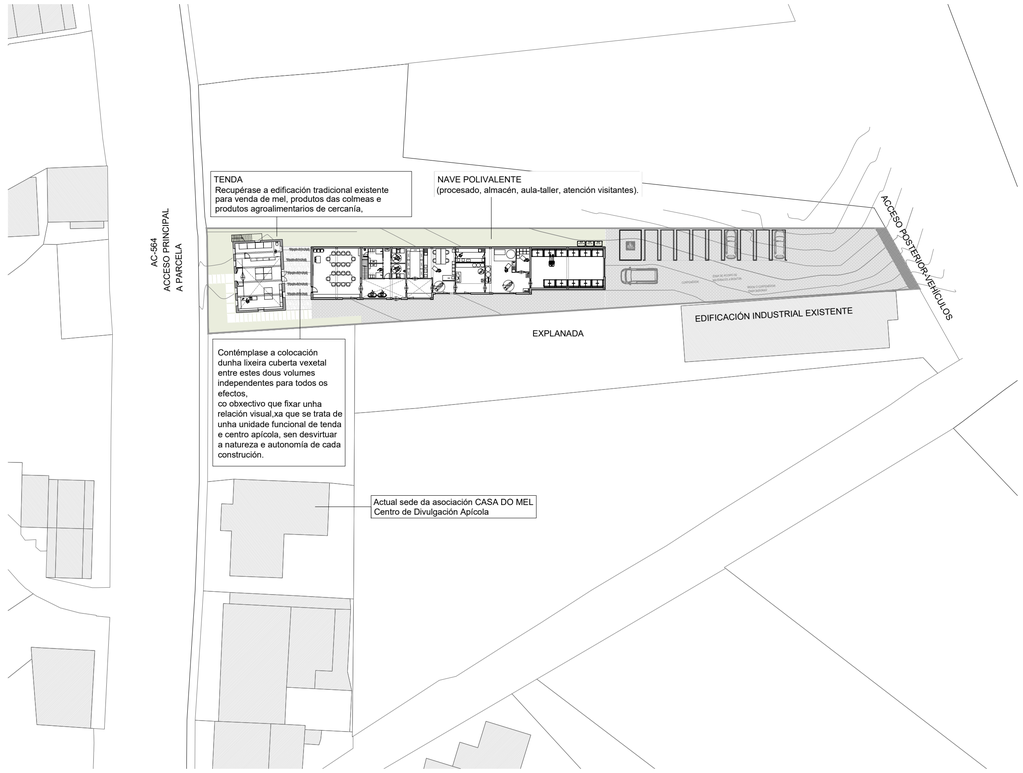


EDIFICACIÓN EXISTENTE	A edificación atópase reflexada de maneira clara e recoñecible no denominado Voo Americano Serie B, realizado nos anos 1956–1957, fonte cartográfica oficial utilizada habitualmente polas Administracións Públicas como medio de acreditación temporal de construccións existentes. Da comparación entre dita fotografía aérea histórica e a cartografía actual, constátase a coincidencia en ubicación e morfoloxía da edificación, o que permite afirmar que a vivenda xa existía con anterioridade á aprobación do planeamento urbanístico actualmente vixente. En consecuencia,a edificación debe considerarse preexistente .



N

VOO XERAL DE ESPAÑA DE 1956-1957, SERIE B

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

"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 aplicaránselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será aplicable o previsto no artigo 63.

Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40"

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).**

3. De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/ 2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

CUMPRIMENTO DA NORMATIVA URBANÍSTICA	
PLANEAMIENTO VIXENTE:	-Normas Subsidiarias de Ordenación municipal do Concello de As Pontes de setembro de 1985. -Modificación Puntual das NN SS na Ocupación de los Núcleos Rurales de septiembre de 2001
CLASIFICACIÓN	-Calificaranse de fóra de ordenación as edificacións dos núcleos rurais existentes que resulten disconformes coas determinacións do planeamento vixente

Plantéxase a súa conservación, sen aumento de volumen nin realización de obra algunha máis alá das destinadas ó seu mantemento, para destinalo a tenda dos productos elaborados pola asociación. Dito planteamento supón o cumprimento tanto do planeamento vixente, según o cal se atoparía en situación de fóra de ordenación, e da lei 8/ 2013 de estradas de Galicia ó tratarse dunha edificación preexistente,

XUSTIFICACIÓN DA CESIÓN VIARIA NO CAMIÑO SUR .

Artigo 173 do Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia

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. Ao 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.

O citado artigo do PBA , 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"

Segundo a esta prescrición técnica, o 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.

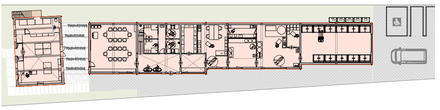
Deste xeito, garántese que a parcela neta resultante e a posición dos novos peches ou edificacións cumpran estritamente cos parámetros de planeamento.

NOVA EDIFICACIÓN

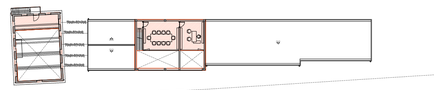
CUMPRIMENTO DA NORMATIVA URBANÍSTICA		
PLANEAMIENTO VIXENTE:	-Normas Subsidiarias de Ordenación municipal do Concello de As Pontes de septiembro 1985. -Modificación Puntual das NN SS na Ocupación dos Núcleos Rurais de septembro de 2001	
CLASIFICACIÓN DO SOLO	-Núcleo Rural en solo Urbano	
TIPOLOXÍA EDIFICATORIA	-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	Illada e adosada	Illada
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

CÁLCULO DA EDIFICABILIDADE

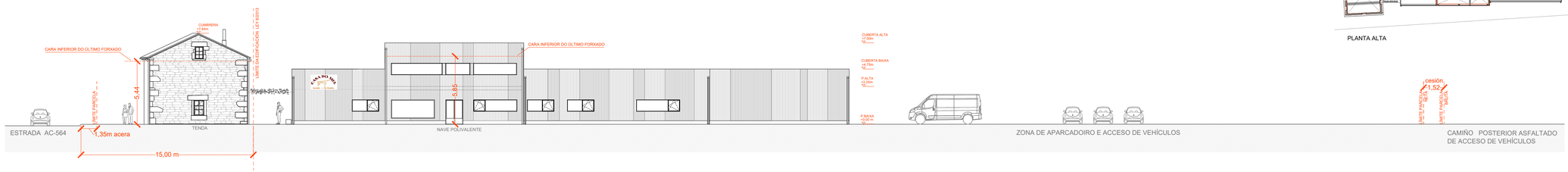
	EDIFICACIÓN EXISTENTE	NOVA EDIFICACIÓN	TOTAL POR PLANTA	TOTAL
PLANTA ALTA	30,66m2	67,07m2	97,73m2	579,50m2
PLANTA BAIXA	99,38m2	382,39m2	481,77m2	



PLANTA BAIXA



PLANTA ALTA



1/250

Emprazamento	PROXECTO DE EXECUCIÓN CENTRO APÍCOLA E DE PRODUCTOS AGROALIMENTARIOS
Plano	EMPRAZAMENTO E CUMPRIMENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA
Promotor	Asociación CASA DO MEL
Situación	15325 As Pontes (A Coruña)
Doctor Arquitecto	EVE: ADEB3OA0I173
col. 1411	Santiago Muñiz Gómez
Visado	2601059.6 2026/03/27 12:01:35
ESCALAS	A1: 1/250 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m A3: 1/500 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
PLANO Nº	U-05 MODIFICADO,SUSTITÚE O ANTERIOR
ED. 03	Proxecto Execución — 2026-07-26
ED. 02	Proxecto Básico MOD — 2026-04-21
ED. 01	Proxecto Básico — 2026-02-15

Documento xerado a Propiedade Intelectual. Reproducción total ou parcial no autorizada, así como manipulación informática de calquera tipo, sen autorización expresa. Poderase empregar para o uso previsto durante a vixencia. Para o seu comprobación é necesaria aprobación expresa. Emprego para Dirección Facultativa.