



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA

Edificio Admrv. San Caetano
15781 Santiago de Compostela

Santiago de Compostela, 18 de abril de 2005

CONCELLO DE LUGO

REXISTRO XERAL

18 ABR. 2005

ENTRADA N° 20035
NGDO.

Planeamento

Ilmo. Sr. Alcalde do Concello de Lugo
(Lugo)

Para o seu coñecemento e ós efectos oportunos, notifícole que o 15 de abril de 2005 o Vicepresidente primeiro e Conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, emitiu o informe que literalmente di:

"Expediente: LU-04-025

Asunto: PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Trámite: Informe previo á aprobación inicial – artigo 85.1 Lei 9/2002

Concello: LUGO

ANTECEDENTES

- O vixente plan xeral de ordenación urbana de Lugo foi aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas do 27 de decembro de 1990.
- O Concello remite exemplar do plan xeral de ordenación municipal en solicitude de informe previo á aprobación inicial, de conformidade co disposto no artigo 85.1 da Lei 9/2002. Con anterioridade o Concello formulou un avance, do que o Pleno municipal tomou coñecemento o 24 de outubro de 2003; este avance foi sometido a exposición pública durante un mes (DOG e La Voz de Galicia de 3/11/2003), e se lle dou traslado del ós Concellos limítrofes.

OBSERVACIÓNS

A competencia para a emisión do presente informe está atribuída ó director xeral de urbanismo, que a exerce por delegación do conselleiro en virtude do previsto no apartado noveno, punto 1, da Orde do 6 de marzo de 2003, sobre delegación de competencias no secretario xeral e outros órganos da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda (DOG nº 50, do 12 de marzo de 2003).

Non obstante o anterior, no presente expediente o conselleiro ditou resolución estimando a causa de abstención formulada polo actual titular daquel centro directivo, e en cumprimento do establecido no apartado noveno da citada Orde, reclamou para si o exercicio da competencia.

En virtude do antedito, e por proposta dos subdirectores xerais de urbanismo e de disciplina urbanística e informes, emítense o seguinte informe, para os efectos previstos no artigo 85, punto 1, da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia:

1.- Adaptación á Lei 15/2004, de 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002:

Os contidos do plan xeral deberán ser axustados, de modo que en ningún caso conteña determinacións menos restritivas que as establecidas na Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.



2.- Documentación.

- a) Todos os documentos que forman parte do Plan presentaranse integralmente en idioma galego, sen prexuízo da existencia ademais dunha tradución ó castelán (Art. 7 da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia).
- b) Como comentario de carácter xeral sobre os planos que integran o plan xeral, cómpre destaca-la procedencia de actualiza-la base cartográfica escalas 1/5.000 e 1/1.000, de maneira que se representen as distintas intervencións que se teñen realizado nos últimos anos no territorio deste concello, como é o caso, entre outras, da apertura da Avenida de Breogán, da Avenida da Ponte Romai e a ampliación do cemiterio de San Froilán.
- c) A documentación informativa (tanto escrita como a gráfica) corresponde a abril de 1999, polo que cómpre a actualización dos seus datos.
- d) Ademais do antedito, se detectan as seguintes cuestións a respecto dos planos de información:
 - Presentaranse os planos de información referentes ás redes de servizos existentes en todos os ámbitos que se clasifiquen como solo urbano (non só as redes principais, senón a totalidade da rede). Estes planos terán o detalle suficiente en solo urbano para achegar elementos xustificativos do carácter consolidado das zonas que se delimiten como tales.
 - Igualmente cómpre incorporar planos de información sobre o conxunto do termo municipal referidos a redes viarias, montes veciñais en man común e áreas afectadas por incendios forestais, debendo presentarse co gallo de determinar a procedencia de outorgar as oportunas proteccións conforme ó previsto no artigo 32 da Lei 9/2002.
- e) Se observan as seguintes deficiencias nos planos de ordenación, que cómpre subsanar axeitadamente:
 - A representación gráfica en planos de ordenación (solo urbano, conxunto do termo municipal e núcleos rurais) debe mellorar a diferenciación entre os diferentes solos por clasificación e calificación, evitando a ocultación da realidade física actual amosada na base cartográfica.
 - Presentaranse planos de ordenación do conxunto do termo municipal a escala 1/5000 (art. 39.2 do Regulamento de Planeamento Urbanístico).
 - Xa que se opta por unha presentación separada dos planos de clasificación do solo e dos de estrutura xeral e orgánica, deberá axustarse o contido propio de cada un deles, e concretamente nos de clasificación se evitará que a cualificación de sistemas xerais (aspecto que estaria expresado no plano de estrutura xeral, polo que nestes sería redundante) oculte ou deixe indeterminada a clasificación do solo.
 - Os planos que representen a estrutura xeral e orgánica do territorio (art. 53.1 da Lei 9/2002) incluirán a totalidade do termo municipal e identificarán coas súas denominacións pertinentes os diversos elementos dos sistemas xerais de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes públicas, de equipamentos comunitarios públicos e de servizos urbanos, diferenciando os existentes dos previstos. A este respecto cómpre indicar que o denominado plano de sistemas xerais que se presenta, a escala 1/7.500, non comprende a totalidade do concello e carece de elementos tales como a rede íntegra de estradas (denominación, tipo e titularidade), rede íntegra de liñas de alta tensión, gaseoduto, estacións de tratamento de auga potable, de depuración de augas residuais, novas subestacións eléctricas, e diversos solos de equipamento e espazos libres menos próximos ó núcleo urbano, como o Hospital de Calde.



- O plan xeral debe incorporar planos de ordenación nos que se reflecta de xeito axeitado as redes de novas infraestruturas previstas (abastecemento de auga, saneamento, gas, electricidade, etc).
 - Representaranse en planos de ordenación a escala 1/1000 ou 1/2000 todos os ámbitos clasificados como solo urbano, o que inclúe aqueles que se delimiten en discontinuidade co núcleo urbano de Lugo.
 - Recoméndase grafar en planos de ordenación os leitos de ríos e regatos, así como os seus topónimos correspondentes. Estes topónimos aparecerán, tamén, claramente no plano de información respectivo.
 - No plano de ordenación 1/10.000 obsérvase un erro na delimitación do Plan especial de protección do río Miño ó SO do núcleo de Vilalvite, erro que cómpre subsanar.
 - Xa que o Plan xeral asume o contido da modificación puntual do plan xeral en vigor referida á zona de Paradai (páx.23 e 39 da Memoria), grafaranse as determinacións desta nos planos de ordenación.
- f) Presentarase un listado ou inventario de equipamentos e espazos libres cualificados polo plan xeral, distinguindo entre existentes e previstos (incluíndo a forma de obtención destes últimos), dotacións locais e sistemas xerais, coas correspondentes denominacións e superficies. Con base no antedito inventario, se acreditará o cumprimento dos estándares mínimos establecidos no artigo 47 apartados 1 e 2 da Lei 9/2002 e das disposicións do artigo 53.1 da mesma Lei.
- g) Na análise do modelo de asentamento poboacional deben incluirse fichas de información urbanística de cada núcleo rural; no plano que acompañe á ficha diferenciaranse entre vivendas e outras construcións existentes, identificando as edificacións de carácter tradicional, a fin de xustificar axeitadamente as delimitacións que se presenten en planos de ordenación.
- h) Por outra banda, sería recomendable mellorar e actualizar as fotografías aéreas dos núcleos rurais.
- i) Nos planos que se presentan baixo o epígrafe Núcleos Rurais, Tomo IX, deberá identificarse o seu carácter de planos de ordenación, situándose ademais de xeito separado da documentación de carácter informativo.
- j) No tomo de Normativa eliminaranse as dúas primeiras páginas que comprenden os artigos numerados do 1 ó 12 apartado 4, repetidos posteriormente no seu lugar correcto.
- k) Deberá incluirse un listado da totalidade do planeamento que se considerará subsistente tras a entrada en vigor deste Plan xeral, para os efectos de establecer de xeito expreso o réxime aplicable, conforme o previsto no artigo 19.2 do regulamento de planeamento.
- l) Deberán asinarse todos os documentos, gráficos e escritos, polos técnicos competentes responsables da súa elaboración.

3.- Estrutura xeral e orgánica do territorio.

- a) O sistema viario recollido no plan xeral deberá axustarse coa planificación supramunicipal que desenvolve a Xunta de Galicia, así como cos proxectos ou estudos da Administración do Estado, polo que a este respecto se estará ao que informen os organismos correspondentes.



- b) Deberán quedar cualificados en planos de ordenación (e referidos os seus elementos nos cadros na memoria) os elementos que integran o sistema xeral de infraestruturas de servizos técnicos, sen perxuízo do establecemento da clasificación de solo que lle corresponde.
- c) Na determinación das reservas de solo para a implantación de sistemas xerais de espazos libres e equipamentos obrigadas polo artigo 47.1 da Lei 9/2002, a capacidade máxima residencial derivada do plan debe considerar a correspondente ós núcleos rurais.
- d) Por outra banda, para os efectos de dar cumprimento ós devanditos estándares mínimos, non poderán ser computadas superficies destinadas a espazos libres que ben sexa pola súa reducida dimensión (como mínimo deben reunir as condicións de xardín do regulamento de planeamento, o que non se da nalgunhas das zonas do PERI UA N-1 e N-2 nin nalgunhas da Fonte dos Ranchos, nin en espazos próximos á ponte romana e ó clube fluvial), pola súa condición topográfica (terreos con fortes pendentes ó Norte e Leste da estrada N-VI), ou por tratarse de dotacións de carácter claramente local (como por exemplo ocorre coas reservas propias de plans parciais e plans especiais de reforma interior anteriores ó PXOM, como no PERI antes mencionado), non cumplen axeitadamente a función que lle corresponde como sistema xeral de espazo libre. Non se xustifica a non consideración como sistema xeral do Parque da Milagrosa.
- e) As parcelas destinadas a dotacións integrantes dos sistemas xerais (e tamén as de carácter local), deben dispoñerse do modo en que se garanta a súa maior accesibilidade e funcionalidade por parte da poboación (artigo 47.3 da Lei 9/2002). Este requisito non se cumpre suficientemente na zona verde delimitada entre A Chanca e a vía férrea polas súas dificultades de acceso.
- f) As superficies de sistemas xerais de espazos libres e de equipamento que se pretendan obter mediante o desenvolvemento de solos urbanizables non delimitados non computarán a efectos de cumprimento dos estándares mínimos do artigo 47, xa que o cálculo destes realiza en función da capacidade residencial do Plan xeral sen considerar a capacidade consecuencia do desenvolvemento destes solos, que escapan ademais pola súa propia natureza da programación establecida no documento de Estratexia de actuación.
- g) Indicarase gráficamente qué parte do sistema SGSUZ-EL.14 lle corresponde ó SUZND-8.
- h) A superficie ocupada polo centro social do Castiñeiro non se delimitará como zona verde da praza do mesmo nome.
- i) Non procede a denominación de "equipamento" privado que se lle da a determinadas zonas verdes.
- j) Cómpre explicita-las previsións que o plan xeral realice para solventa-la depuración das augas residuais das industrias do polígono do Ceao, segundo as necesidades que detecta o Estudio de sostenibilidade ambiental (páx.40).

4.- Clasificación do solo.

- a) Non se atopa suficientemente xustificada a clasificación como solo urbano dos seguintes ámbitos:

- O cemiterio de San Froilán.
- Os terreos na proximidade da estrada N-VI comprendidos nos ámbitos denominados PA-1.1 e PA-1.2.
- A área recreativa denominada "Los Robles".



- Os seguintes ámbitos, actualmente clasificados como solo urbanizable ou mesmo como solo non urbanizable:
 - Terreos situados ó Sur e SO do colexo A Ponte, actualmente clasificados como solo non urbanizable.
 - Terreos situados ó Sur do núcleo rural de San Fiz.
 - A maior parte do ámbito do PA-21.1.
 - Terreos do denominado PERI-3 Louzaneta residencial. Neste ámbito, ademais e sen prexuízo da súa clasificación, a tipoloxía de vivenda colectiva de 5 plantas en edificación aberta non é congruente co entorno, de carácter rústico ou de vivendas unifamiliares. A edificabilidade de 1,00 m²/m² é a todas luces excesiva para a zona (artigo 46.3 da Lei 9/2002).
 - Terreos comprendidos no ámbito PA-4.
 - Terreos do denominado PERI-4 Louzaneta industrial terciario. Nesta zona, ademais, deberá aclararse a previsión dun viario bulevar que se indica que servirá de separación dun novo tecido residencial proposto con preexistencias industriais localizadas ó Sur da vella estrada de Santiago, e o seu carácter, se é o caso, como parte do sistema xeral viario.
- No ámbito da modificación puntual Ponte da Estación-Ponte Romai que se respecta, de acordo co establecido en Memoria e Normativa, o sector de solo urbanizable Leste-C, fora do subsector A, non pode reclasificarse como solo urbano consolidado. Os terreos correspondentes ó subsector A clasificaranse como solo urbanizable, pois non se encontra rematada a execución da correspondente urbanización.
- Para poder considerar solo urbano os ámbitos que se denominan URPI-4 Louzaneta e URPI-5 ampliación do polígono do Ceao, cómpre a xustificación da plena execución da urbanización prevista no correspondente plan parcial, incluíndo as zonas verdes e aparcadoiros.

b) Respecto da clasificación do solo de núcleos rural

Declarase na Memoria (páx. 63) que a proposta contida no Plan xeral baséase en estudos realizados con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002 de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. A Lei 9/2002 crea novas esixencias neste aspecto, incidindo na tipoloxía tradicional das edificacións como unha das referencias básicas dos núcleos rurais.

A falta, xa mencionada anteriormente, da identificación das vivendas e construcións tradicionais no estudo de asentamento poboacional impide que este informe se pronuncie sobre as delimitacións presentadas para os núcleos rurais tradicionais, que se deberán xustificar, xunto coa previsión das súas áreas de expansión.

Para tales efectos, se lembrarán un conxunto de obrigas que deben cumplir estas delimitacións:

- A delimitación do núcleo rural tradicional non excederá a distancia de 50 metros das edificacións tradicionais e presentará como mínimo unha consolidación pola edificación do 50% de acordo coa ordenación proposta.
- A área de expansión, de resultar xustificadamente necesaria, estará comprendida por terreos situados a unha distancia en ningún caso superior a 200 metros do límite do asentamento tradicional.



- A fin de garantí-la axeitada protección das beiras das estradas de titularidade supramunicipal conforme ó establecido polo artigo 32.2 c) da Lei 9/2002, e de acordo co disposto no artigo 13 da citada Lei, a área de expansión dos núcleos non poderá abranguer terreos que teñan como único acceso por vía pública a propia estrada.
- Na extensión dos núcleos, a delimitación non invadirá a zona de pola establecida pola lexislación de augas nas marxes das canles fluviais, que se clasificará como solo rústico de protección das augas.

Os terreos ocupados pola urbanización Castro Gil non se clasificarán como solo de núcleo rural.

c) Clasificación do solo rústico:

O plan xeral debe clasificar como solo rústico todos aqueles terreos nos que concorra algunha das circunstancias expostas no artigo 15 da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, incluíndoos nalguna ou varias das categorías pormenorizadas no artigo 32 da citada Lei:

- De conformidade co punto e) do artigo 15 da Lei 9/2002 modificada, o plan xeral deberá clasificar como solo rústico, ademais dos restantes supostos dese artigo, os terreos que o propio plan xeral considere inadecuados para o seu desenvolvemento en atención ós principios de utilización racional dos recursos naturais e de desenvolvemento sostenible. Estes dous principios conducen necesariamente ó de proporcionalidade entre clasificación de solos aptos para a súa transformación urbanística e necesidades que deban ser cubertas (no horizonte temporal para o que se formula o plan xeral). É dicir, o plan xeral debe face-la estimación do crecemento previsible (para os distintos usos globais), determinando en consecuencia as necesidades de novo solo que se precisa transformar (urbanizar). En atención ó contido do citado artigo 15.e) e do 32.1 da Lei 9/2002, deberá clasificarse como solo rústico (de protección ordinaria) os terreos que, sen presentar ningún dos valores susceptibles de protección especial, tampouco resulten necesarios para dar cobertura á demanda de urbanización estimada. Polo tanto carecen de fundamento os criterios que a tal respecto contén o plan (páx. 71 da Memoria e ficha da Normativa urbanística).
- Pola súa banda deberán ser clasificados como solo rústico especialmente protexido, na correspondente categoría, todos os terreos nos que se dea algunha ou algunas das situacións que refire o apartado 2 do artigo 32 da Lei 9/2002.
- Deberán clasificarse como solo rústico, non como solo urbanizable, os terreos cualificados con destino dotacional e adscritos a sectores de solo urbanizable, pero situados dentro de zonas nas que se dan as circunstancias anteriormente expresadas.
- Para o solo rústico de protección empregaráse a terminoloxía que corresponde de acordo coa Lei 9/2002, corrixíndose denominacións como solo rústico de protección de infraestruturas de servizos básicos, diferenciadas de solo rústico de protección de infraestruturas, ou solo rústico de protección de canles e ribeiras.
- Os solos correspondentes ás instalacións de captación de augas e de depuración clasifíquense simultaneamente como de especial protección de augas e de infraestruturas.
- Non se xustifica a clasificación do solo do Hospital de Calde como solo rústico de protección agropecuaria e forestal.
- Deben clasificarse como solo rústico de protección de infraestruturas todos os terreos nos que concorran as circunstancias expostas no artigo 32.2.c) da Lei 9/2002, con independencia da súa posible clasificación simultánea noutra categoría de protección, o que inclúe as liñas de enerxía eléctrica consideradas na lexislación sectorial como de alta tensión, as instalacións de



telecomunicacións, os gaseoductos, e as estradas de titularidade supramunicipal, coas súas correspondentes zonas de afección non susceptibles de transformación.

- A escasa delimitación de solo rústico de especial protección agrícola e abundante de protección ordinaria non é congruente, no entorno de Labio, coa aseveración do Estudio de sostenibilidade ambiental (páx. 26) de se tratar dunha das zonas agrarias de uso máis intensivo.
- Non se xustifica a exclusión do monte de Facoi das delimitacións de solo rústico de protección de espazo natural, xa que o Estudio de sostenibilidade ambiental o considera (páx. 15) como entre os comprendidos con un hábitat prioritario dentro do Inventario Nacional de Hábitats de Interés (Ministerio do Medio Ambiente).

d) Clasificación do solo urbanizable:

O plan xeral debe xustifica-la clasificación de solo urbanizable, que se debe fundamentar no disposto no artigo 14 da Lei 9/2002, e en consecuencia no expresado no apartado c) anterior. O que obriga ó plan xeral a determinar, para o prazo de estratexia que se formula, unha estimación racional de necesidades de solo, axustadas ás demandas previsibles para os distintos usos (residencial, industrial, terciario), de tal modo que a entidade e disposición do solo urbanizable resulte congruente con ese estudo, e axustada a principios de desenvolvemento sostible e racional uso do territorio.

A respecto do anterior, cómpre indicar que o plan presentado acolle unha capacidade residencial de 74.000 vivendas (209.000 habitantes) en solo urbano e urbanizable delimitado, máis 52.000 vivendas (147.000 habitantes) nos núcleos rurais. Estas cifras non gardan ningunha proporción coas necesidades que se poden estimar no período de tempo para o que se proxecta o plan xeral (10 anos segundo a Estratexia de actuación, páx.123 da Memoria). O que obriga a reconsidera-la clasificación do solo urbanizable, que deberá basearse nas seguintes cuestións primordiais:

- Non procede outorga-la clasificación de solo urbanizable a zonas que se deban someter a unha especial protección en atención ós seus valores ou potencialidades, de acordo co expresado no punto c) anterior.
- Débese revisa-la clasificación urbanística de todas as zonas clasificadas polo plan vixente como solo urbanizable e ainda non desenvolvidas, co fin de determinar, á luz do anteriormente exposto, a procedencia de manter, ou non, a devandita clasificación.
- O emprazamento do solo urbanizable que resulte necesario, ademais do respecto ás proteccións que se deban establecer, debe ser congruente cos principios de sostenibilidade, cos que non se xustifican as previsións de ámbitos de solo urbanizable illados do continuo urbanizado que o plan xeral pretende completar e densificar.

A continuación se sinalan, sen prexuízo de canto se ten dito, os ámbitos nos que é más destacable a falta de xustificación para a súa clasificación como solo urbanizable:

- A creación de enclaves urbanos no territorio rural, superpoñéndose no solo rústico sobre a trama de núcleos rurais existentes, non é coherente coas esixencias de sostenibilidade e protección do medio rural. A propia Memoria (páx. 63) menciona como efectos da aparición de tipoloxías edificadorias urbanas no medio rural a destrución da paisaxe e o desvirtuamento da estrutura tradicional, e tamén declara (páx. 64) que se debe dirixir a implantación da actividade residencial cara as estruturas rurais preexistentes, co gallo de reforzar os núcleos rurais e liberar o solo rústico da presión de iniciativas illadas, que contribúen á dispersión e encarecemento dos servizos. O crecemento dos núcleos rurais, onde este sexa preciso realizarase mediante a previsión das correspondentes áreas de expansión dos mesmos.



- O propio estudo de sostenibilidade ambiental (páx. 119) recomenda manter ó marxe do desenvolvemento urbanístico residencial as zonas Labio S-1R, Santa Comba S-1R, Soñar S-1R, SUZND 1,2,7,12, 13 e 14. O SUZND-6 ten tamén un impacto global considerable, segundo o estudo de sostenibilidade (páx.108). No caso de Pedreda S-1R (páx.179) indícase que se trata de terreos de interese botánico destacable, no SUZND-4 (páx.206) afírmase que presenta un valor ecolóxico medio-alto debido á elevada diversidade florística e que inclúe unha parte catalogada como Refuxio de fauna.
- Solos urbanizables previstos en terras consideradas polo estudo do medio rural como da mellor calidade agrícola (Clase A e B, plano nº 4, solos): Tirimol S-1R, Tirimol S-2R, Tirimol S-3R, Bocamaos S-1R, Labio S-1R, zona SO de Carballido S-1R, Santa Comba S-1R e Soñar S-1R. O estudo de sostenibilidade ambiental (páx.171) subliña a elevada produtividade dos terreos de Tirimol S-1R.
- O solo urbanizable delimitado Carballido S-1R redimensionarase de xeito que o ámbito do sector estará ocupado pola edificación, cando menos en dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza (D.T. 13ª da Lei 9/2002), eliminando os terreos que deban incluirse en solo rústico de protección agropecuaria (a devandita zona SO) e de protección de augas (río Carballido).
- No ámbito SUZND-6, tanto a clasificación como as determinacións de ordenación, deberán coordinarse axeitadamente co proxecto de modificación puntual que se está a tramitar. En todo caso, faise nota-la existencia de afeccións infraestruturais, que obrigan á clasificación de solo rústico de protección en determinadas zonas.

En calquera caso, lémbrese que de conformidade co previsto no artigo 13 da Lei 9/2002, o desenvolvemento dos núcleos rurais, de resultar necesario, prodúcese mediante a delimitación de áreas de expansión.

As delimitacións dos sectores de solo urbanizable non invadirán as zonas de protección de infraestruturas de estradas e autovías (até a liña límite da edificación, que se clasificarán como solo rústico de protección) de xeito que se corrixirán estas en S-1.I, S-1II (Muxa), S-1R. S-1R (Carballido), S-2R. S-3R, S-6R. S-7R, S-8R, S-10R, SUZND-3, SUZND-4, SUZND-5, SUZND-6, e SUZND-8.

A delimitación do solo urbanizable non delimitado SUZND-5 non pode incorporar os terreos rodeados integralmente polo solo de núcleo rural de Castelo.

Non procede a inclusión do SUZND-8 dos terreos ocupados pola masa forestal ó Norte de Casas Novas, nin os que constitúen dous enclaves ó Sur do Rego do Espiño e Leste de Pena.

5.- Determinacións en solo urbano.

- a) De conformidade co disposto no artigo 12.b) da Lei 9/2002, dentro do ámbito do solo urbano, todos aqueles terreos nos que se pretenda a apertura dunha nova rúa ou que carezan de servizos urbanísticos clasifíquense como solo urbano non consolidado (entenderase incluído no concepto de apertura dunha nova rúa a transformación nesta clase de vial dun camiño rural existente). O que inclúe as seguintes zonas:
 - E-1, E-2, E-3, E-6, E-8 e 9 e espazo comprendido entre estes, E-11 e espazos contiguos, E-13, terreos ó Oeste da E-15, E-23 e E-24 e a súa contorna, prolongación da rúa Evaristo Correa Calderón, terreos entre a rúa do Bidueiro e a do Doutor Ochoa, prolongación do carril da Estrela, prolongación da rúa da Centola, carril de Recatelo, E-21, E-20 (Carril das Flores a Carril de Caiños).



- Espazos intersticiais entre os terreos de solo urbano non consolidado PA-1.3 e PA-1.4.
 - Algúns terreos lindeiros co polígono do Ceao: terreos entre a URPI-5 e a vía férrea e zona ó Oeste da parcela de equipamento do campo de fútbol até a zona verde.
 - Non se xustifica a clasificación como consolidados da totalidade dos terreos comprendidos no PEPRI do recinto amurallado, xa que non consta a execución da totalidade das unidades de intervención previstas no mesmo.
- b) No PA-18.1 delimitarase en planos de ordenación a superficie destinada a equipamentos (3.500 m²).
- c) Os distritos nº 23, formado polos terreos do PERI-5 A Florida, nº 24, terreos do PERI-6 As Regas, e nº 25, terreos do PERI-7 Xesús de Nazaré, prevén unhas cesións de superficies para espazos verdes locais inferiores ó 10% dos ámbitos respectivos, o que se deberá corrixir.
- d) Corrixirase a rotulación en planos de ordenación 1/1000 de PERI-9 na zona Oeste do PERI-8 Os Paxariños. Na ficha do PERI definirase a zona Norte para a tipoloxía de edificación cerrada en altura e a zona sur para a vivenda unifamiliar, en congruencia co entorno de cada área. Aclararase a tipoloxía denominada edificación illada.
- e) O artigo 17 da normativa revisarase de xeito que se clarifique que o artigo 166.1 da Lei 9/2002 se refire únicamente á obtención de sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado.
- f) Precisarase a cualificación urbanística que vai pretender o Plan para o asentamento de Xesús de Nazaret, segundo a Memoria (páx.114).
- g) Nos distritos 18, 23, 24 e 25 a superficie de espazos libres prevista é inferior á mínima legal (art. 47.2 da Lei 9/2002).
- h) Nos distritos nº 9, 13, 14, 15, 20, 23 e 24 a previsión de vivendas sometidas a algúns réximes de protección oficial é inexistente ou inferior ó 20% disposto polo artigo 55 da Lei 9/2002.
- i) No distrito 19, a ordenanza prevista de quinteiro pechado (1) non é congruente co uso de vivenda unifamiliar que ocupa a meirande parte deste quinteiro, e non respecta os valores ambientais desta e do seu entorno, da que se estudará a súa inclusión no Catálogo de protección.
- j) Nas ordenanzas nº 2, 3, 4, 5, 6 e 7 especificarase como material de cubrición a lousa, de acordo cos principios de adaptación o ambiente (art. 104 c da Lei 9/2002), agás os casos debidamente xustificados pola calidade arquitectónica do proxecto.
- k) Aclararase o contido da ordenanza nº 5 (volumetría específica), xa que remite os recuados e a edificabilidade ás características existentes, cando inclúe dentro do seu ámbito de aplicación parcelas áinda non edificadas e solos urbanos áinda non desenvolvidos. Non se aprecian zonas das parcelas sinaladas por un asterisco nas que non se podería edificar, segundo o texto da ordenanza, malia que a ocupación que se establece en planta baixa é o 100% en contradición coa tipoloxía edificación exenta en bloque aberto.
- l) Na ordenanza nº 6 (vivendas unifamiliares acaroadas), xa que se fixa unha medida uniforme para o recuado a fachada non se incluirá esta, para maior claridade, entre as dimensións mínimas de recuados.
- m) Non resulta congruente coa tipoloxía de vivenda unifamiliar a previsión de edificacións con 3 alturas, o que afecta ás ordenanzas nº 6 (unifamiliares acaroadas) e a nº 7 (unifamiliares illadas e pareadas).



- n) Non é admisible o uso de vivenda na ordenanza nº 10 de edificación industrial.
- o) A edificabilidade máxima na ordenanza de edificación industrial non terá excepcións nas parcelas xa construídas.
- p) Na ordenanza de zonas verdes e espazos libres deberá aclararse a posibilidade de admitir usos recreativos denominados nesta ordenanza "de elevado impacto ou implantación extensiva" (incluíndo parques de atraccións ou temáticos, etc.), a fin de garantir a súa compatibilidade co uso específico, e tamén se explicitará o significado dun Plan especial que desenvolva neste solo un sistema de equipamento comunitario.

6.- Determinacións en solo de núcleo rural.

- a) Nas ordenanzas de núcleo rural grao 1 e grao 2 só se admitirá a tipoloxía de vivenda unifamiliar, xa que non procede a de edificación cerrada entre medianeiras (corrixirase tamén neste sentido as denominadas condicións particulares dos usos e volume). Revisaranse o conxunto de usos compatibles, eliminándose o de vivenda colectiva e limitando os de residencia comunitaria, oficinas, equipamento educativo, cultural, benestar social, deportivo, sanitario e relixioso a aqueles con dimensións que permitan o cumprimento do artigo 27 da Lei 9/2002, de xeito que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento. O concepto de "manzana" non é axeitado para as consideracións referidas ós núcleos rurais.
- b) Establecerase a normativa correspondente ás zonas de expansión de núcleo.
- c) Empregarase a lousa como material de cubrición das edificacións, agás en casos debidamente xustificados e logo da autorización preceptiva do concello, de acordo co art. 29.1.e da Lei 9/2002, polo que se corrixirá o apartado denominado "cuberta" nas condicións estéticas.

7.- Determinacións en solo urbanizable.

- a) De conformidade co previsto no artigo 58 da Lei 9/2002, e en orde a garanti-la maior racionalidade e sostibilidade do desenvolvemento previsto polo plan xeral, este debe establecer as prioridades entre ámbitos de urbanizable non delimitado, e mesmo limitar o seu desenvolvemento á previa execución dos sectores de urbanizable delimitado para o mesmo uso, máxime tendo en conta o carácter que o plan xeral dá ó solo urbanizable non delimitado (páx. 57 da Memoria).
- b) De conformidade co artigo 57.1.c) e d) da LOUG, para cada sector de SUD, o PXOM debe detalla-lo trazado das redes xerais de infraestruturas nas que se vaian apoiar os devanditos sectores, especificando así mesmo os reforzos ou novos elementos que sexa preciso realizar para asegurar o correcto funcionamiento das redes, o que non acontece nos solos urbanizables delimitados en contiguïdade co solo urbano. De xeito similar, respeccto ás redes viarias de urbanizables industriais distantes do núcleo urbano (Mazoi e Coeses).
- c) A respecto da regulación do solo urbanizable con planeamento parcial xa aprobado (artigo 14.5 e disposicións transitorias da normativa), deberá terse presente o establecido na disposición transitoria primeira da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.
- d) Na ficha correspondente ó sector con planeamento incorporado denominado UZPI-2.R deberá aclararse a compatibilidade da calificación como residencial unifamiliar con unha ordenanza de aplicación denominada edificación aberta intensiva, e con unha edificabilidade máxima de 1,25 m²/m² e unha densidade máxima de vivendas de 75 vivendas/Ha.



- e) Corrixirase no plano de clasificación do solo do termo municipal a delimitación da denominada UZPI-1R, de xeito que non comprenda o sistema xeral da zona ED-4 limítrofe co río Miño, a non ser que se considere este sistema como inscrito no urbanizable.
- f) O denominado sector de solo urbanizable delimitado S-11R é discontinuo, pois se encontra fragmentado en dúas zonas separadas polo barrio do Montirón. Por outra parte, a chamada zona B non reúne, pola súa topografía caracterizada por fortes pendentes, características axeitadas para ser clasificada como solo urbanizable. Na zona A debe considerarse o seu carácter de remate de solo urbano, de contiguïdade co núcleo rural de San Fiz e o barrio de baixa densidade de Montirón, e a súa proximidade coa zona do río Rato incluída no Plan especial de protección do Miño a efectos das tipoloxías arquitectónicas a empregar que non deben ser discordantes con este entorno. As tipoloxías de quinteiro pechado e as alturas (non limitadas na ficha) terán que utilizarse con moderación para o cal incluiranse na ficha as determinacións oportunas.
- g) O solo urbanizable delimitado industrial S-4I é discontinuo, polo que se encontra realmente formando dous sectores. O artigos 63 e 64 da Lei 9/2002 establecen que o plan parcial ordenará detalladamente un sector completo definido polo Plan xeral.
- h) No solo S-2R, a cesión prevista de espazos libres de dotación local é inferior ó 10% do ámbito.
- i) Deberá delimitarse graficamente as partes do sistema xeral SGSUZ-EL.7 adscritas ó sector S-3R ó S-4R e ó S-5R. Igualmente no caso do SFSUZ-EL.8 adscrito ós sectores S-1R, S-7R, S-8R e S-9R.
- j) No sector S-10R, a zona verde de sistemas locais obrigada segundo a ficha non se encontra recollida nas determinacións gráficas desta, como se indica e deberá, áinda que si nos planos de ordenación 1/1000.
- k) Respecto ó sector S-4, no Tomo VI, denominado de xestión e execución (páx. 25) considérase este como reserva para a ampliación do patrimonio municipal de solo, co obxecto de construir vivendas protexidas. Na correspondente ficha de normativa urbanística aparece como de iniciativa privada e coa posibilidade de realizar un 60% das vivendas como libres. Deberá aclararse este extremo.
- l) Nos sectores S-1R, S-2R San Lázaro, S-1.I Coeses, S-1.I Mazoi, e S-1.I Muxa as cesións para espazos libres de dotacións locais son inferiores ó mínimo legal do 10% da superficie total do ámbito.
- m) No solo urbanizable non delimitado SUZND-4 non pode ser compatible co uso característico residencial o de industria escaparate, nin no SUZND-11 será compatible co uso característico residencial o industrial agroalimentario.
- n) As características das cubertas na tipoloxía de vivenda unifamiliar prevista en solo urbanizable delimitado harmonizarán coas correspondentes a estes edificios no solo de núcleo rural e urbano.

8.- Determinacións en solo rústico.

- a) Dentro das zonas clasificadas como solo rústico, a cualificación específica para usos dotacionais (tanto xerais como locais, existentes como previstos) deberá axustarse axeitadamente ó réxime de usos establecido na Lei 9/2002 para cada categoría, de tal modo que non poderán cualificarse parcelas destinadas a usos considerados prohibidos pola Lei.
- b) Toda a regulación do solo rústico deberá axeitarse de modo que se respecten as limitacións establecidas pola Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, incluíndo as disposicións sobre cerramento ou valado de predios de acordo co artigo 42.1.c.



- c) Na ordenanza de solo rústico de protección de espazos naturais definiranse entre os usos permitidos os denominados "outros usos do monte".
- d) Corrixirase o artigo 220.3 da normativa, de xeito que só se admitirá a lousa como material de cubrición, agás os casos debidamente xustificados pola calidade arquitectónica do proxecto. Igualmente, só en casos debidamente xustificados poderán empregarse en fachadas materiais diferentes dos tradicionais.
- e) Corrixirase o artigo 221 da normativa, de xeito que se axuste ó disposto no artigo 44.2 da Lei 9/2002. As cubricións e acabados de fachada destes edificios estarán suxeitas as mesmas consideracións do artigo 220.3.
- f) Os artigos 220.2 e 223 axustaranse ó contido das disposicións transitorias cuarta e quinta da Lei 9/2002.

9.- Estratexia de actuación e estudo económico.

- a) Xa que se establece un prazo de 10 anos para o desenvolvemento das actuacións do Plan deberán corrixirse os cadros das páxinas 125 e 126 da Memoria en canto ó prazo referido ós polígonos de actuación.
- b) Non se establece o prazo para a aprobación do PERI-8, nin prazos de execución de ningún dos 8 PERI previstos.
- c) Non se mencionan na estratexia de actuación as previsións que aparecen o estudo económico de obtención de solo por expropiación en solo urbano consolidado, de xeito que non aparecen prazos para as mesmas. No estudo económico non se inclúe o custo da urbanización destas actuacións, nin consta información sobre as denominadas en planos E-23 e E-24.

10.- Outras observacións.

- a) Debe terse presente o que establece a disposición transitoria primeira, punto 1.c), da Lei 9/2002 (modificada pola Lei 15/2004), ó respecto do réxime de aplicación a ámbitos de solo urbano non consolidado ordenados por un planeamento non adaptado á propia Lei 9/2002. Así, aquelas zonas das expresadas que non sexan completamente executadas dentro do prazo que a devandita disposición transitoria establece (tres anos desde a entrada en vigor da Lei = 1 de xaneiro de 2006) deberán ser adaptados no seu contido ás prescripcións do actual marco lexislativo, polo que deben ser computados nos cálculos de estándares de ordenación do distrito correspondente.

Os plans de desenvolvemento aprobados definitivamente o foron cuns valores concretos de edificabilidade e reservas dotacionais; o plan xeral pode, como se indicou anteriormente e coas debidas xustificacións e garantías, introducir modificacións nos plans anteriormente vixentes, pero tales modificacións deben ser concretas para cada unha das figuras, e axustadas en todo caso ó réxime que a cada clase e categoría de solo lle corresponde de acordo co actual marco lexislativo.



En relación con todo o anterior, deberá actualizarse a relación de unidades de actuación en ejecución, pois consta o remate desta en casos como as CN14, CN18, N15 e N-25. Recolleranse neste Plan as determinacións referidas ás áinda non executadas.

- b) Non procede a previsión de áticos, tipoloxía non congruente coas características do entorno (Artigo 104 c da Lei 9/2002), polo que se corrixirán neste sentido os artigos 120 e 127 da normativa, así como as ordenanzas nº 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 11.
- c) Non se xustifican os corpos voados pechados que non sexan acristalados, na totalidade da fachada, nin terrazas en fachadas, polo que debe axustarse o artigo 129.
- d) Regularanse as condicións de volume, forma e dimensións dos soportais. Na ficha correspondente ó UZPI-3R Louzaneta establecese a obriga de dispoñer soportais en determinadas zonas, que contrariamente ó afirmado, non se recollen no plano respectivo.
- e) As disposicións do artigo 33 da normativa sobre edificacións tradicionais existentes en solo rústico axustaranse ó disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.
- f) De conformidade co disposto no artigo 99.1 do regulamento de planeamento, os semisotos computarán como planta cando sobresaien da rasante unha distancia maior de 1 metro. Cómpre axustar en consecuencia o contido do artigo 121 da normativa.
- g) No artigo 120.3 da normativa, a referencia á situación dos equipamentos actualmente existentes deberá matizarse, no senso de considerar fóra de ordenación aqueles que non sexan conformes coa ordenación do plan xeral (artigo 103 da Lei 9/2002 e capítulo VIII da normativa do propio plan).
- h) Na tramitación do expediente recadaranse aqueles informes preceptivos en virtude da normativa sectorial aplicable, en particular os das administracións competentes en materia de estradas, o da Consellería de Cultura, comunicación Social e Turismo en materia de patrimonio cultural, o do órgano titular da conca hidrográfica, así como o informe ambiental da Consellería de Medio Ambiente. Estes informes deberán ser recadados no momento que determine a súa legislación sectorial, e no seu defecto segundo o disposto no artigo 85.3 da Lei 9/2002, modificado pola Lei 15/2004.

O Concello debe cumplimenta-las cuestións expostas no presente informe antes de aprobar inicialmente o plan xeral. Logo do cal seguirase a tramitación conforme ó disposto no artigo 85 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, de 29 de decembro.

Santiago de Compostela, 15 de abril de 2005"

O SECRETARIO XERAL



Jose Antonio Fernández Vázquez