

MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

Don Pablo Diego Moreda Gil, Alcalde del Concello de Cedeira:

ÁNGEL LUÍS MONTEOLIVA DÍAZ, Arquitecto Superior, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 779, con domicilio en A Coruña, Calle Padre Feijoo, 9 – 1º, como Arquitecto representante de Monteoliva Arquitectura S.L.P,

EXPONE:

Que atendiendo a su solicitud de **informe sobre el cumplimiento de la condición de suelo urbano consolidado en la Parcela 1 Rúa Río da Veiga, con referencia catastral 6844301NJ7364S0001SF**, se procede al análisis requerido.

INFORME:

La parcela objeto de este informe consta como sigue en la Dirección Xeral de Catastro:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6844301NJ7364S0001SF

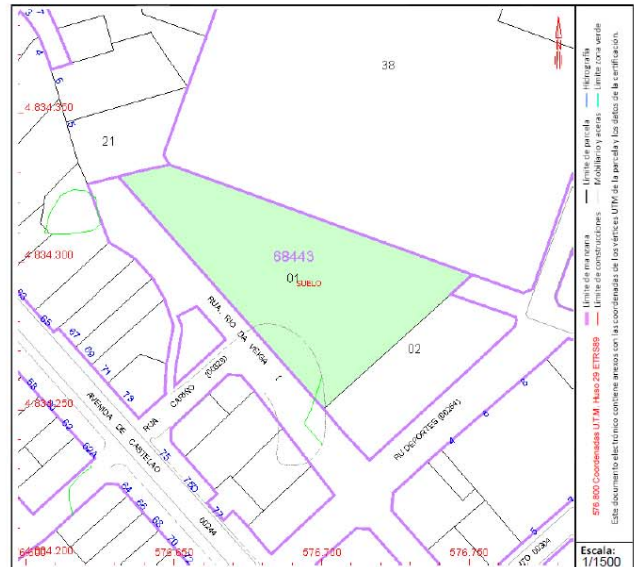
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU RIO DA VEIGA Suelo
15555 CEDEIRA (A CORUÑA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

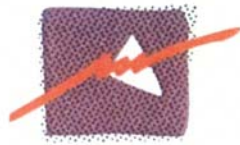
PARCELA

Superficie gráfica: 4.082 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



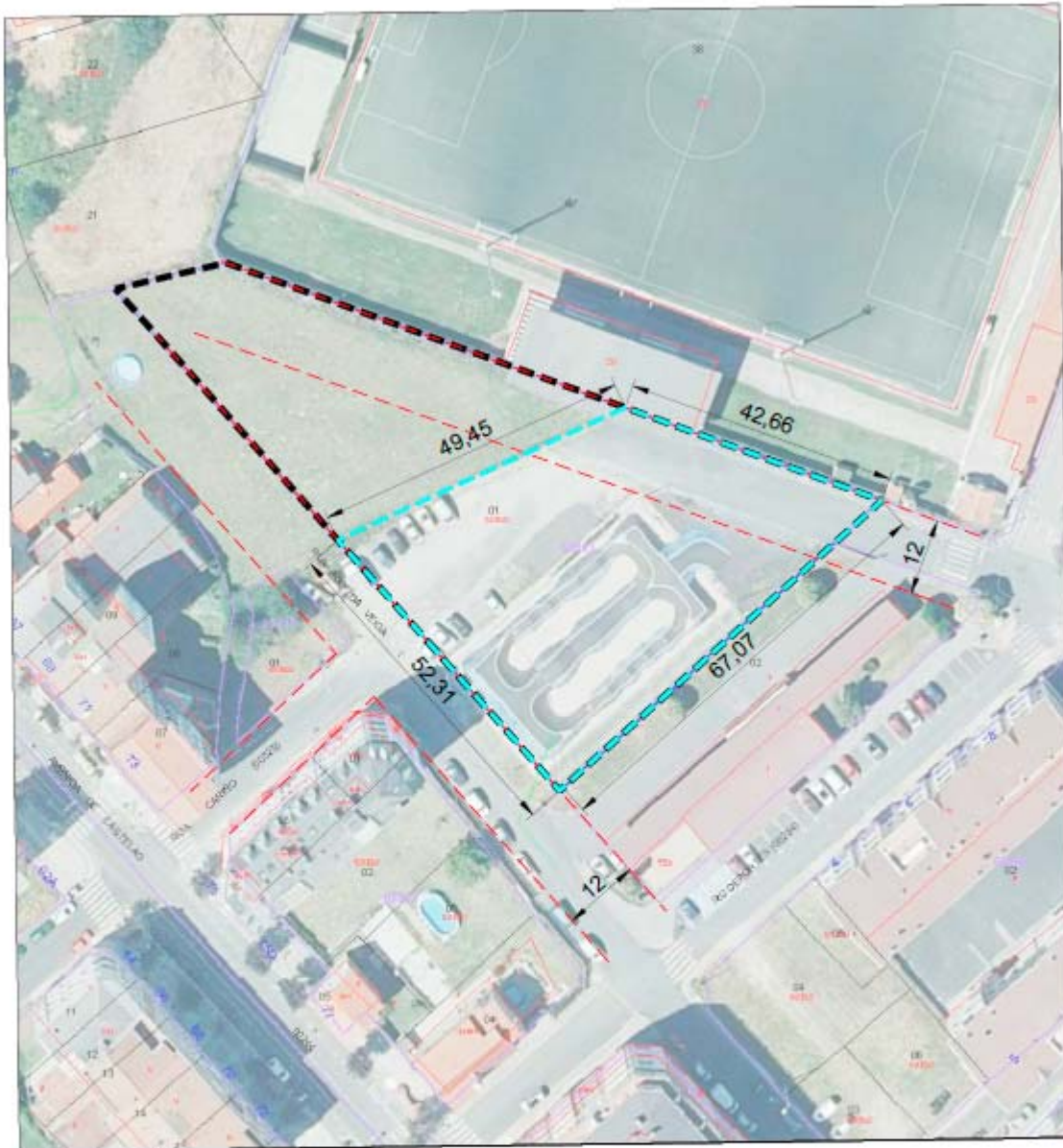
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 27 de Marzo de 2023



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

Parte de esta parcela pertenece actualmente al Concello de Cedeira, correspondiendo con la siguiente delimitación, según informe técnico municipal:

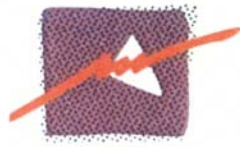


PARCELA E ALIÑACIONES

--- ALIÑACIONES

--- PARCELA CATASTRAL 6844301NJ7364S0001SF

--- DELIMITACION DO AMBITO DE TITULARIDADE MUNICIPAL SEGUN REFORMULO



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

El Planeamiento vigente en el Concello de Cedeira es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 25/01/1995.

Figura Plan xeral de ordenación urbana

Aprobación 1995-01-25
BOP 1995-04-15
DOG
Normativa 1995-06-14
Texto refundido 1995-01-25
Equipo
Autores
Luis Miguel Couto González

Este planeamiento es anterior a la Ley del Suelo de Galicia 2/2016 (LSG), y a la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural 9/2002 LOUPMRG. Consecuentemente, resulta de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de la LSG Régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, que, en lo referente a suelo urbano, indica:

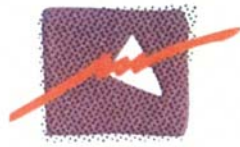
2.-O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

La parcela en cuestión figura en el Plan General clasificada como suelo urbano, con la calificación urbanística de equipamiento.

El uso asignado a dicha parcela de equipamiento fue modificado en octubre de 2022 con aprobación del Pleno Municipal, fijando como principal el sanitario asistencial y complementarios el deportivo y recreativo.



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

Con anterioridad a la aprobación de la vigente Ley del Suelo de Galicia, era de aplicación la LOUPMRG 2002, a través de su Disposición Transitoria 1ª Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado.

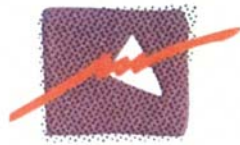
Los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a los preceptos de la presente ley, con arreglo a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano de los municipios con plan general de ordenación municipal aprobado al amparo de la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbano, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.

b) Al suelo urbano de los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, que reúna las condiciones establecidas en el artículo 12º.a) de la presente ley se aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento vigente.

c) Al resto del suelo urbano y, en todo caso, al incluido en polígonos, unidades de ejecución o de actuación de los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto por la presente ley para el suelo urbano no consolidado y podrá ejecutarse de acuerdo con la ordenación establecida por el planeamiento vigente en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Transcurrido este plazo sin que haya sido aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, serán de aplicación los límites de edificabilidad establecidos por la presente ley para el suelo urbano no consolidado, siendo el ámbito de referencia para la aplicación de esta limitación el polígono o unidad de ejecución o de actuación.

En caso de que los terrenos no estén incluidos en polígonos y merezcan la condición de suelo urbano no consolidado según la presente ley, deberá procederse a la delimitación del polígono con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 117º.

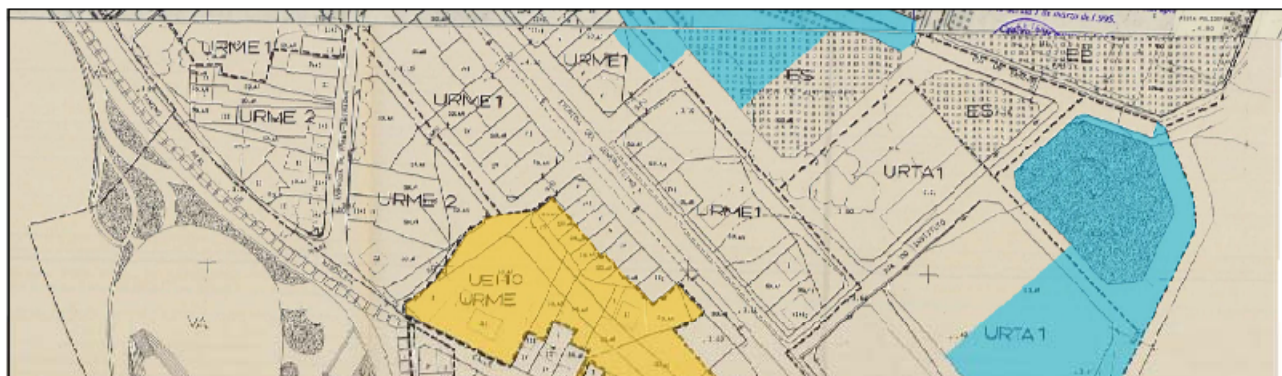
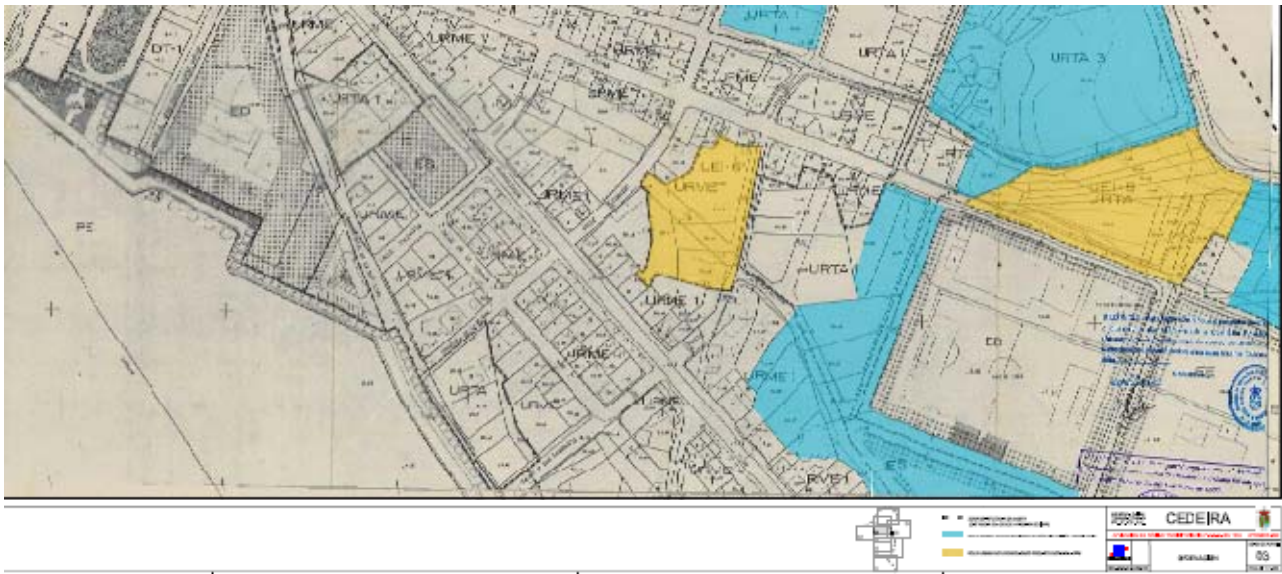





MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

En diciembre de 2008 la Junta de Gobierno Local acuerda declarar que la interpretación del Plan General de Cedeira en aplicación de la DT1ª de la Lei 9/2002 respecto al suelo urbano consolidado y no consolidado, y a los núcleos rurales, se hará de acuerdo al documento APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO AL P.G.O.U. DE CEDEIRA, redactado por Monteoliva Arquitectura S.L.P.

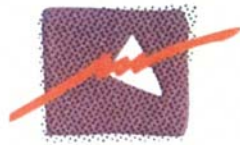
Pese a que la LOUPMRG haya sido derogada, la definición de suelo urbano consolidado es similar a la vigente en la LSG, por lo que el documento de 2008 se ha seguido tomando como referencia en la interpretación de la ley.

En lo que respecta a la parcela de análisis, en 2008 se identificaba como suelo urbano no consolidado, con la siguiente representación gráfica:



-  ZONA DE INFLUENCIA DA COSTA
(DISTANCIA 500m DENDE A RIBEIRA DO MAR)
-  SOLO URBANO NON CONSOLIDADO SEGÚN DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª
-  SOLO URBANO NON CONSOLIDADO PREVISTO NO P.X.O.U. 1995

Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo 1.196. Sección General, Folio 75. Hoja C-7548, inscripción 4ª. C.I.F. B-15148729



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

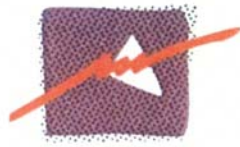
En fecha de elaboración de dicho documento de interpretación, la parcela presentaba el siguiente estado, según foto aérea de 2008 obtenida a través del Centro de Descargas del Centro Nacional de Información Geográfica:



En dicha imagen se identifica el Campo de fútbol en el margen norte, la estación de autobuses en el este, y la calle Río da Veiga en el sur.

La calle Ensino, que en el PGOU se define a través de alineaciones sobre suelo urbano, y que separa la parcela del Campo de fútbol, en ese momento no tenía continuidad. Sin embargo, posteriormente se han ejecutado obras de urbanización dando lugar a un área de aparcamiento y una zona deportiva recreativa conocida como Pump track de Cedeira:





MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.



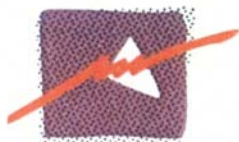
La prolongación de la calle abarca el frente cuya titularidad corresponde al Concello de Cedeira, e incluye acera en contacto con el campo de fútbol (margen norte) y una zona de aparcamiento en el margen sur. El ámbito se ha dotado de alumbrado público, y existen registros de instalaciones que muestran que las redes de infraestructuras de servicios han sido incluidas en el diseño de la red viaria.

Se ha ejecutado por tanto en este caso, una urbanización que completa la inserción de la pieza en la malla urbana respecto al análisis elaborado en 2008, siendo conveniente una revisión del mismo guiado por la Ley del Suelo de Galicia 2/2016, y concretamente los siguientes artículos relativos a suelo urbano:

Artículo 17. Categorías de suelo urbano.

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización.
2. Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
3. Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente.

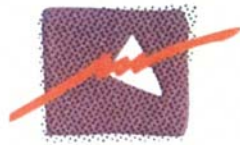
Artículo 18. Solares.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar previa ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico, incluyendo las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para su ampliación o refuerzo.

A este respecto, es posible afirmar que la parcela de análisis:

- Cuenta con acceso por vía pública pavimentada desde la Calle Río da Veiga y desde la Calle Ensino.
- Cuenta con servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red pública de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos por el planeamiento.



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.

- Las alineaciones de la Calle Río da Veiga y Calle Ensino establecidas en el PGOU, son coincidentes con la realidad física en los lindes de la parcela.
- Las carencias de urbanización relativas a acabados y materialización de aceras que existen en el frente a los viarios públicos podrían ejecutarse de forma simultánea a la edificación, teniendo la consideración de obras accesorias.

Consecuentemente, la parte correspondiente a titularidad municipal con referencia catastral 6844301NJ7364S0001SF, reúne las características exigidas en la LSG 2/2016 para su consideración como suelo urbano consolidado.

Este es mi informe, que suscribo a los efectos oportunos.

**EL ARQUITECTO,
A 27 DE MARZO 2023**

**fdo.: Ángel Luis Monteoliva Díaz
(POR MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.)**