

# **MEMORIA XUSTIFICATIVA**

## **ÍNDICE**

<b>1. ALCANCE DO PLANEAMENTO .....</b>	<b>1</b>
1.1. OBXECTIVO .....	1
1.2. FUNCIÓN DO PLAN PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA .....	1
<b>2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA .....</b>	<b>2</b>
2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA .....	2
2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA.....	2
2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO GRAO DE CONSOLIDACIÓN .....	5
2.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA .....	5
<b>3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA .....</b>	<b>8</b>
<b>4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO.....</b>	<b>9</b>
<b>5. AVALIACIÓN ECONÓMICA.....</b>	<b>10</b>
<b>6. RESUMO EXECUTIVO .....</b>	<b>11</b>
6.1. ÁMBITO NO QUE A NOVA ORDENACIÓN ALTERA A VIXENTE .....	12
6.2. ÁMBITO NOS QUE SE SUSPENDE O OUTORGAMENTO DE LICENCIAS.....	13

## **1. ALCANCE DO PLANEAMENTO**

### **1.1. OBXECTIVO**

O obxectivo do presente documento é modificar a delimitación e ordenación actual do núcleo rural de O Monte definida no PXOM en vigor a fin de mellorar as súas condicións urbanísticas e, con iso, as condicións de vida dos seus residentes. Para iso o presente documento incorpora unha nova delimitación do núcleo rural no que se inclúen varias parcelas edificadas situadas ao sur do límite actual do núcleo.

### **1.2. FUNCIÓN DO PLAN PROPOSTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA**

A función do presente documento é mellorar a trama urbanística nunha zona concreta do núcleo rural de O Monte.

## 2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

### 2.1. CRITERIOS DA ORDENACIÓN PROPOSTA

No deseño da ordenación proposta consideráronse os seguintes criterios xerais:

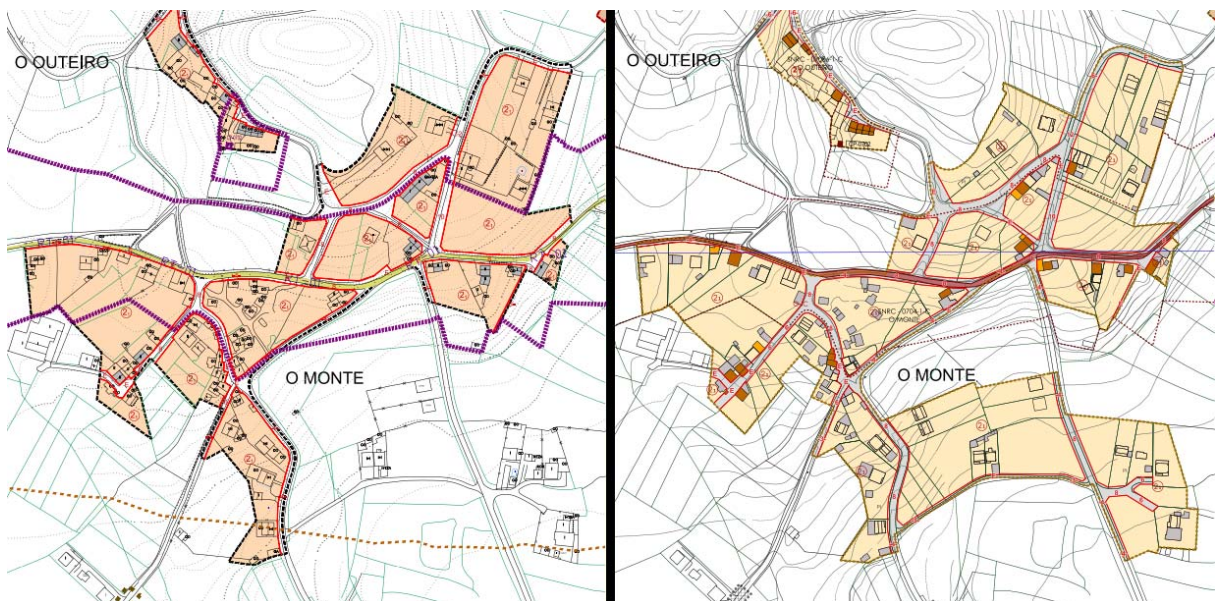
- Definir unha solución que de resposta ás necesidades dos veciños residentes.
- Integrar na ordenación de forma adecuada as vivendas executadas.
- Integrar as determinacións da lexislación urbanística en vigor e respectar as afeccións existentes.
- Respetar, na medida do posible, as condicións topográficas da zona, polo que as accións que se propoñan serán sempre de mínimos, encamiñadas a diminuír o movemento de terras necesario para a realización das accións propostas.

### 2.2. ORDENACIÓN PROPOSTA

A ordenación proposta consiste en:

- Ampliar a delimitación do núcleo rural incluíndo as vivendas recentemente executadas.
- Ordenar estas parcelas de forma adecuada.

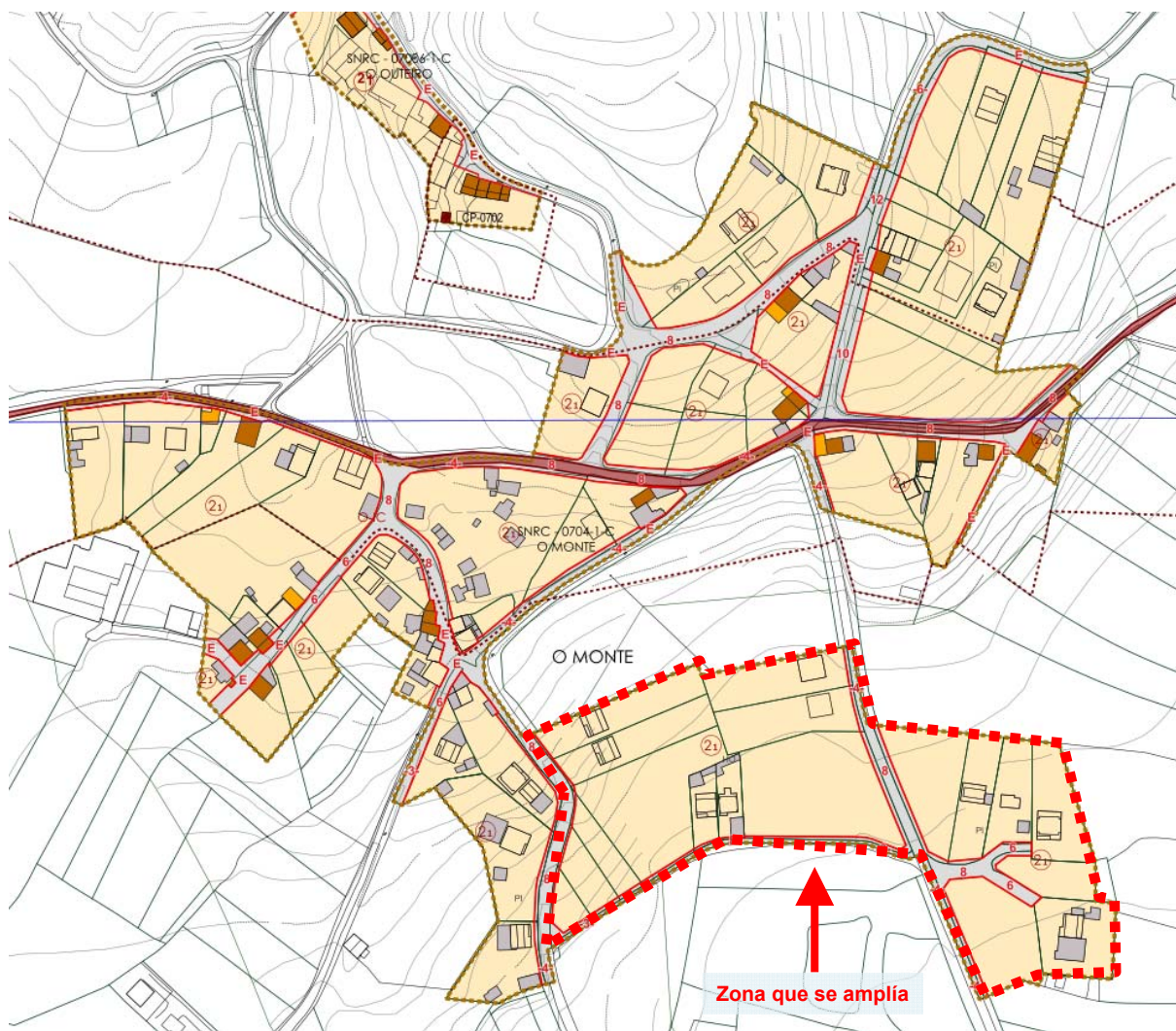
A continuación inclúese unha imaxe comparativa coa ordenación en vigor (esquerda) e a nova ordenación proposta (á dereita).



Fonte: elaboración propia. Planos de ordenación do expediente de delimitación.

Nos planos de ordenación (ver imaxe anterior) aparece a nova ampliación do solo de núcleo rural común proposta. A ordenación proposta no presente documento prevé unha superficie total para este núcleo que ascende a 80.156 m<sup>2</sup>, e inclúe 79 parcelas, o que leva consigo unha ampliación do mesmo respecto da delimitación actualmente en vigor de 20.404 m<sup>2</sup> de superficie.

A continuación sinálase a nova ampliación do solo de núcleo rural común proposta sobre o plano de ordenación.



Fonte: elaboración propia. Planos de ordenación do expediente de delimitación.

Tal e como se observa, a delimitación do núcleo sigue o establecido na LSG; así “a definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nesta lei”. Dando cumprimento ao anterior, o seu perímetro mantén o límite do núcleo actualmente vixente, excepto en dous casos:

1. Recóllense as parcelas edificadas: inclúese no núcleo a zona de parcelas edificadas que presentan certa consolidación, e atópanse lindeiras co núcleo. Este é o criterio seguido na delimitación da ampliación do núcleo proposta no presente documento. Así, as parcelas que se incorporan atópanse no extremo sueste e conforman unha agrupación de vivendas cun elevado grao de consolidación; das 18 parcelas incorporadas, 9 atópanse edificadas e 1 en proceso edificatorio (parcela catastral 15019A050002800000IW).

2. Elimínanse parcelas non edificables estremeiras: elimínanse do núcleo dous zonas ámbalas sen edificar. Son as parcelas catastrais:

- 4832817NH2843S0001OH (parcela 17): esta parcela non linda con vía pública así que non é edificable, e limita co solo rústico polo que o presente documento a exclúe do núcleo rural.
- A metade leste da parcela 5133806NH2853S0001AB (parcela 06): esta parcela ten unha xeometría alongada, e limita con vía pública nos dous extremos leste e oeste. A metade oeste ten executado un peche de fábrica e atópase no interior do núcleo polo que o presente documento mantén a ordenación desta zona, pero exclúe do solo de núcleo rural a metade leste porque ten una posición estremeira no núcleo e, nesta zona, no cumpre o fronte mínimo a vía pública

A continuación inclúese dous imaxes co plano catastral e a ordenación proposta, observando a adaptación do límite do núcleo efectuada nestas parcelas.



O anterior pon de manifesto que a delimitación do núcleo é coincidente coa vixente salvo nas zonas detalladas nos parágrafos anteriores.

## 2.3. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DO GRAO DE CONSOLIDACIÓN

O artigo 23.3 da LSG establece a consolidación pola edificación que debe ter o solo de núcleo rural en función da súa categorización.

### **Artigo 23. Solo de núcleo rural**

(...)

3. A delimitación dos núcleos rurais que o planeamento estableza virá referida a algún dos seguintes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a vinculación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.

A súa delimitación realizarase atendendo a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e a morfoloxía e as tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50 %, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros).

b) Núcleo rural común, constituído por aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

No caso do núcleo de O Monte delimitase unha única bolsa de solo de núcleo rural común.

A consolidación da bolsa delimitada compre sobradamente co mínimo fixado no artigo transcrito (33,33 % no caso do núcleo rural común), tal e como se comproba na seguinte táboa.

Bolsa	Tipo	Superficie	Parcelas Edificables	Parcelas Edificadas	Parcelas Non Edificables	Consolidación
NC-1	Común	80.156m <sup>2</sup>	19	55	5	74,32%

O plano de información nº 5 inclúe o detalle do cómputo das parcelas a efectos do cálculo de consolidación.

## 2.4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DE PAISAXE DE GALICIA

O presente documento incorpora os criterios definidos nas Directrices de Paisaxe de Galicia que lle resulta de aplicación. Así, no deseño da ordenación tívose en especial consideración o establecido nos puntos DX.01 dedicado ás liñas básicas de atención, así como o punto DX.09 que recolle os criterios no solo de núcleo rural.

### **DX.01. (N)**

*En virtude do mandato que expresa o artigo 5.2 da Lei 7/2008, o planeamento urbanístico debe tomar en consideración a paisaxe para establecer as súas determinacións. Para tal efecto, tendo presentes os fundamentos da Lei 7/2008 e do Convenio Europeo da Paisaxe, segundo os cales a paisaxe fai referencia á percepción de calquera parte do territorio por parte da poboación, aquela debe entenderse, ademais de como valor ambiental e cultural, como factor da calidade de vida das persoas, e poden sinalarse tres liñas básicas de atención:*

- a) A consideración na ordenación das paisaxes cotiás, é dicir, a paisaxe deberá ser tida en conta na ordenación de todas as clases de solo e zonas do territorio. Esta cuestión garda unha relación directa coa identificación dos elementos que compoñen as paisaxes e o estudo dos tipos de paisaxe presentes no territorio municipal.
- b) A identificación e protección dos lugares ou elementos de especial valor ou significación paisaxística. Pode tratarse de elementos puntuais (fitos, miradoiros), lineais (carreiros, camiños) ou superficiais (áreas, recintos), así como combinacións de varios deles.
- c) A identificación de ámbitos que presenten un especial estado de deterioración ou degradación paisaxística, así como de elementos que producen impactos paisaxísticos especialmente salientables, co obxecto de prever accións encamiñadas a mellorar as zonas degradadas ou corrixir os impactos.

***DX.09. (N) O planeamento urbanístico terá en conta os seguintes criterios no solo de núcleo rural:***

- a) Ten unha especial importancia a delimitación do solo de núcleo rural, pois é a garantía do respecto pola morfoloxía dos asentamentos e a súa peculiar relación coa contorna. A planificación deste solo garantirá a conservación da morfoloxía dos núcleos rurais tradicionais.
- b) As delimitacións dos núcleos evitarán as formas forzadas que se derivan da inclusión de edificacións que non gardan unha relación funcional co núcleo.
- c) Na delimitación dos núcleos recoñecerase o ámbito propio de cada asentamento, preservando da edificación ou desenvolvemento urbanístico as bolsas de solo agrario que conforman áreas intersticiais entre núcleos e que contribúen positivamente á estrutura paisaxística do territorio, posto que un dos trazos que caracteriza a paisaxe rural é, precisamente, a existencia dun sistema verde continuo (destinado a usos agrarios ou con presenza de arboreda), dentro do cal a excepción a constitúen os asentamentos. En caso de que resulte necesaria a urbanización dalgunha das anteditas áreas, os novos desenvolvementos serán congruentes coa morfoloxía tradicional do núcleo, incluíndo o patrón espacial das parcelas e o sistema viario, respectando os elementos construídos tradicionais e a arboreda autóctona e minimizando a ocupación do solo de alto valor ambiental e de alta capacidade produtiva agraria.
- d) Os plans especiais en solo de núcleo rural deberán realizar un estudo da morfoloxía e as características básicas do núcleo (tales como inserción topográfica, trazado das vías, tipoloxías construtivas, materiais específicos, tamaño e morfoloxía das parcelas ou arboreda), co fin de que a ordenación que establezan sexa respectuosa coa paisaxe (especialmente cando se prevexan actuacións urbanísticas integrais), e mesmo mellore as condicións preexistentes.
- e) As condicións de edificación, en canto á posición, inserción topográfica, tipoloxía, tamaño e proporcións das edificacións, asegurarán a mellor integración posible coa contorna. As novas edificacións evitarán modificar o perfil tradicional do núcleo, buscando unha implantación no terreo semellante á das edificacións tradicionais.
- f) Outras características, como a xeometría, materiais e acabamentos das cubertas, ocos e carpintaría ou formalización dos paramentos exteriores manterán a referencia ás solucións tradicionais e ás edificacións existentes. Poderá empregarse a Guía de cor e materiais como referencia para estas determinacións.
- g) Poderán empregarse como referencia os criterios establecidos na Guía de boas prácticas para a intervención nos núcleos rurais, elaborada pola Xunta de Galicia.

Considerando o anterior, o presente documento considera o paisaxe na ordenación proposta. Así procedeuse á avaliación da paisaxe da zona concluíndo coa ausencia de elementos ou lugares de especial valor ou significación paisaxística; tampouco se detectaron ámbitos que presenten un especial estado de deterioración ou degradación. A este respecto salienta que as dous zonas que se incorporan ao núcleo presentan características propias do solo de núcleo rural, xa que:

- As parcelas edificadas están ocupadas por vivendas que presentan unhas características similares ás do resto do núcleo.
- As parcelas vacantes non presentan usos agropecuarios, sino que están en estado de abandono.
- As zonas ten un grado de consolidación da edificación superior ao 50 %.

Respecto ás dous zonas que exclúense do núcleo, a súa escasa dimensión impiden que esta actuación teña efectos na paisaxe.

Por último destacar que na elaboración da nova delimitación proposta tívose en conta o establecido no Capítulo 4 da Guía de Boas Prácticas para a Intervención nos Núcleos Rurais, editada pola Xunta de Galicia. Así, evitouse incluír na delimitación do solo de núcleo rural parcelas sen acceso a vía pública ou de elevado fondo, e así diminuír a dispersión edificatoria.

### 3. ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ESTRATÉXICA

Para favorecer unha adecuada coordinación territorial e garantir a coherencia da planificación prevista cos obxectivos e determinacións das DOT, o seu artigo 10.1.18 establece a realización dunha análise a través da metodoloxía de análise de compatibilidade estratéxica

*10.1.18. Co fin de conseguir unha adecuada coordinación territorial, os instrumentos de ordenación territorial, e de urbanismo en ausencia destes, axustaranse ás determinacións das DOT, concretando aquelas que se desenvolvan de maneira particular no seu ámbito de actuación, evitando redundancias e incoherencias.*

*Así mesmo, incluírán unha análise de compatibilidade estratéxica (ACE) nos termos en que se recolle no informe de sustentabilidade ambiental destas directrices, para garantir a coherencia da planificación sucesiva e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos que puidesen xerar.*

*Tanto a xustificación da integración destas determinacións como o ACE deberán formar parte da documentación do devandito instrumento.*

No caso concreto do presente documento, dada a escasa entidade da actuación que se pretende, non se considera necesario incluír esta xustificación.

#### **4. NORMATIVA PARA O DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO**

A normativa para o desenvolvemento do presente documento é a definida no PXOM en vigor, xa que para o desenvolvemento das súas determinacións non resulta necesario establecer novas ordenanzas.

## 5. AVALIACIÓN ECONÓMICA

A delimitación proposta non require de modificacións nas conexións exteriores estando ambas xa executadas conforme a plan.

Non existen obras necesarias ou outros custos directamente imputables ao plan proposto. Por tanto non resulta necesaria a redacción dun novo Estudo Económico, nin Memoria Económica nin Estudo de Viabilidade Económica.

## 6. RESUMO EXECUTIVO

O Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana, establece o seguinte.

### ***Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística***

1. (...)
3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
  - a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
  - b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*
4. (...)

A este respecto, a LSG e o RLSG establecen a necesidade de que o trámite de información pública posterior á aprobación inicial, inclúa na documentación a exposición un resumo executivo, cuxo contido regulamentario establécese no artigo 86 do RLSG.

### ***RLSG***

#### ***Artigo 86. Suspensión de licenzas***

1. *Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico podrán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formulación, revisión ou modificación. Esta suspensión extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano.*  
*O acordo de suspensión deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia (artigo 47.1 da LSG).*
2. *O acordo de aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente. Para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.*  
*Esta suspensión terá unha duración máxima de dous anos, contados desde a devandita aprobación inicial e, en calquera caso, extinguirase coa aprobación definitiva do planeamento (artigo 47.2 da LSG).*  
*En consonancia co disposto no número 1, debe entenderse que a suspensión determinada polo acordo de aprobación inicial do planeamento tamén estará referida ás licenzas de parcelación, edificación e demolición.*
3. *En ambos os casos, a suspensión poderá referirse a todas ou algunha das actividades citadas, e non afectará:*
  - a) *As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.*
  - b) *Ás licenzas de primeira ocupación.*
  - c) *Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.*
  - d) *Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.*
4. *O documento en que se recolla a suspensión incorporará un resumo executivo, o cal deberá expresar, polo menos, os seguintes aspectos:*
  - a) *No caso de que haxa ordenación proxectada, delimitación dos ámbitos a que esta altera a vixente, cun plano da súa situación e determinación do alcance da dita alteración.*
  - b) *De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a duración da dita suspensión.*
  - c) *O alcance das licenzas que suspende, de acordo co establecido no número 3 deste artigo.*

5. Se con posterioridade ao acordo que determine a suspensión facultativa se reducise o ámbito afectado, o órgano administrativo competente que a acordase procederá a levantar a suspensión en relación co solo e/ou actividades obxecto de exclusión, e observaranse os mesmos requisitos de publicidade que se exigen para acordar a suspensión.

6. Extinguidos os efectos da suspensión en calquera dos supostos previstos, non poderán acordarse novas suspensións por idéntica finalidade, no prazo de catro anos (artigo 47.3 da LSG).

Para tal efecto, enténdese por idéntica finalidade a redacción, revisión ou modificación dun instrumento de planeamento urbanístico da mesma natureza e obxectivos que o que motivou a primeira suspensión, e que afecte ou inclúa o mesmo ámbito de planeamento.

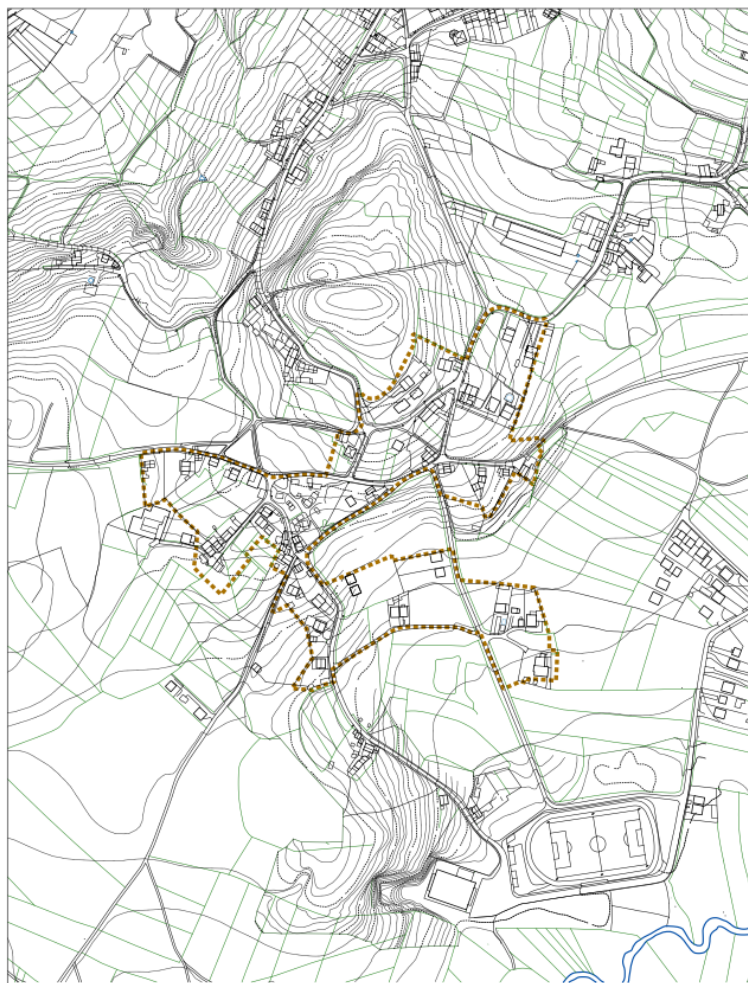
7. Mentres dure a suspensión de licenzas, poderán autorizarse usos e obras provisionais nos termos do artigo 89 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 204 deste regulamento (artigo 47.5 da LSG).

En cumprimento ao establecido no punto 4 do artigo transcrito redáctase o presente apartado.

### 6.1. ÁMBITO NO QUE A NOVA ORDENACIÓN ALTERA A VIXENTE

O ámbito do documento é coincidente co núcleo rural de O Monte en vigor, xunto coas parcelas que se pretenden incorporar no núcleo (extremo sueste).

Na documentación gráfica incluída no presente documento inclúense os planos coa delimitación do ámbito da DNR, sobre a foto aérea, a cartografía oficial do Concello, a cartografía catastral, e o Plan Xeral en vigor.



O alcance da DNR é modificar a delimitación actual deste núcleo rural definida no PXOM en vigor, a fin de mellorar as condicións urbanísticas dunha zona lindeira con este núcleo rural, parcialmente edificada, na que se atopan residindo varias familias, co fin de permitir a execución dunha urbanización e servizos acordes co uso residencial actual.

## 6.2. ÁMBITO NOS QUE SE SUSPENDE O OUTORGAMENTO DE LICENCIAS

O ámbito no que se suspende o outorgamento de licenzas coincide co ámbito en que a nova ordenación altera a vixente, é dicir, o ámbito definido no apartado anterior.

Con todo, conforme o establecido no artigo 86.3 do RLSG, esta suspensión non será de aplicación:

- As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.
- Ás licenzas de primeira ocupación.
- Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.
- Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.

A suspensión, dando cumprimento o establecido no artigo 86.2 do RLSG, terá unha duración de dous anos, a contar desde a aprobación inicial, extinguíndose, en calquera caso, coa aprobación definitiva da DNR.

En Carballo, xullo de 2021

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., os arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira