ANXELO ESTEVEZ TORRES, SECRETARIO XERAL DO CONCELLO DE CEDEIRA (A CORUÑA).

CERTIFICO: Que a XUNTA DE GOBERNO LOCAL, na súa sesión ordinaria realizada con data dous de decembro de dous mil oito adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

**13.- INTERPRETACIÓN DO PXOM VIXENTE DE ACORDO COA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª DA LEI 9/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA**

ANTECEDENTES

O Plan Xeral de Ordenación Urbana de Cedeira foi publicado no BOP nº 135 de 14 de xuño de 1995, nas páxinas 5118 a 5157 durante a vixencia do Texto Refundido da Lei do Réxime do Solo e Ordenación Urbana, R.D.Lex. 1/1992, e da Lei 11/1985 de adaptación da Lei do Solo a Galicia.

Tratase por tanto dun Plan non adaptado nin á xa derogada Lei 1/1997, do Solo de Galicia, nin á, agora vixente, Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Nese sentido é un PXOU transitoriamente vixente, de acordo coa D.Tª. 1ª da Lei 9/2002, que debe ser interpretado con arranxo a esta Lei.

Está situación normativa ven producindo múltiples problemas interpretativos en dúas clases de solo: urbano e núcleo rural.

En solo urbano o PXOU transitoriamente vixente non distingue entre solo urbano consolidado e non consolidado malia que hai grandes zonas que non cumplen os requitos do artigo 12.a da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Os núcleos rurais tradicionais definidos nas páxinas 5.154 e 5.155 do BOP de 14 de xuño de 1995 son clasificados polo PXOU transitoriamente vixente ben como solo non urbanizable ben como solo urbano. Nestes núcleos é necesario determinar que terreos presentan un grao de consolidación pola edificación superior o 50 % para establecer o rexime aplicable. Aos terreos que presenten un grao de consolidación pola edificación inferior ao 50 % aplicaraselles o réxime establecido pola Lei 9/2002 para as áreas de expansión do solo de núcleo rural.

A Xunta de Goberno Local adxudicou o 3 de xuño de 2008 a MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L. o contrato de Consultoría e asistencia técnica de redacción do PXOM de Cedeira que inclue uns traballos preliminares e urxentes consistentes en:

1. Delimitación das áreas clasificadas como solo urbano no PXOM vixente (BOP de A Coruña nº 135 de 14 de xuño de 1995) que deben ser consideradas como solo urbano non consolidado en aplicación do disposto nos artigos 12, 16 e D.Tª 1ª da Lei 9/2002, e no artigo 3.2.b da Lei 6/2007. Realizarase en planos a escala 1:1000 e conterá unha memoria explicativa dos

criterios utilizados. A documentación deberá permitir realizar unha delimitación xeral de todo o solo urbano non consolidado polo procedemento previsto no artigo 117 da Lei 9/2002. Non é necesario que se delimiten polígonos de execución porque tratase de garantir a seguridade xurídica na aplicación das Leis 9/2002 e 6/2007 mentres non se produza a aprobación definitiva do PXOM obxecto de este contrato.

1. Delimitación dos terreos incluídos no ámbito dos núcleos rurais delimitados polo PXOM vixente (BOP de A Coruña nº 135 de 14 de xuño de 1995) que presenten un grado de consolidación pola edificación superior ao 50 % para permitir a aplicación da D.Tª. 1ª.e) da Lei 9/2002. Incluirá os terreos considerados no PXOM vixente como solo urbano de Baixa Densidade (Ordenanzas BD-1 e BD-2). Realizarase en planos 1:2000 e conterá unha memoria explicativa dos criterios utilizados.

Realizados eses traballos, presentados no Concello pola adxudicataria, foi informada a súa recepción favorablemente pola Técnico Municipal, Directora dos Traballos do PXOM, con data 28 de novembro de 2008.

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

1. A D.Tª.1ª.1. da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, establece que os plans de ordenación aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta Lei conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación aos preceptos desta lei, consonte as seguintes regras:

(…)

1. Ao solo urbano dos municipios con planeamento non-adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, que reúna as condicións establecidas no artigo 12.a) desta Lei, aplicaráselle o disposto nesta para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respecta-la ordenación establecida no planeamento vixente.
2. Ao resto do solo urbano e, en todo caso, ao incluído en polígonos unidades de execución ou de actuación dos municipios con planeamento non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselles o disposto por esta Lei para o solo urbano non consolidado e poderá executarse de acordo coa ordenación establecida polo planeamento vixente no prazo de tres anos a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán de aplicación os límites de edificabilidade establecidos por esta lei para o solo urbano non-consolidado, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou unidade de execución ou de actuación.

No caso de que os terreos non estean incluídos en polígonos e merezan a condición de solo urbano non consolidado segundo esta lei, deberá procederse á delimitación do polígono segundo o procedemento establecido polo artigo 117.

(…)

1. Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais tradicionais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985,

de adaptación da do solo a Galicia, ou clasificado como solo de núcleo rural segundo a Lei 171997, do solo de Galicia, aplicaráselle, integramente o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento.

(…)

Aos terreos incluídos no ámbito do núcleo rural delimitado que non presenten un grao de consolidación pola edificación superior ao 50 % aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para as áreas de expansión do solo de núcleo rural.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, poderase revisar a delimitación individualizada dos núcleos rurais existentes, segundo os criterios establecidos polo artigo 13 desta Lei.

(…)

1. Ao solo clasificado polo planeamento vixente como non urbanizable ou rústico aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas no planeamento vixente
2. O artigo 3 da Lei 6/2007, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e o litoral de Galicia suspende no Concello de Cedeira a tramitación e aprobación dos plans especiais de reforma interior, plans parciais, plans de sectorización e instrumentos de equidistribución que teñan por obxecto a transformación urbanística de terreos situados a unha distancia inferior a 500 metros, medidos en proxección horizontal terra a dentro, desde o límite interior da ribeira do mar dos municipios que se relacionan no anexo. Esta suspensión será aplicable nas seguintes clases de solo: nos terreos clasificados como solo urbanizable, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, e nos terreos clasificados como solo urbano que, no momento da entrada en vigor desta lei, non reúnan os requisitos establecidos nos artigos 11 e 12.a) en relación co artigo 16.1 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e, en todo caso, nos incluídos en polígonos, unidades de actuación ou execución.

Asimesmo, establece na D.A. 1ª 1. que para o outorgamento de licenzas urbanísticas en terreos nos que, estando clasificados como solo urbano, non reúnan os requisitos do solo urbano consolidado que establece o artigo 12 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, será necesario que previamente estea aprobado o planeamento que conteña a ordenación detallada, o proxecto de urbanización e o instrumento de equidistribución, de conformidade co disposto nos artigos 109.2, 110, 115 e seguintes da dita Lei 9/2002, sendo nulas de pleno dereito as licenzas para novas edificacións que se outorgasen en contra desta disposición.

1. O artigo 12.a afirma que o solo urbano consolidado está integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación e construcción.

A definición de soar inclúese no artigo 16 da Lei 9/2002: "as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conten con acceso por vías pública pavimentada e servicios urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por esta".

1. Os núcleos rurais tradicionais son definidos polo PXOU transitoriamente vixente nas páxinas

5.154 e 5.155 do BOP de 14 de xuño de 1995. Estes núcleos rurais están delimitados nos planos de ordenación do termo municipal a escala 1:5000, nos planos de ordenación, alineacións e rasantes números 7, 8, 9 e 10 a escala 1:2000, e nos planos de ordenación de núcleos rurais a escala 1:2000.

1. O solo urbano está delimitado nos planos 1 a 6 de ordenación a escala 1:1000.
2. Os traballos realizados por MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L. non son unha norma xurídica, non clasifican solo, senon que tratase dun informe que interpreta o PXOU de acordo coa D.T.ª 1.ª da Lei 9/2002. Teñen, por tanto, o valor que lles outorga aos informes o artigo 83 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e de procedemento administrativo común no sentido de que son facultativos e non vinculantes.

Non procede a súa tramitación polo procedemento modificación do planeamento, nin polo procedemento de delimitación de polígonos de execución nin polo procedemento de aprobación dun plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

Son un informe que permitirá maior seguridade na emisión dos informes técnicos e xurídicos aos que fai referencia o artigo 195.2 da Lei 9/2002.

Por tanto, en cada procedemento de concesión de licencias urbanísticas utilizarase como motivación e poderán os interesados presentar alegacións en caso de estar disconformes coa interpretación que neses traballo faise do PXOU de acordo coa D.T.ª 1.ª da Lei 9/2002.

Polo exposto, a Xunta de Goberno Local por unanimidade dos seus membros, acorda:

1. Recibir e aprobar os traballos realizados por MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L. para a delimitación das áreas clasificadas como solo urbano no PXOM vixente que deben ser consideradas como solo urbano non consolidado en aplicación do disposto nos artigos 12, 16 e D.Tª 1ª da Lei 9/2002, e no artigo 3.2.b da Lei 6/2007, e para a Delimitación dos terreos incluídos no ámbito dos núcleos rurais delimitados polo PXOM vixente (BOP de A Coruña nº 135 de 14 de

xuño de 1995) que presenten un grado de consolidación pola edificación superior ao 50 % para permitir a aplicación da D.Tª. 1ª.e) da Lei 9/2002

1. Declarar que a interpretación do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Cedeira, publicado no BOP nº 135 de 14 de xuño de 1995, nas páxinas 5118 a 5157, en aplicación da D.T.ª 1.ª da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural realizarase respecto do solo urbano -consolidado e non consolidado- e dos núcleos rurais de acordo cos traballos realizados por MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.
2. Considerar que debe aplicarse o rexime de sólo de núcleo rural a todos os núcleos rurais tradicionais definidos polo PXOU transitoriamente vixente nas páxinas 5.154 e 5.155 do BOP de 14 de xuño de 1995. Estes núcleos rurais están delimitados nos planos de ordenación do termo municipal a escala 1:5000, nos planos de ordenación, alineacións e rasantes números 7, 8, 9 e 10 a escala 1:2000, e nos planos de ordenación de núcleos rurais a escala 1:2000. Independentemente si o plan vixente os clasifica como solo urbano ou solo non urbanizable. Considerarase que son zonas que presentan un grao de consolidación inferior ao 50% aquelas grafiadas en cor amarelo nos planos realizados por MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.
3. Considerar que debe aplicarse o réxime de solo urbano non consolidado aos terreos grafiados en cor azul nos planos realizados por MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.
4. Todo o anterior, sin prexuizo que en cada procedemento os interesados podan presentar alegacións respecto a interpretación realizada.
5. O que se fai público para xeral coñecemento. Os planos interpretativos da aplicación da D.T.ª 1.ª estarán a disposición do público no servicio municipal de urbanismo e arquitectura e publicaranse en [www.concellodecedeira.es.](http://www.concellodecedeira.es/)
6. O presente acordo publicarase no BOP e no DOG.
7. Comunicar o prexente acordo adxuntado un exemplar dos traballos á Dirección Xeral de Urbanismo da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.

E para que conste, e coa salvedade prevista no artigo 206 do R.O.F., expídese a presente certificación de orde e co visto e prace do Sr. Alcalde en Cedeira, o 3 de decembro de 2008.

Visto e prace O ALCALDE,