

DOC 01- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS SEUS FINS E OBXECTIVOS,
ASÍ COMO DAS SÚAS DETERMINACIÓNS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	2
1.1 ANTECEDENTES E OBXECTO	2
1.2 O ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	2
1.2.1 Localización e delimitación do ámbito	2
1.2.2 Usos do solo e edificacións.....	4
1.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	5
1.3.1 Directrices de Ordenación do Territorio (DOT)	5
1.3.2 Planeamento vixente	8

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1 **ANTECEDENTES E OBXECTO**

O presente documento constitúe a MODIFICACIÓN PUNTAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DO MUNICIPIO DE CHANTADA (Lugo).

O municipio de Chantada conta cun Plan Xeral de Ordenación Urbana (PXOU), aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, en sesión celebrada en data 29 de Xullo de 1985. O texto íntegro das normas e ordenanzas aprobadas definitivamente polo Pleno na indicada sesión, e que forman parte do mencionado instrumento de plan foi publicado no Boletín Oficial da Provincia De Lugo o 13 de Setembro de 1985. De maneira posterior, aprobáronse distintas modificacións puntuais ao citado planenamento.

A nova modificación proposta (MP nº 8 do PXOU) é de iniciativa pública, promovida polo Concello de Chantada e ten por obxecto formular o Borrador da Modificación Puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana do municipio de Chantada, no relativo á regulación do uso de oficina e garaxe en ámbitos de solo urbano e urbanizable, os usos permitidos en prolongación de baixos, e a corrección de erros en diferentes artigos das ordenanzas.

1.2 **O ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

1.2.1 **Localización e delimitación do ámbito**

O concello de Chantada conta cunha superficie de 177 km² e sitúase ao suroeste da provincia de Lugo.

Chantada limita, ao norte co municipio de Taboada, ao sur co municipio de Carballedo, ao leste co río Miño que o separa dos concellos de O Saviñao e Pantón e ao oeste coa serra do Faro, que conforma a liña divisoria coa provincia de Pontevedra (concello de Rodeiro).

O concello de Chantada pertence á comarca de Chantada, integrada polos concellos de Chantada, Taboada e Carballedo. A cabeceira comarcal está situada na capital do municipio de Chantada que se configura como o principal centro urbano da comarca. Esta comarca conta cunha extensión de 476,6 km², representando o 5% da superficie da provincia.

As Directrices de Ordenación do Territorio (en adiante DOT) inclúen ao municipio dentro do sistema de asentamentos como cabeceira do sistema urbano intermedio, por presentar a dimensión necesaria para exercer as funcións de acollida de servizos supramunicipais da zona occidental.

O ámbito da presente modificación abrangue o solo urbano de Chantada delimitado nos planos do PXOU vixente e no que son de aplicación as ordenanzas de solo urbano establecidas no seu Título II " Normas de solo urbano".

O solo urbano abrangue 505,2 Has o que representa menos do 1% do territorio municipal.

O desenvolvemento da área urbana de Chantada, tivo as súas orixes ao norte do río Asma, na área conformada pola Praza de España, praza do Mercado e rúa Dous de Maio. Esta rúa desenvolveuse, polo sur, ata o río (actual rúa Manuel Formoso Lamas), e polo norte, a través das actuais rúas do Comercio e Leonardo Rodríguez, ata a praza de Santa Ana. Este conxunto, conforma na actualidade o núcleo tradicional da vila.

Pola praza de Santa Ana, en dirección este-oeste, trazouse a primeira estrada que pasou por Chantada, unindo Lugo con Ourense. Esta vía ó seu paso pola vila, serviu de elemento ordenador dos desenvolvementos seguintes.

Anos despois, abriuse a estrada A Gudiña-Lalín, que discorria polas actuais rúas de Costaña, Catro Camiños, r/Mariano Cedrón e Avda. de Monforte.

O trazado das citadas estradas, que serviron de elementos ordenadores, dirixiron o desenvolvemento futuro da vila, transformándose a estrutura lonxitudinal primitiva, do casco antigo, nunha estrutura bidimensional ao discorrer o trazado de ambas estradas en dirección transversal ao casco antigo.



Localización e Delimitación do solo urbano de Chantada

1.2.2 Usos do solo e edificacións

Na área urbana predominan as tipoloxías de edificación residencial entre medianeiras formando, en xeral, quinteiros pechados con ou sen patio de quinteiro e a vivenda unifamiliar na tipoloxía apegada. Estas tipoloxías coexisten con outras tipoloxías apegadas destinadas a uso residencial plurifamiliar ou a usos non residenciais como: equipamentos, industrias e usos terciarios, etc.

As alturas da edificación varían desde as dúas plantas en edificios antigos ata as 5-7 plantas en promocións recentes.

Dentro da tipoloxía entre medianeiras diferénciase, polas súas características o casco antigo da vila. No apartado seguinte efectúase un estudo deste ámbito.

As tipoloxías abertas e de baixa densidade sitúanse, excepto a área de vivenda unifamiliar localizada ao lado da residencia da terceira idade, nos bordes urbanos.

Os usos a que se destinan as edificacións están estreitamente relacionadas coas tipoloxías citadas e co uso característico do quinteiro no que se empraza. En Chantada existe un claro predominio do uso residencial, repartido entre edificios de vivendas e edificacións de vivenda unifamiliar, diferenciándose deste, as áreas ocupadas polos equipamentos, que polas súas características demandan gran superficie, e as pequenas áreas ocupadas por actividades industriais, talleres e almacenaxe, que salvo excepcións, se localizan na periferia da área urbana, ao borde das principais estradas de acceso.

A estes usos residenciais corresponden tamén os asentamentos rurais localizados na periferia urbana, que foron acadados polo desenvolvemento urbano, pero que conservan parte da súa estrutura e tipoloxía edificatoria tradicional, así como o mantemento, nalgúns casos, de actividades primarias. Ditos asentamentos correspóndense coas áreas situadas ao norte do barrio de Santa Mariña e ao norte do Instituto de Educación Secundaria Val do Asma.

Os usos industriais propiamente ditos localízanse no polígono industrial situado ao sur da área urbana de Chantada, ao que hai que engadir as actividades artesanais ou comerciais que se desenvolven nas plantas baixas dos edificios de vivendas.

O usos dotacional engloba o conxunto de edificios, instalacións e espazos anexos ao servizo da poboación. Os equipamentos e servizos que polas súas características demandan maior superficie sitúanse na periferia urbana (campos de fútbol, escolas, institutos, etc.), mentres que os equipamentos de menores dimensións se distribúen polo centro da área urbana (residencias da terceira idade, mercado de abastos, equipamentos relixiosos, etc.).

1.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1 Directrices de Ordenación do Territorio (DOT)

As Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia foron aprobadas polo Decreto 19/2011, do 10 de febreiro. Este instrumento ten como finalidade precisar a definición dun modelo territorial para Galicia, establecendo as pautas espaciais de asentamento das actividades. As determinacións de carácter xeral que establecen as Directrices de Ordenación Territorial para o patrimonio natural son as descritas seguidamente que se asocian ás determinacións propias da modificación.

Segundo determinan as DOT, no territorio de Galicia aparece un interesante conxunto de núcleos de pequeno e mediano tamaño, con poboacións que oscilan entre os 7.000 e os 40.000 habitantes, que enriquecen e achegan variedade ao Sistema urbano da Comunidade nos que se atopa Chantada. Estas cidades medias do Sistema urbano galego localízanse tanto nas zonas menos centrais da Comunidade, onde a menor influencia das principais cidades permite a estes núcleos asumir unha maior centralidade e protagonismo, como en ámbitos litorais, onde a densidade de poboación deu lugar a complexos continuos urbanos (subsistemas urbanos policéntricos). Trátase de centros que experimentaron un crecemento demográfico relativo notable, que os diferencia claramente da tónica de declive poboacional que marca a maior parte do territorio galego desde as décadas centrais do século XX.

Xunto coas principais vilas e pequenas cidades integradas nas Rexións e Áreas urbanas constitúen o segundo chanzo na xerarquía do sistema urbano, tras as sete cidades principais, de grande importancia para as estratexias de integración e fortalecemento do modelo territorial, facendo posible que todo o territorio participe nas iniciativas de desenvolvemento. Son ámbitos clave para o equilibrio territorial, a cohesión social, e posibilitar un aproveitamento integral das oportunidades de actividade de todo o territorio. Neste sentido poden e deben realizar funcións decisivas na organización do territorio de Galicia:

- Son determinantes para dinamizar os procesos de desenvolvemento e asegurar a dispoñibilidade de servizos urbanos de certo nivel nas zonas máis débiles do territorio de Galicia. Estas cabeceiras constitúen referencias territoriais imprescindibles para previr o despoboamento e a agudización dos desequilibrios territoriais en amplas zonas do interior. A especialización produtiva que singulariza moitos destes centros é un dos aspectos clave para a fortaleza económica da Comunidade.
- Polo seu tamaño, a súa distribución territorial, e en moitos casos polas súas dinámicas económicas, proporcionan unha oferta urbana variada de núcleos dotados dunha forte identidade, cuxo fortalecemento

permite evitar moitos dos riscos asociados a unha excesiva concentración da poboación nun número reducido de grandes centros, cos custos funcionais, ambientais, sociais e económicos que se derivan das situacións de conxestión.

- Proporcionan un referente territorial ao redor do cal organizar crecementos residenciais e de espazos de actividade, reducindo os riscos de proliferación da urbanización difusa, de aparición de crecementos desestruturados e de falta de áreas de centralidade.
- Noutros casos trátase de ámbitos importantes para consolidar as estratexias de articulación territorial entre as principais Áreas urbanas de Galicia.
- Nalgúns casos, pola súa posición dentro de Rexións urbanas consolidadas, ofertan funcións especializadas e complementarias para o conxunto do espazo no que se integran
- Densifican as mallas urbanas das Rexións urbanas da Coruña-Ferrol e Vigo-Pontevedra.

Para que o Sistema urbano intermedio poida desenvolver adecuadamente estas funcións no Modelo territorial de Galicia é imprescindible aumentar o seu rango urbano, de forma que se incremente a calidade e variedade dos seus servizos e o atractivo destas poboacións como espazos de residencia e actividade. Para iso, as DOT establecen catro estratexias fundamentais:

- Impulso de iniciativas de cooperación entre concellos, para que a suma de diferentes municipios moi interrelacionados permita aumentar o seu rango urbano e abordar proxectos e solucións que non son posibles desde a óptica local de cada un deles por separado. A estratexia básica pasa por articular os ámbitos de integración entre os diferentes municipios e xerar elementos que faciliten a unificación dos mercados laborais e das áreas de prestación de servizos.
- Fortalecemento da base produtiva, que constitúe a referencia fundamental para soste calquera outra iniciativa de mellora urbana e da calidade de vida dos cidadáns. É moi importante apoiar iniciativas que favorezan a implantación de actividade económica e o aumento do nivel formativo e a capacidade de innovación, especialmente en relación coas actividades máis importantes para o desenvolvemento

local. Unha maior dimensión e complexidade da base produtiva é, ademais, un factor decisivo para a aparición de infraestruturas, servizos e dinámicas urbanas que son determinantes para fortalecer o rango das cidades e ampliar a calidade e diversidade da oferta urbana.

- Aumento do atractivo urbano. Este é outro dos aspectos relevantes para fortalecer o Sistema urbano intermedio de Galicia. A mellora da imaxe das vilas e a súa contorna, o aumento na calidade e variedade das posibilidades educativas, comerciais, de lecer, etc., son fundamentais para incrementar o atractivo e as oportunidades destes centros urbanos. Espazos singulares que aparecen na maior parte desas vilas pequenas e medias, como centros históricos, portos, áreas industriais ou espazos ferroviarios, etc., proporcionan con frecuencia oportunidades singulares para acometer proxectos de renovación que poden constituir importantes experiencias de dinamización urbana. A consecución de Áreas de rehabilitación integral para estes núcleos tórnase como unha boa estratexia para levar a cabo procesos de recuperación das funcións produtivas, residencias, sociais e estéticas de moitos dos seus sectores interiores que viviron intensos procesos de abandono e deterioración social, económica e ambiental.
- Articulación da malla viaria mediante a consolidación e mellora dos eixos de acceso ao territorio, para configurar vías máis atractivas, con posibilidades de permeabilidade transversal e sobre os que se desenvolvan programas de recuperación paisaxística recualificando uns espazos clave para a estruturación do territorio e a calidade de vida dos seus habitantes, así como desenvolvendo proxectos de mellora e sostibilidade da mobilidade e da cohesión.

Chantada presenta a dimensión necesaria para constituir unha cabeceira que exerza funcións de acollida de servizos supramunicipais na zona occidental. A autovía Chantada-Monforte permitirá conectar máis eficazmente este espazo. Esta situación confírelle un papel como nodo de estradas comarcal, o que pode redundar na súa conversión nunha área máis atractiva para o asentamento de actividades loxísticas e industriais de ámbito comarcal que complementen a estrutura produtiva do espazo intermedio situado entre as dúas capitais provinciais do interior, xunto co resto de cabeceiras do Sistema urbano intermedio desta área do sur lucense e do norte ourensán.

Esa accesibilidade, a súa tradicional vocación comercial e a presenza de servizos tanto públicos como privados converten Chantada nun punto óptimo para a

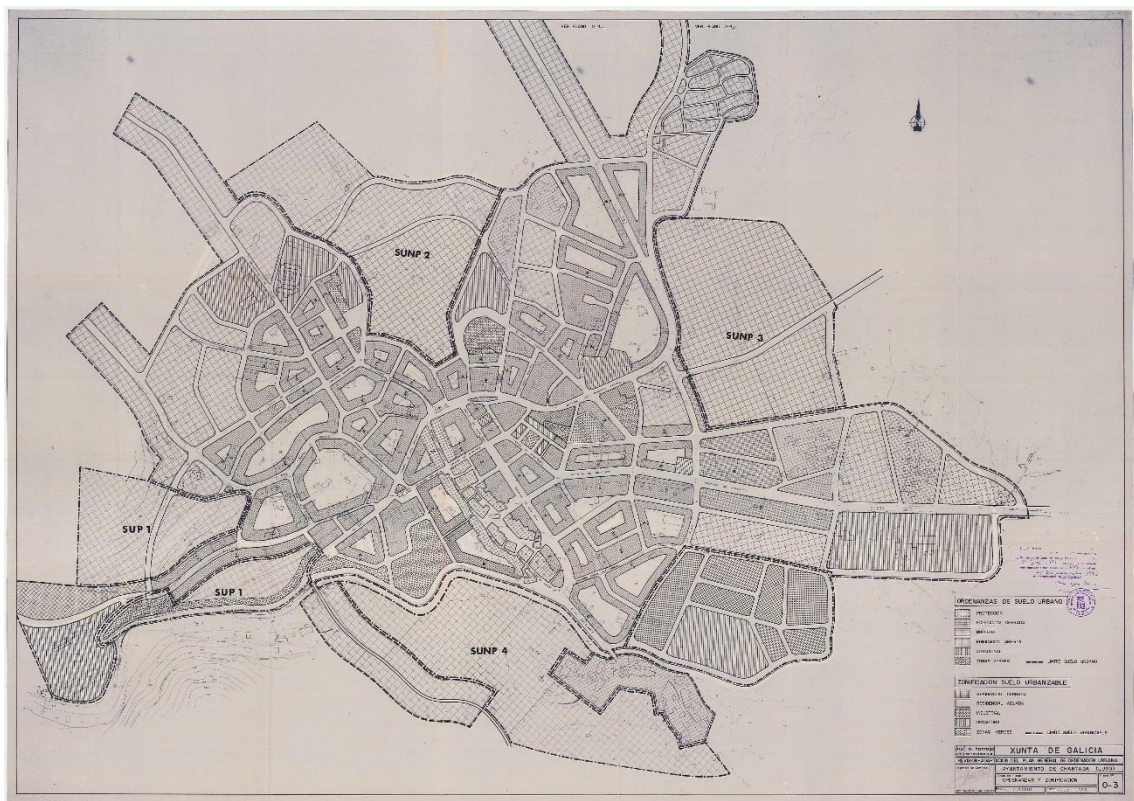
concentración de actividades terciarias e industriais como corresponde a unha cabeceira do Sistema urbano intermedio.

Polo tanto a modificación que se pretende resulta coherente coas determinacións que establecen as DOT respecto a constitución de Chantada como núcleo cabeceira do sistema urbano intermedio.

1.3.2 Planeamento vixente

O municipio de Chantada conta cun PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA, aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo de Lugo, en sesión celebrada en data 29 de Xullo de 1985.

O texto íntegro das normas e ordenanzas aprobadas definitivamente polo Pleno na indicada sesión, e que forman parte do mencionado instrumento de plan foi publicado no Boletín Oficial da Provincia de Lugo o 13 de Setembro de 1985.



Ordenanzas e zonificación do PXOU de Chantada

Respecto ao planeamento aprobáronse varias modificación puntuais:

- MP PXOU nos sectores SUP-2 e SUP-1 de SUI (Ano aprobación 1987)

- MP PXOU Ordenanza num 7. Delimitación núcleos urbanos no medio rural (Ano aprobación 1994)
- MP PXOU na zona das piscinas (Ano aprobación 2000)
- MP PXOU dende a N-540 a Campo de Fútbol (Ano aprobación 2000)
- MP PXOU Num. 1 (Ano aprobación 2000)
- MP PXOU na Rúa do Rego (Ano aprobación 2008)
- MP PXOU para a construción dun dotacional na Praza de Galicia (Ano aprobación 2010)
- No municipio desenvolvéronse cinco planeamentos de desenvolvemento:
- Plan Parcial do Polígono Industrial situado en solo urbanizable programado SU-P2 (Ano aprobación 1987)
- Plan de actuación urbanística SUNP-3 (Ano aprobación 1994).
- Plan de Sectorización para a Ampliación do parque industrial Os Acibros (Ano aprobación 2009)
- Modificación puntual do Plan Parcial SUP-2 para a conexión coa ampliación do parque empresarial Os Acibros.

a) LEXISLACIÓN APLICABLE NO MOMENTO DE REDACCIÓN DO PXOU

A lexislación aplicable no momento da aprobación do PXOU do Concello de Chantada é a Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, Texto Refundido, Real Decreto 1346/1976 de nove do Abril.

No seu Art. 3º a Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana indica:

“Uno. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades: (...)

d) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable y no Urbanizable.”

Sobre o solo urbano e o solo non urbanizable o Art. 11 º desta Lei indica:

“Uno. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente; definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

(...)

Tres. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.”

Sobre o réxime urbanístico do solo o Art. 78 ° desta Lei indica para o solo urbano:

“Constituirán el suelo urbano:

Los terrenos a los que el plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.”

E o Art. 80 ° desta Lei indica para o solo non urbanizable:

“Constituirán el suelo no urbanizable:

Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.”

No momento da aprobación da PGOU non existe lexislación xeral aplicable de carácter autonómica.

b) INFLUENCIA DA LSG

Na actualidade, o Concello de Chantada está tramitando o Plan Xeral de Ordenación Municipal que derrogará e substituirá o vixente Plan Xeral de

Ordenación Urbana, o plan xeral redáctase polo tanto segundo as disposicións da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).

O PXOM foi aprobado inicialmente en sesión plenaria realizada o 18 de marzo de 2016 (DOG número 66 do 7 de Abril de 2016), e someteuse a información pública nas condicións que establece a citada Lei.

Asinan:



Alfonso Botana Castelo
Arquitecto



Beatriz García Becerra
Arquitecta



Paula Fernández Otero
Bióloga