2.- MEMORIA URBANÍSTICA.

2.1.- XUSTIFICACION DA NORMATIVA URBANÍSTICA

A parcela atópase no Lugar de Goente, As Pontes (A Coruña), con acceso desde a AC-564. e con referencia catastral : 2500004NJ9120S0001MD.

Existe una discrepancia entre a superficie da parcela, segundo Catastro de **1.545 m2** e a superficie real obtida mediante o levantamento topográfico que ascende a **1.684 m²**. Tómase esta última supercie coma superficie da parcela bruta , previa a cesións.

Realizaranse os **trámites oportunos ante a Sede do Catastro** para o procedemento de **subsanación de discrepancias** (segundo o previsto no Art. 18 do Texto Refundido da Lei do Catastro Inmobiliario), co obxecto de que os datos da Administración coincidan coa realidade física da parcela.

Planeamento vixente:

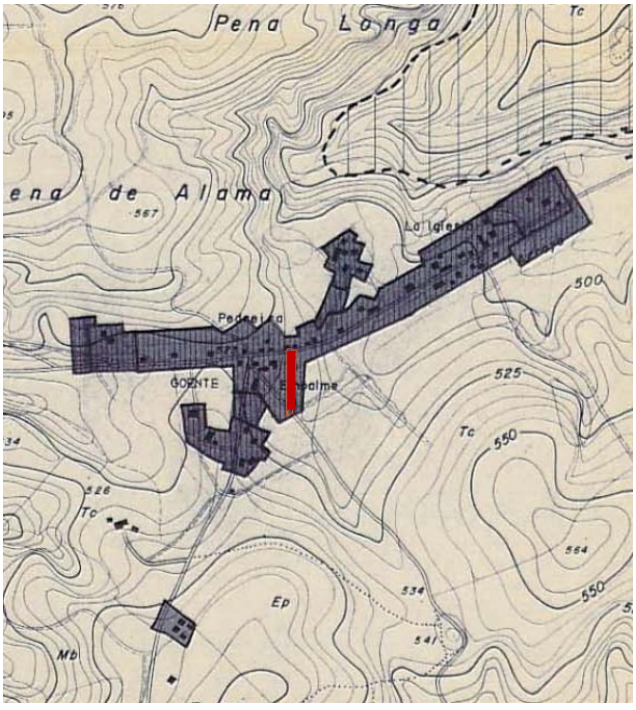
-Normas Subsidiarias de Ordenación Municipais do Concello das Pontes de setembro de 1985.

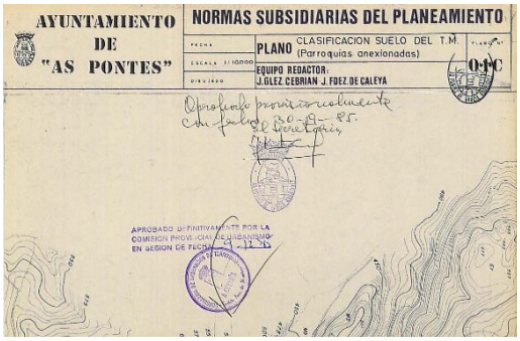
-Modificación Puntual de las NN SS na Ocupación dos Núcleos Rurais de septiembre de 2001.

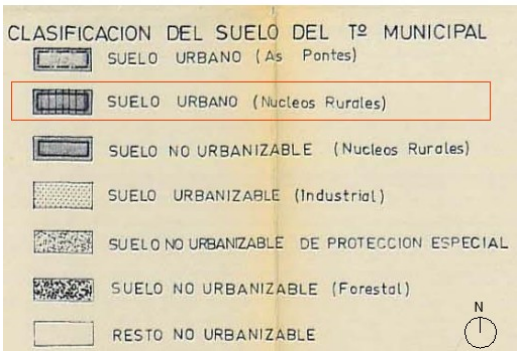
Onde se axustan neste caso os parámetros de ocupación, fixándose para parcelas de máis de 300 m² nun 40% (Punto 4, apartado 1 de solo urbano de núcleo rural). Esta ocupación é válida tanto para uso de vivenda como de equipamento.

-Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e DECRETO 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aprova o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

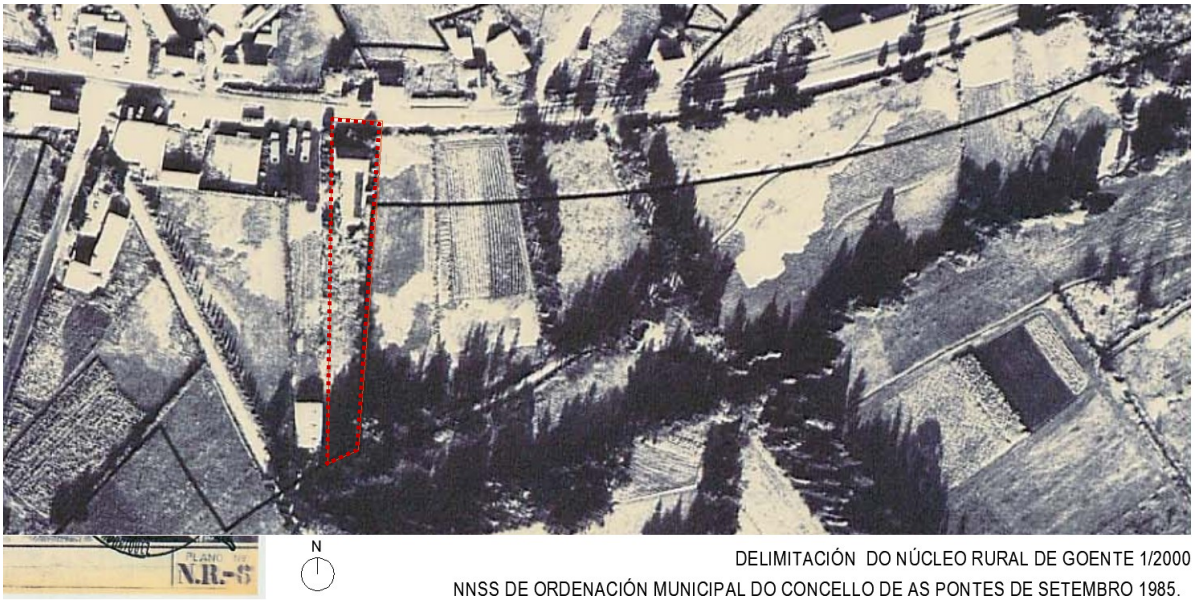
Segundo as NNSS do Concello de As Pontes a totalidade da parcela atópase dentro da delimitación de **Núcleo Rural en solo urbano**, no **núcleo de Goente (plano NR5)**







Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059.6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG



DELIMITACIÓN DO NÚCLEO RURAL DE GOENTE 1/2000
NNSS DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE AS PONTES DE SETEMBRO 1985.

Edificación existente:

- A Lei 2/2016 do solo de Galicia e o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia modifica diversas condicións de plans non adaptados.

Ao tratarse as NNSS das Pontes dun plan non adaptado debemos referirnos o Regulamento da Lei 2/2016 establece o seguinte:

"c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será aplicable o previsto no artigo 63.

Artigo 63. Edificacións existentes de carácter tradicional

1. ***As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo*** *ou de solo rústico* ***poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos*** *(artigo 40 da LSG).*

A efectos do sinalado no apartado anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da devandita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación

2. Previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, excepto o límite de altura, ***permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40 da LSG).***

favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

É importante citar o artigo 40 da Lei do solo de Galicia, sobre edificacións tradicionais:

Artigo 40. Edificacións existentes de carácter tradicional.

3. ***Para os efectos do previsto neste artigo, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía****.*

4. O previsto neste artigo entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación.

No noso caso a construción existente é tradicional, xa que aparece xa reflectida no voo americano de 1956.



A construción vaise destinar a uso terciario e productivo , cabe salientar que este inmoble, que constitúe un fito arquitectónico e representativo na travesía de Goente, xa albergou no pasado , durante a segunda metade do século XX, unha actividade comercial.

A través das testemuñas das veciñas e veciños do lugar, constatouse que o edificio funcionou históricamente como tenda de ultramarinos e produtos de primeira necesidade, prototípica do rural galego nesa época e que cumpría un papel fundamental de abastecer á poboación da contorna rural máis inmediata.

Coa intervención proposta, o proxecto non só recupera o valor da construción senón que

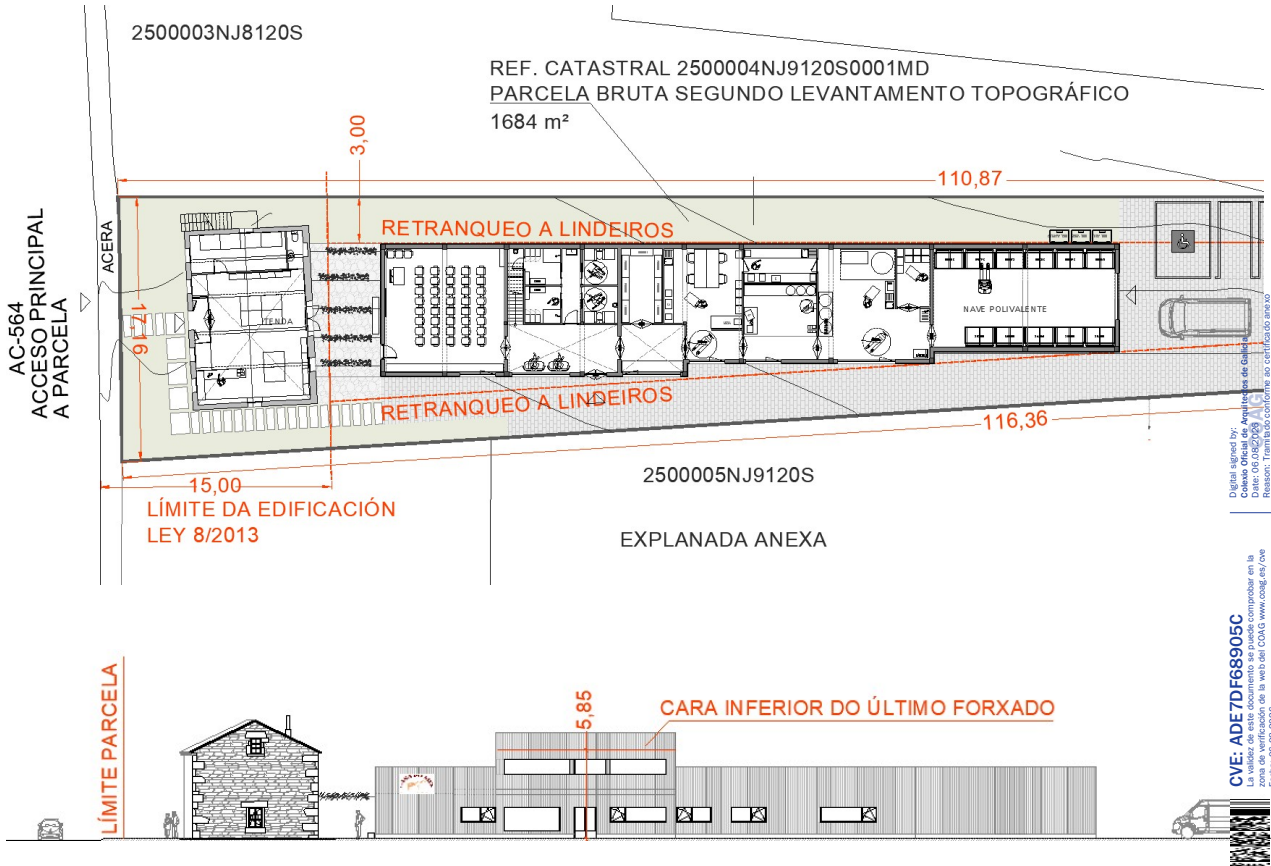
Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

a nova tenda destinada á venda de mel e produtos agroalimentarios de proximidade devolve ó edificio a súa identidade comercial histórica, reconectándoo coa tradición e o servizo á comunidade de Goente.

Mantense o edificio exteriormente na súa totalidade, rehabilitándoo de forma respectuosa, non se afecta ao seu volume e as obras exteriores pasan só por unha limpeza, reposición de carpinterías e arranxos da cubrición, sen modificar o seu trazado nin a súa estrutura.

Consideramos que este artigo cúmprese na súa totalidade. A actividade a desenrolar de uso terciario cumpre coa normativa de aplicación.

Nova edificación



Superficie de cesión viaria no camiño sur

A parcela atópase no límite do solo urbano de núcleo rural, o camiño co que linda ó sur pertence a solo non urbanizable segundo o plano "clasificación del suelo" de las NNSS. Ó tratarse as NNSS das Pontes dun plan non adaptado debemos referirnos o Regulamento da Lei 2/2016 segundo o que se trataría dun solo rústico de protección ordinaria.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010596 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia



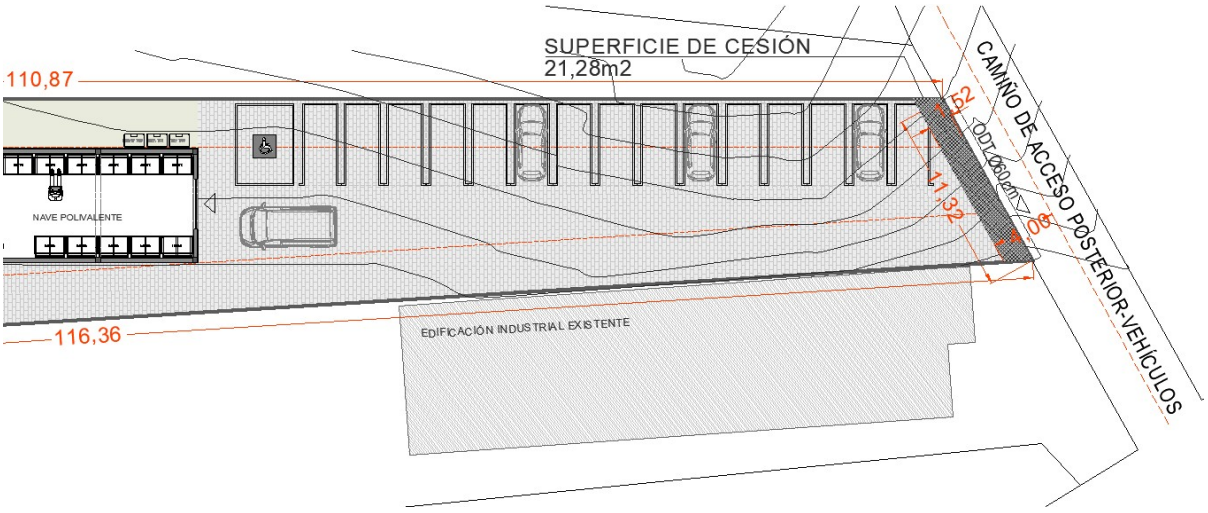
Vista do camiño ó sur

O Artigo 173 do Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia , dentro das condicións particulares das infraestruturas de comunicación en solo rústico, determina:

"Aos efectos da ampliación e mellora de viais do sistema local para o tránsito rodado en solo rústico, considérase unha sección transversal cun ancho mínimo de 8,00 m"

Conforme a isto proxecto incorpora a cesión gratuíta ao Concello das Pontes da franxa de terreo necesaria para garantir dita sección, que sería a comprendida entre a nova aliñación situada a 4,00 metros ó eixe do vial existente e o límite da parcela previo á cesión dos terreos, 21,28m2.

.



Por tanto a parcela neta será o resultado de restar a esa parcela bruta de 1684m2 dita superficie de cesión, dando coma resultado 1662,72m2.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010596 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA URBANÍSTICA		
PLANEAMIENTO VIXENTE:	-Normas Subsidiarias de Ordenación municipal do Concello de As Pontes de septiembro 1985. -Modificación Puntual das NN SS na Ocupación dos Núcleos Rurais de septembro de 2001	
CLASIFICACIÓN DO SOLO	-Núcleo Rural en solo Urbano	
TIPOLOXÍA EDIFICATORIA	-Usos distintos o residencial e de equipamento	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROYECTO
USO	Art. 5.1.4 NNSS.Uso distinto o residencial ou de equipamentos	Actividades industriais compatibles con vivenda
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Aillada e adosada	Aillada
PARCELA MÍNIMA	548 m²	1662,72 m² parcela neta (1684 m² parcela bruta previa á cesión dos 21,28m²)
OCUPACIÓN	40% (con limitación de 500 m2 máximo) (Segundo a " Modificación Puntual das NN SS na Ocupación dos Núcleos Rurais")	481,77 m² (28,97%) (total de ambos edificios)
EDIFICABILIDADE	0,60 m²/m² = 997,63m² máximo	579,50 m² (total de ambos edificios)
FRONTE DE PARCELA	6,00m	17,16m
SITUACIÓN DA EDIFICACIÓN	Aliñeada ou atrasada	Cumpre
SEPARACIÓN A LINDEIROS	3m a lindeiros 4m a eixe de camiño	Cumpre
ALTURA MÁXIMA	B+1 6 m a cara inferior de último forjado	B+1 5,85 m a último forjado
CUBERTA	Duas augas	Cumpre

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

2.2- AFECCIÓN DE PATRIMONIO.

Segundo o Plan Básico Autonómico aparece reflectida unha afección patrimonial.

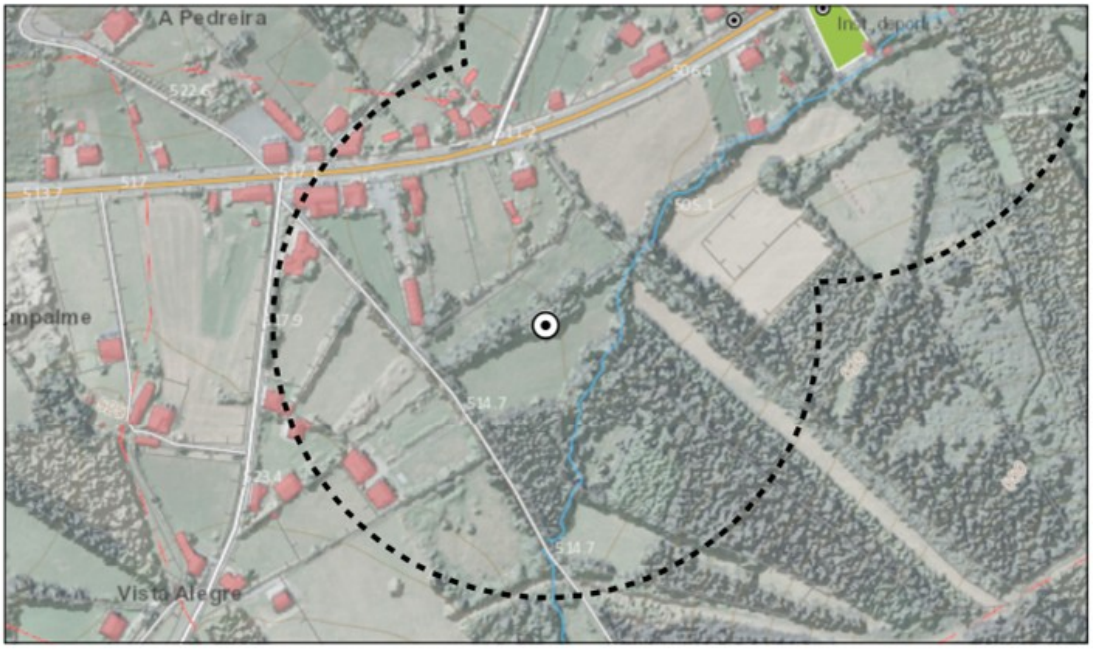
Nas proximidades da intervención atópase a Mámoa do Porto. Elemento arqueolóxico (ARQ) recollido no Catálogo de Patrimonio Cultural (GA15070152), como se pode ver na ficha adxunta.

CATÁLOGO PATRIMONIO CULTURAL

PBA. Actualización 2025_12

COD_IMPRESIÓN	CÓDIGO	PROVINCIA
As Pontes de García Rodríguez_647	GA15070152	A Coruña

NOME	NOME_FICHA
Mámoa do Porto	15070_As Pontes de García Rodríguez_647



SITUACIÓN		INTERESE
Lugar	Sánchez, Os	ARQ
Parroquia	Goente (San Martiño)	ARQ: Arqueolóxico ARS: Artístico ART: Arquitectónico ETN: Etnográfico HIS: Histórico IND: Industrial
Concello	As Pontes de García Rodríguez	
Código INE	15070	X;Y ETRS89 UTM29
DESCRICIÓN		582427 ; 4809704

A parcela obxecto élle aplicable o apartado e do artigo 38.2.e da Lei 5/2016 de Patrimonio Cultural de Galicia, en canto a contornas de protección subsidiarios.

a) *200 metros en bens integrantes do patrimonio arqueolóxico..*

Por outra banda, o punto 3 do citado artigo, no seu apartado d, reduce a 50 metros esta distancia cando estamos en chans urbanos ou de núcleo rural:

3. As contornas de protección subsidiarios establecidos no apartado anterior reduciranse nos chans urbanos ou de núcleo rural común ata:

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitación conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010596 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG

...

d) Os solares e as parcelas contiguas á propia do ben cultural e os espazos libres públicos ou privados ***ata unha distancia de 50 metros cando se trate de bens integrantes do patrimonio arqueolóxico****.*

polo que entendemos que non será necesario contar co informe do Servizo de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, aínda que se procederá a solicitar este informe e a incorporar equipo arqueolóxico durante as fase de escavación.

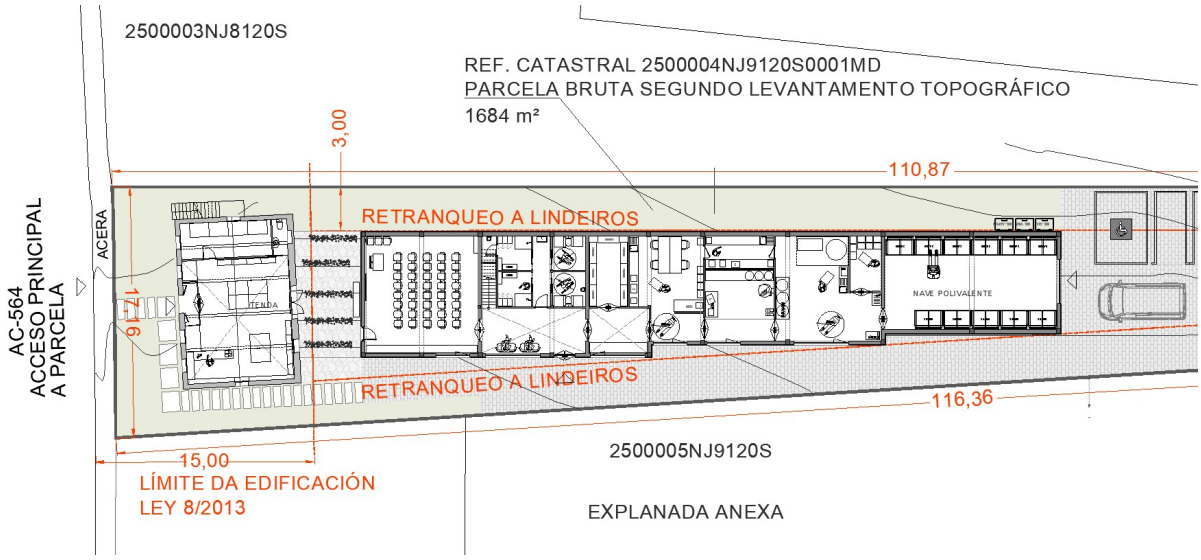


Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

2.3.- AFECCIÓN DE ESTRADAS.

A parcela na que está situada a edificación ten acceso directo desde a estrada AC-564.

A posición da nova edificación prevese fóra da liña límite de edificación que establece a Lei 8/2013 de Estradas de Galicia. Así a distancia ata a nova edificación é de 18 metros, superiores aos 15 expostos na normativa sectorial.



Agora ben, está a construción tradicional existente. Á mesma élle de aplicación o decreto 143/2016 e as súas modificacións posteriores, que desenvolve a lei de estradas de Galicia. No seu art. 60 sinala:

> *Artigo 63.* ***Edificacións existentes de carácter tradicional***
>
> *1.* ***As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de chan de núcleo*** *ou de chan rústico* ***poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos*** *(artigo 40 da LSG).*
>
> *A efectos do sinalado no apartado anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da devandita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación*
>
> *2. Previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, excepto o límite de altura,* ***permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40 da LSG).***
>
> *3. De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no chan rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.*

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
COAG



Como xa sinalamos anteriormente a construción existente xa aparece no voo americano do ano 1956, polo que cumpre sobradamente as características de construción tradicional.

Por outra banda, non se realiza ningún tipo de ampliación sobre a mesma, respectándose totalmente o seu volume orixinal, procedendo únicamente ao cambio de carpinterías e reparacións puntuais en cuberta. Baleirándose o seu interior a excepción das vigas de madeira da estructura e pechando una única zona en planta baixa destinada a almacén e aseo.

Será necesario tramitar o oportuno permiso de estradas ante a Xunta de Galicia para a realización das obras.

Digital signed by: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
Date: 06.08.2026
Reason: Tramitado conforme ao certificado anexo
Location: Santiago de Compostela
CVE: ADE7DF68905C
La validez de este documento se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/cve
Fecha: 06.08.2026
visado 26010059,6 06.08.2026 12:01:35
conforme ao certificado anexo
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia