

- a) No caso de que haxa ordenación proxectada, delimitación dos ámbitos a que esta altera a vixente, cun plano da súa situación e determinación do alcance da dita alteración.
- b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a duración da dita suspensión.
- c) O alcance das licenzas que suspende, de acordo co establecido no artigo 86.3 do RLSG

### 6.1 **Delimitación dos ámbitos nos que a ordenación proxectada altera a vixente**

Na actualidade o concello de Sada réxese por Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Sada (PXOM), aprobado definitivamente por Orde do 11 de outubro de 2017 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, (DOG de 29 de novembro de 2017, publicación da normativa e ordenanzas no BOP de 14 e 20 de decembro de 2017)..

O presente PEPOID modifica a ordenación deste instrumento do seguinte xeito:

- No solo rústico o PEPOID mantén as distintas categorías previstas para este tipo de solo, e establece normas de sustentabilidade ambiental e protección do medio ambiente, así como normas de protección de augas e zonas húmidas e normas de protección do bordo litoral. Asemade, prevé a creación de novas actuacións dotacionais de espazos libres e zonas verdes e a xerarquización viaria
- Para os núcleos rurais que carecían de aliñacións no PXOM, o PEPOID propón a súa



cualificación e trazado de aliñacións, e inclúeos todos eles nas categorías de solo de núcleo rural tradicional ou solo de núcleo rural común, segundo corresponda. Establece normativamente medidas tendentes á conservación e posta en valor da estrutura dos núcleos histórico-tradicionais, recoñecendo os elementos característicos deles, como a estrutura parcelaria, o mallado viario e os elementos construídos.

- No solo urbano situado no ámbito, o PEPOID reaxusta aliñacións, zonas verdes e aparcamentos e incorpora condicións adicionais para a edificación de vivenda unifamiliar.

## **6.2 Ámbitos en que se suspende o outorgamento de licenzas e duración de dita suspensión**

Conforme ao artigo 86 do RLSG, o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente. Para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

Esta suspensión estará referida unicamente ás licenzas de parcelación de terreos e demolición, e terá unha duración máxima de dous anos, contados desde a devandita aprobación inicial extingúndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva do planeamento.

A suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas afectará aos ámbitos nos que a ordenación proxectada polo PEPOID altera a vixente, e en particular aos seguintes:

- a) Aos ámbitos afectados por sistemas xerais ou locais de infraestruturas de comunicacións, espazos libres e zonas verdes, equipamentos ou infraestruturas de servizos previstos polo PXOM, agás naquelas zonas habilitadas para a propia execución destes.
- b) No solo urbano consolidado cando a ordenanza de aplicación en cada caso, supoña unha modificación respecto da fixada polo PXOM.
- c) Nos ámbitos de núcleo rural nos que a ordenanza de aplicación en cada caso, supoña unha modificación respecto da fixada polo PXOM.
- e) No solo rústico só se suspenderán as licenzas no caso xeral do apartado a) anterior (zonas afectadas por sistemas xerais ou locais).

Ditos ámbitos identifícanse gráficamente no plano de situación incorporado a continuación.

## **6.3 Alcance das licenzas que suspende**

Conforme ao artigo 86.3 do RLSG a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas estará referida unicamente ás licenzas de parcelación de terreos e demolición e en calquera caso, non afectará ás seguintes actividades:

- a) As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.
- b) Ás licenzas de primeira ocupación.
- c) Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento xeral en vigor e a prevista no PEPOID.

A tal efecto, entre a documentación presentada para a solicitude de ditas actuacións, haberase de xustificar o cumprimento simultáneo de ámbos instrumentos.

d) Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo PEPOID.

A tal efecto, entre a documentación presentada para a solicitude de ditos actos, haberán de xustificar a súa adecuación ao presente PEPOID.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo  
Arquitecto



Beatriz García Becerra  
Arquitecta



Paula Fernández Otero  
Bióloga