

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6
MODIFICACIÓN DE ALIÑACIÓN NUN QUINTEIRO
Praza Ignacio Sobrino/Rúa Hernán Cortés
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉXICO
ANEXO I
Estudo de Incidencia da actuación na fachada litoral

VILA HISTÓRICA DE A GUARDA
XANEIRO 2022

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. OBXECTIVO DO PRESENTE ESTUDO	1
2. OBXECTIVOS DA PROPOSTA DE MODIFICACIÓN	1
3. EDIFICACIÓN EXISTENTES NO ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1
4. TRAMITACIÓN AMBIENTAL	2
5. DETERMINACIÓNS DO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL	2
6. DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN	2
7. VOLUME EDIFICABLE NAS PARCELAS LINDEIRAS CONFORME AO PXOU VIXENTE	3
8. ANÁLISE DOS EFECTOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NA PAISAXE LITORAL DA VILA	4
9. CONCLUSIÓN	13

1. OBXECTIVO DO PRESENTE ESTUDO.

O obxectivo deste estudo é determinar a incidencia da Modificación Puntual nº 6 na fachada litoral da Vila da Vila histórica tendo en consideración que A Guarda é un núcleo de Identidade litoral do POL (alínea v) da directriz de paisaxe DX.06).

2. OBXECTIVOS DA PROPOSTA DE MODIFICACIÓN

A actuación proposta afecta a unha única parcela situada en solo urbano consolidado na Vila Histórica de A Guarda, con referencia catastral nº 0590203NG1309S0002DT.

A parcela forma parte do quinteiro delimitado pola Rúa Oliva cara ao Norte, a Praza de Ignacio Sobrino ao leste, a Rúa Hernán Cortes ao oeste e cara ao sur a rúa transversal de Hernán Cortes que ascende cara a Praza de Ignacio Sobrino.

Está situada no centro da vila histórica na contorna inmediata da Praza do Reló e da Casa do Concello e moi cerca da Igrexa de Santa María de A Guarda.

A parcela está situada na esquina suroeste do quinteiro entre a Rúa Hernán cortés e perpendicular que ascende con chanzos cara a Praza de Ignacio Sobrino.

Esta parcela está ocupada por unha edificación de planta baixa e planta primeira en moi mal estado de conservación.

A parcela de referencia encóntrase nunha zona con pendente elevada cara ao mar e de accesibilidade complexa. No se aprecian neste lugar ningún elemento que xustifique a conveniencia dun ensanche do espazo público.

A modo de síntese, a modificación puntual que se tramita consiste en:

- Unha superficie total de 92 m² de solo urbano consolidado destinado polo planeamento a viario público, cualificado coa ordenanza nº 5 de edificación en zonas de núcleo antigo, se destina a uso residencial (e compatibles) con B+2+Bc conforme á ordenanza de aplicación.
- Modifícase o plano 5.12 de plan Xeral vixente recollendo a nova aliñación que define o quinteiro.
- Redución de viario público: 92 m²
- Incremento de edificabilidade: 322m² (3,5 plantas)
- Incremento de vivendas: 3,2 vivendas (unha cada 100 m²)

3. EDIFICACIÓN EXISTENTES NO ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Segundo a información catastral a edificación existente na parcela de referencia ten unha superficie total de 92 m², actualmente encóntrase en moi mal estado de conservación e sen uso.

EDIFICACIÓN EXISTENTE NO ÁMBITO

Sen uso	
Antigüidade (1.900 segundo catastro)	119 anos
Plantas	2
Total edificado (segundo catastro)	92 m²

4. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Con data 26.12.19, o órgano ambiental da comunidade autónoma emitiu informe no que se indica:

A modificación puntual que se pretende levar a cabo afecta a un ámbito territorial moi reducido situado no centro do casco histórico da vila da Guarda, nunha contorna residencial xa plenamente consolidada. Considérase que a modificación proposta non producirá diferenzas nos efectos ambientais previstos nin na súa zona de influencia.

Polo que a M.P non ten que ser sometida a tramitación ambiental

5. DETERMINACIÓNS DO PLAN DE ORDENACIÓN DO LITORAL

A zona na que se actúa coa M.P, localízase na grande área paisaxística Costa Sur-Baixo Miño do Catálogo das Paisaxes (D.119/2016).

A totalidade da superficie do Concello de A Guarda está incorporada ao Plan de Ordenación do Litoral de Galicia. (POL en adiante)

Segundo a cartografía do POL, a zona de actuación esta dentro da **Zona de Mellora Ambiental e Paisaxística** e as edificacións existentes na contorna do ámbito de actuación están considerada como un **asentamento de carácter fundacional**, isto é (art. 17.1), aqueles núcleos que, de carácter urbano ou rural, teñan unha orixe ou fundación antiga, ou aqueles cuxa trama responde a esa formación e evolución progresiva no tempo e o espazo.

Dentro deste grupo A Guarda identifícanse como **Núcleo de Identidade do Litoral**, que son aqueles asentamentos tradicionais, cuxa localización estratéxica no bordo costeiro e a súa vinculación co mar lles confire unha singularidade que os fai merecedores dun tratamento específico.

O reducido da actuación prevista non altera en ningún caso a relación entre a Vila e o mar.

A actuación prevista encaixa nas determinacións do artigo 36, 42 e 43 da normativa do POL en relación respectivamente coa Zona de Mellora Ambiental e Paisaxística e para os Núcleos de identidade litoral.

Conforme establece o artigo 17 da LSG en relación coas categoría de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías, sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 71.2:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

6. DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN

As parcelas situadas no ámbito desta M.P e na súa contorna inmediata reúnen as condicións previstas neste artigo polo que estamos ante un ámbito de **solo urbano consolidado**.

O plan xeral cualifica o cuarteirón afectado pola M.P coa seguinte ordenanza:

- Ordenanza nº 5 de edificación en zonas de núcleo antigo.
- Edificación entre medianeiras en bloque pechado con ou sen patio de bloque.
- Uso característico: Residencial en vivenda colectiva
- Altura de B+2 plantas. (9,60m).
- Autorízase o aproveitamento baixo cuberta (50% da superficie utilizada).

O grao de desenvolvemento do plan é alto xa que as parcelas da contorna están edificadas conforme a esta ordenanza. En xeral a vivenda colectiva coexiste con edificacións que coa mesma tipoloxía edificatoria están dedicadas a vivenda unifamiliar.

A M.P, afecta directamente a una única parcela catastral que está edificada con una vivenda unifamiliar que actualmente se encontra en moi mal estado de conservación

A modificación da aliñación proposta unicamente afecta a edificación en ruínas do quinteiro que deixaría de estar situada en fóra de ordenación conforme o artigo 90 da LSG

En síntese , a modificación puntual que se pretende levar a cabo:

- Fixa as aliñación que recuperan o parcelario orixinal.
- Asume plenamente todos os parámetros urbanísticos do planeamento vixente.

7. VOLUME EDIFICABLE NAS PARCELAS LINDEIRAS CONFORME AO PXOU VIXENTE

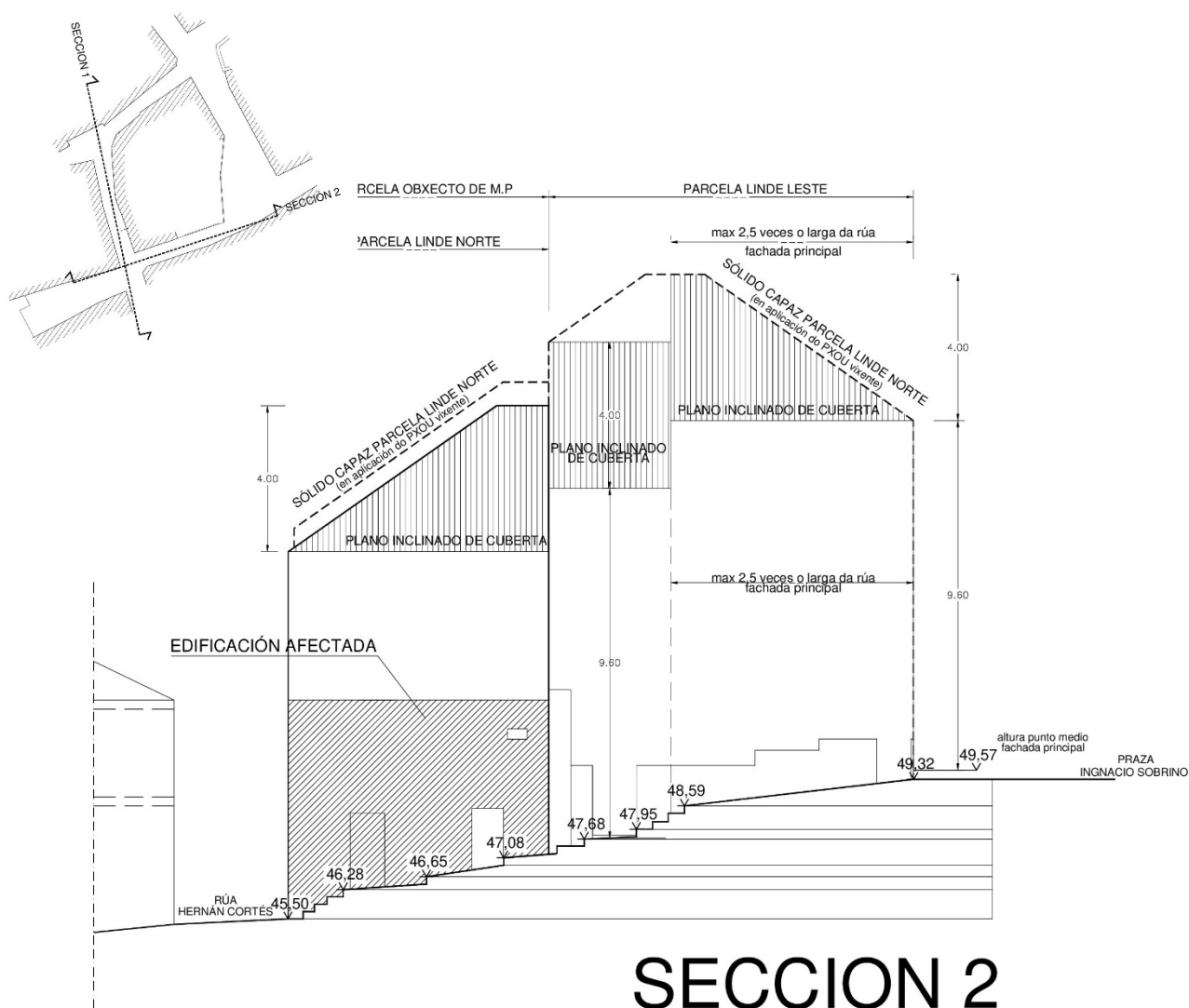
Achégase dous esquemas que representan os volumes edificables nas parcelas lindeiras conforme a normativa urbanística de aplicación vixente.

A modificación puntual en trámite, non modifica en ningún caso os parámetros urbanísticos das parcelas lindeiras.

Os volumes representados deben ser considerados con carácter declarativo e como volume máximo autorizable conforme a normativa urbanística de aplicación nesta data.

Os proxectos de edificación que se presenten para a solicitude das correspondentes licenzas municipais de obra, definirán a proposta arquitectónica que, conforme a lexislación vixente nesta data, deberán ser autorizados pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural por está situados na contorna de varios elementos catalogados.





SECCION 2

8. ANÁLISE DOS EFECTOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NA PAISAXE LITORAL DA VILA

O desenvolvemento deste M.P, terá efectos moi limitados sobre ambiente e a paisaxe e axústase completamente ao previsto no Título III do Regulamento da LSG sobre normas de aplicación directa que lle son de aplicación.

As posibles afeccións ao entorno quedan resumidas nos seguintes aspectos:

Subsolo

- A afección sobre o subsolo quedaría limitada as necesarias para a construción das novas edificacións.

Solo

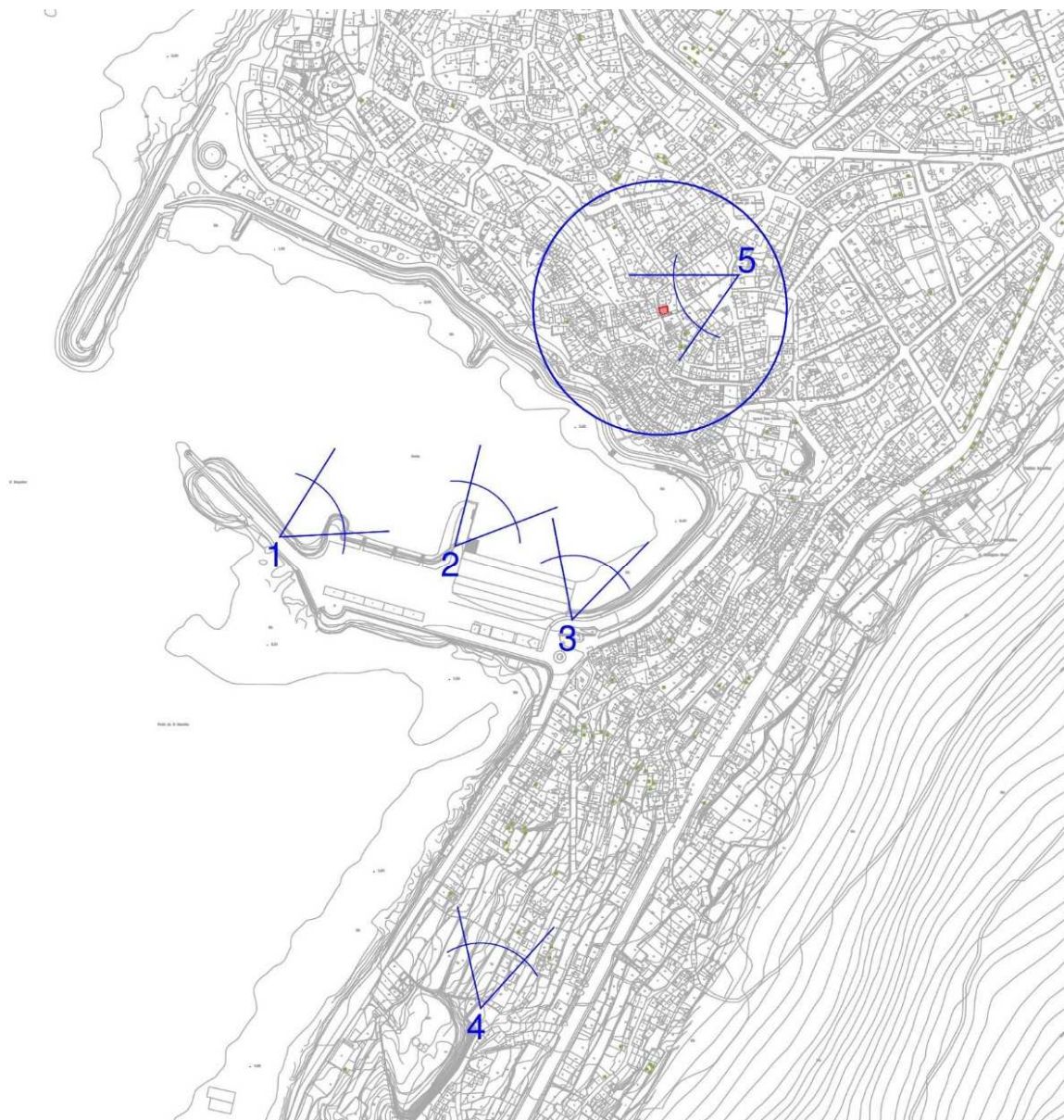
- Dende o punto de vista do solo urbano e a súa relación cos habitantes da Vila, esta actuación ven a completar o quarteiro ao que pertence a parcela.

Ambiente e Paisaxe

- O ambiente e a paisaxe urbana queda modificada de xeito moi limitado nesta actuación que completa o tecido urbano do quarteiro cunha nova edificación en esquina que pode alcanzar unha altura máxima de cornixa de 9,60 m (B+2), esta altura é a altura prevista polo planeamento vixente na contorna do ámbito da modificación puntual na práctica totalidade da Vila histórica.






Para concretar a afección da M.P. na fachada litoral faise un estudo fotográfico situándose en 5 puntos de vista diferentes desde os que se pode establecer concas visuais representativas cara a zona afectada pola modificación puntual.

Os puntos de vista quedan recollidos no gráfico a seguir:



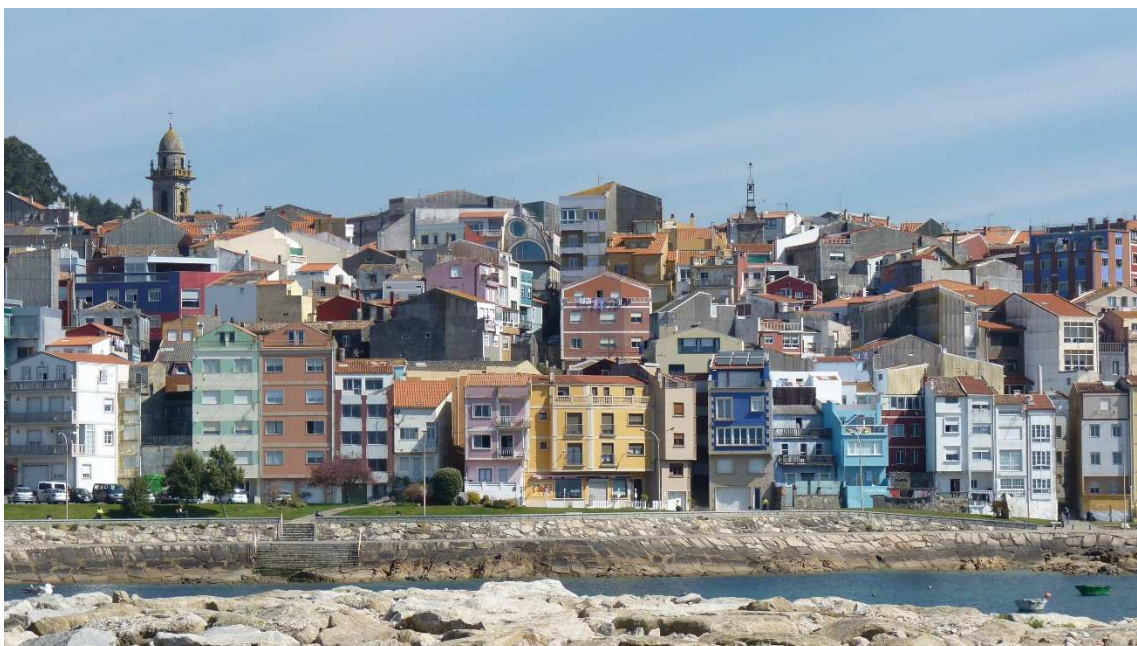
Para o análise das imaxes da fachada litoral que se se achegan a este estudo, utilízanse como **Referencias Visuais** as edificacións na contorna do ámbito da Modificación Puntual que permiten situar con precisión nas imaxes a nova edificación que tería unha altura de cornixa de 9,6 m (B+2+Bc)

REFERENCIAS VISUAIS

	
PARCELA AFECTADA	MEDINEIRAS LINDE NORTE-REF 1
	
FACHADA QUINTEIRO LINDE OESTE- REF 2	FACHADAS QUINTEIRO LINDE LESTE- REF 3
	
FACHADAS QUINTEIROS OESTE E SUR- REF 4	

Punto de vista 1.-Espigón do Porto 1.

Esta zona do dique de abrigo e a única que permite ter unha perspectiva directa da zona afectada pola modificación puntual.



VISTA XERAL



VISTA EN DETALLE

As referencias permiten comprobar que o volume da nova edificación quedará completamente integrado na paisaxe existente. A altura da nova edificación ven referenciada pola FACHADA QUINTEIRO LINDE OESTE- REF 2, que conforme ao planeamento vixente podería acadar una altura de B+2 plantas.

Punto de vista 2.-Espigón do Porto 2.

Esta zona do dique máis próxima á Rúa do Porto ten unha perspectiva lateral da zona afectada pola modificación puntual.



VISTA XERAL



VISTA EN DETALLE

Tomando como referencia as MEDINEIRAS LINDE NORTE-REF 1, e as FACHADAS QUINTEIROS OESTE E SUR- REF 4, pódese comprobar que o volume da nova edificación quedará completamente integrada na paisaxe existente, e practicamente oculta polas edificacións dos quinteiros lindeiros cara ao sur e ao oeste.

Punto de vista 3.-Rotonda do Porto.

Conforme a conca visual móvese cara ao leste a zona afectada pola M.P. resulta menos visible.



VISTA XERAL



VISTA EN DETALLE

Tomando como referencia as MEDINEIRAS LINDE NORTE-REF 1, e as FACHADAS QUINTEIROS OESTE E SUR- REF 4, pódese comprobar que o volume da nova edificación quedaría completamente integrada na paisaxe existente.

Punto de vista 4.-Capela de San Caetano

Dende a Capela de San Caetano, a perspectiva engloba a totalidade da Vila histórica dende un punto de vista máis elevado



VISTA XERAL



VISTA EN DETALLE

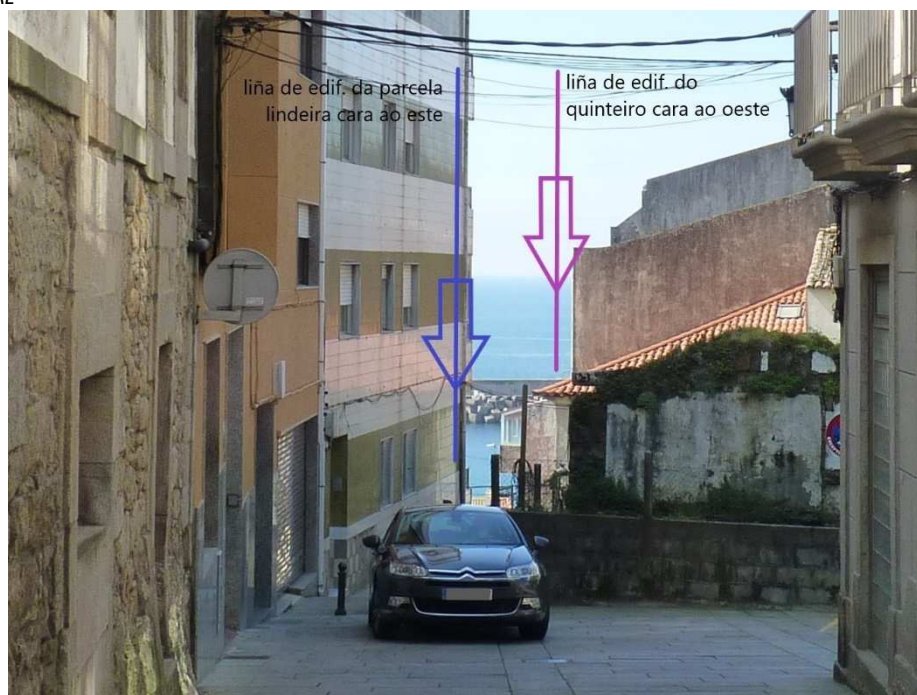
Tomando como referencia as MEDINEIRAS LINDE NORTE-REF 1, pódese comprobar que o volume da nova edificación quedará completamente integrada na paisaxe existente.

Punto de vista 5.-Praza do Reló

Dende a Praza do Reló existe una pequena apertura da visual dende o punto de vista do peón cara ao mar que aparece en realidade coa demolición dunha antiga edificación existente que se encontraba en moi mala estado de conservación. (coñecida tradicionalmente como antigo Mau Mau polo nome dun local nos baixos do edificio).



VISTA XERAL



VISTA EN DETALLE

A edificación da parcela afectada pola M.P. conforme as aliñacións propostas, non reduce esta visual que de facto xa queda limitada por:

- A edificación existente na esquina do quinteiro lindeiro cara ao sur con B+5 Plantas.
- A edificación de parcela lindeira cara ao leste coa altura asignada polo vixente PXOU (B+2)

- A edificación existente na esquina do quinceiro lindeiro cara ao Oeste coa altura asignada polo vixente PXOU. (B+2) (antigo Mau Mau)

9. CONCLUSIÓN

Revisados os efectos da Modificación Puntual en trámite desde algúns dos puntos de vista máis representativos das posibles concas visuais da fachada litoral da Vila pódese concluír que:

-A modificación puntual en tramitación practicamente non ten incidencia na percepción desde calquera punto de vista posible da imaxe actual da vila histórica.

-A apertura visual que hoxe existe dende a Praza do Reló cara á Praza de Ignacio Sobrino, non se ve alterada pola nova edificación que permitiría a M.P. en trámite xa que son as parcelas lindeiras as que limitan esta visual unha vez edificadas conforme ao planeamento vixente.

-A edificación das parcelas lindeiras, tal como se pode apreciar nos esquemas adxuntos permite a edificación en condicións idénticas as que son de aplicación nos quinteiros lindeiros. Deberase ten en conta que en relación a outras edificacións xa existentes na contorna, a altura máxima da edificación da parcela lindeira cara ao leste (antigo Mau Mau), como parcela en esquina, estará limitada polo apartado de ALTURA MÁXIMA da ordenanza numero 5, modificada na M.P. nº 4 do PXOU, ano 2010 (BOP nº 107, martes 8.06.10), co fin de reducir a altura das medianeiras vistas en Rúas de forte pendente.

ORDENANZA NÚM. 5

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

*A altura medirase sobre a rasante da beira rúa á que dea fronte a edificación. En caso de rúas en pendente, a medición realizarase no punto medio, en tramos de 10 ml. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior **poderá manterse como máximo nunha lonxitude igual ó fondo edificable e en todo caso non maior de dúas veces e media o ancho da rúa perpendicular.***

A aplicación desta norma, tal como se aprecia nos esquemas achegados reduce a altura das paredes medianeiras nas rúas en pendente.

-Por outra banda, a edificación de calquera das parcelas na contorna inmediata á parcela afectada pola modificación puntual estará sometida á preceptiva autorización da Dirección Xeral de Patrimonio para garantir a protección dos elementos catalogados circundantes que conforme ó previsto no artigo 46 da lei 5/2016 de Patrimonio Cultural de Galicia seguirán, entre outros os seguintes criterios:

*O contorno de protección debe manterse cos seus valores ambientais, polo que as intervencións que se realicen **deben resultar harmoniosas coas condicións características do ámbito. Deberán procurar a súa integración en materiais, sistemas construtivos, volume, tipoloxía e cromatismo, así como garantir a contemplación adecuada do ben.***

A Guarda, xaneiro 2022
Antonio Hernández Crespo
Arquitecto

