

ÍNDICE:

MEMORIA XUSTIFICATIVA	2
1. OPORTUNIDADE DE REDACCIÓN DO DOCUMENTO	2
2. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	3
3. XUSTIFICACIÓN DA ALTERNATIVA PROPOSTA	4
3.1. CONDICIÓNS DO PERÍMETRO PROPOSTO.....	4
3.2. TIPOS BÁSICOS DE SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	7
3.3. ESTRUTURA VIARIA.....	12
4. XUSTIFICACIÓN DA CONSOLIDACIÓN POLA EDIFICACIÓN	12
5. COHERENCIA DA DELIMITACIÓN COAS DETERMINACIÓNS DAS DOT	13

MEMORIA XUSTIFICATIVA

1. OPORTUNIDADE DE REDACCIÓN DO DOCUMENTO

Como se ten indicado, o concello de Gondomar é un municipio sen planeamento xeral pola anulación do PXOM de 1997 pola sentenza do Tribunal Supremo de data 22 de febreiro de 2005. Confirmándose definitivamente a anulación pola sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galiza de data 24 de abril de 2008 do acordo plenario do 10/05/2001 sobre execución da sentenza do Tribunal Supremo.

Neste contexto o ordenamento xurídico vixente no Concello de Gondomar, derívase da *providencia da alcaldía* –data 08.03.2012- na que se remite a *dilixencia da secretaria municipal* a ter en conta na resolución dos procedementos do departamento de urbanismo, que remite aos *informes xurídicos da Técnica da Administración Xeral* -15.09.2011 e 20.02.2012- e ao *informe da Secretaria Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo* (CMATI da Xunta de Galicia) –06.09.2010, completado o 05.07.2013.

No antedito informe da Secretaria Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo sinálase no punto CUARTO do mesmo a suxeición do ordenamento urbanístico do concello ao xogo combinado das determinacións da Disposición Adicional Segunda da LOUGA, de réxime do solo nos municipios sen planeamento, e da Disposición Transitoria Primeira, de réxime de aplicación aos municipios con planeamento non adaptado.

En transposición á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), establececese o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento na disposición transitoria primeira.

Tendo en conta o disposto na citada lei e os razoamentos do informe, resultan amparados pola reviviscencia das Normas anteriores, operada por mor da sentenza do Tribunal Supremo de 22 de febreiro de 2005 anulatoria do PXOM de 1997, os núcleos rurais tradicionais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do Solo a Galiza. Ditos núcleos foron delimitados entre os anos 1991, 92 e 93 en función das distintas solicitudes de licencias, quedando algúns núcleos rurais preexistentes no termo municipal sen delimitar.

O caso que nos ocupa se engloba dentro dese último grupo, non chegando a producirse a súa delimitación nese momento. Unha circunstancia que provoca que na actualidade a área obxecto da delimitación careza dun instrumento que ofrezca cobertura legal aos seus moradores e na que ampararse as posibles intervencións urbanísticas co conseguinte prexuízo que iso supón.

Por este motivo se considera que a delimitación do núcleo rural, con amparo no procedemento recollido no artigo 78 da LSG, é unha oportunidade para establecer unha ordenación adecuada para o ámbito, que sente as bases dun crecemento sostible e axustado ás necesidades actuais e futuras da poboación.

Dende un punto de vista ambiental cabe destacar que ao tratarse dunha delimitación que atinxe unha situación rural preexistente, e con axuste maioritariamente ás parcelas edificadas, non se prevén efectos negativos no medio ambiente. Pola contra, a través da regulación e ordenación proposta se camiña cara a consolidación do núcleo, evitando o espallamento e o crecemento disperso no lugar.

Xustificación do interese público

A delimitación do solo de núcleo rural responde ao interese xeral, con fundamento no argumentado de seguido:

- A delimitación favorece á totalidade da poboación do lugar de O Mosteiro, ao solventar a inseguridade xurídica derivada da carencia dun instrumento de planeamento urbanístico no que se recoñeza e aplique o réxime xurídico urbanístico acorde a súa natureza. Na actualidade o núcleo rural de O Mosteiro está incurso no réxime de solo rústico, definido na actual lei 2/2016 do solo como *inapropiado para a súa transformación urbanística*.
- Mediante a delimitación do núcleo rural son identificados os elementos de interese etnográfico presentes no lugar, sobre os que establece un réxime de protección acorde as súas características.
- A delimitación redactase de acordo aos instrumentos de ordenación territorial vixentes, como son as Directrices de Ordenación do Territorio e a Guía de Boas prácticas para a Intervención nos Núcleos Rurais (IET).
- A delimitación do solo de núcleo rural responde ás premisas que a LSG establece para a actividade urbanística, ao preservar o medio físico, os valores tradicionais, as señas de identidade e a memoria histórica, procurar a conservación dos recursos naturais e da paisaxe rural a través do mantemento, diversificación e desenvolvemento sostible do territorio e da súa poboación; actuar coa participación dos cidadás e asociacións por estes constituídas para a defensa dos seus intereses e valores; conseguir a integración harmónica do territorio e protexer os valores agrarios, forestais e naturais e a riqueza e variedade arquitectónica, fomentando as formas construtivas propias do lugar; e ao fomentar a ordenación e mellora dos núcleos rurais, evitando a degradación e a perda das construcións tradicionais, favorecendo o uso e disfrute do medio rural, artigo 5.h da LSG.
- A elaboración da Delimitación de Solo de Núcleo Rural se ampara nun traballo de campo exhaustivo e minucioso do que resulta un profundo coñecemento do medio, dos seus valores intrínsecos e dos elementos que contén, os cales retribuirán unha fonte documental que poderá ser empregada na elaboración dun futuro Plan Xeral de Ordenación Municipal.

2. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Alternativa 0

O primeiro suposto que se contempla é o de non proceder a delimitación do núcleo rural de O Mosteiro, e por conseguinte non dotalo dun instrumento de ordenación urbanística que defina as liñas estratéxicas para o seu desenvolvemento e conservación.

Dende o punto de vista urbanístico advírtese unha alternativa que non da resposta á problemática actual pola que se da inicio ao presente procedemento, e que non é máis que o recoñecemento dunha realidade urbanística consolidada.

Se considera que esta alternativa alimenta a aparición de actuacións e intervencións ilegais, de carácter individualista e non amparadas en criterios urbanísticos e de conxunto, pola súa inexistencia.

Dende o punto de vista ambiental, a non delimitación e por tanto a non restrición dos solos aptos para edificar imposibilitan a conservación dos espazos naturais presenten no lugar, merecedores de preservación polos seus valores naturais, ambientais e paisaxísticos.

Alternativa 1

A segunda alternativa que se contempla é a recollida no antigo PXOM municipal do ano 1997, descrito no apartado 8 da memoria informativa.

Ao analizar o seu contido se advirte unha delimitación de solo de núcleo rural que excede das parcelas edificadas e do seu entorno próximo, abarcando zonas de cultivo e terreos ocupados por masas arbóreas. Baixo a ordenanza de *extensión de núcleo* inclúe parcelas que carecen de acceso rodado e que presentan unha estrutura máis propia do rústico, estreitas e alongadas.

Se trata dunha proposta que fomenta a extensión do núcleo consolidado na actualidade, favorecendo a dispersión e a ocupación de amplas superficies de solo sen edificar, posiblemente motivado polo contexto socioeconómico no que se desenvolveu o mesmo, de previsións de crecemento moi elevadas.

Se deduce que a adopción desta alternativa alimenta crecementos rurais dispersos, que ademais de non responder a morfoloxía propia dos núcleos rurais galegos favorece un elevado consumo de solo e un maior desenvolvemento infraestrutural. Unhas circunstancias que se traducen nun desenvolvemento pouco sustentable, que transforma a paisaxe, reduce os espazos destinados a usos agropecuarios e forestais e fomenta formas de vida máis contaminantes.

Estes motivos sustentan o descarte desta opción como alternativa viable.

3. XUSTIFICACIÓN DA ALTERNATIVA PROPOSTA

A alternativa proposta consiste na delimitación do núcleo rural de O Mosteiro tomando como criterio principal a conservación da morfoloxía das estruturas rurais preexistentes e a preservación do medio natural, polo que se establece un deslinde axustado maioritariamente ás parcelas edificadas, de modo a favorecer un crecemento contido e compacto.

Con esta alternativa se da resposta os seguintes obxectivos:

- Regulación dunha realidade urbanística consolidada, perceptible de facto, e recoñecida tanto oficial como oficiosamente.
- Fomento dun modelo de crecemento compacto.
- Establecemento dunha ordenación urbanística que regule as intervencións no lugar, obxectivada na conservación da trama rural.
- Preservación dos elementos de interese etnolóxico patrimonial e cultural presentes no lugar mediante a súa catalogación.
- Fomento do dinamismo do núcleo rural mediante a implantación de usos compatibles que xeren inercias e eviten a despoboación.

3.1. CONDICIÓN DO PERÍMETRO PROPOSTO

Para a definición e deslinde do núcleo rural tívose en conta o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grado de consolidación pola edificación e a tipoloxía tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel, de acordo co disposto no artigo 23 da LSG.

O límite proposto atende ás condicións topográficas e á estrutura da propiedade, con axuste ás infraestruturas e pegadas físicas.

O perímetro resultante abrangue unha superficie total de solo de 37.152,5 m², na que se encerra o asentamento consolidado de orixe tradicional, identificado nas fotografías aéreas. Trátase dun núcleo que

non sufriu un desenvolvemento notable nas últimas décadas, reflectindo as actuacións sobre as edificacións existentes maiormente. Os casos de edificacións de nova planta ocupan as parcelas contiguas, polo que a superficie do asentamento primitivo case non se veu alterada.

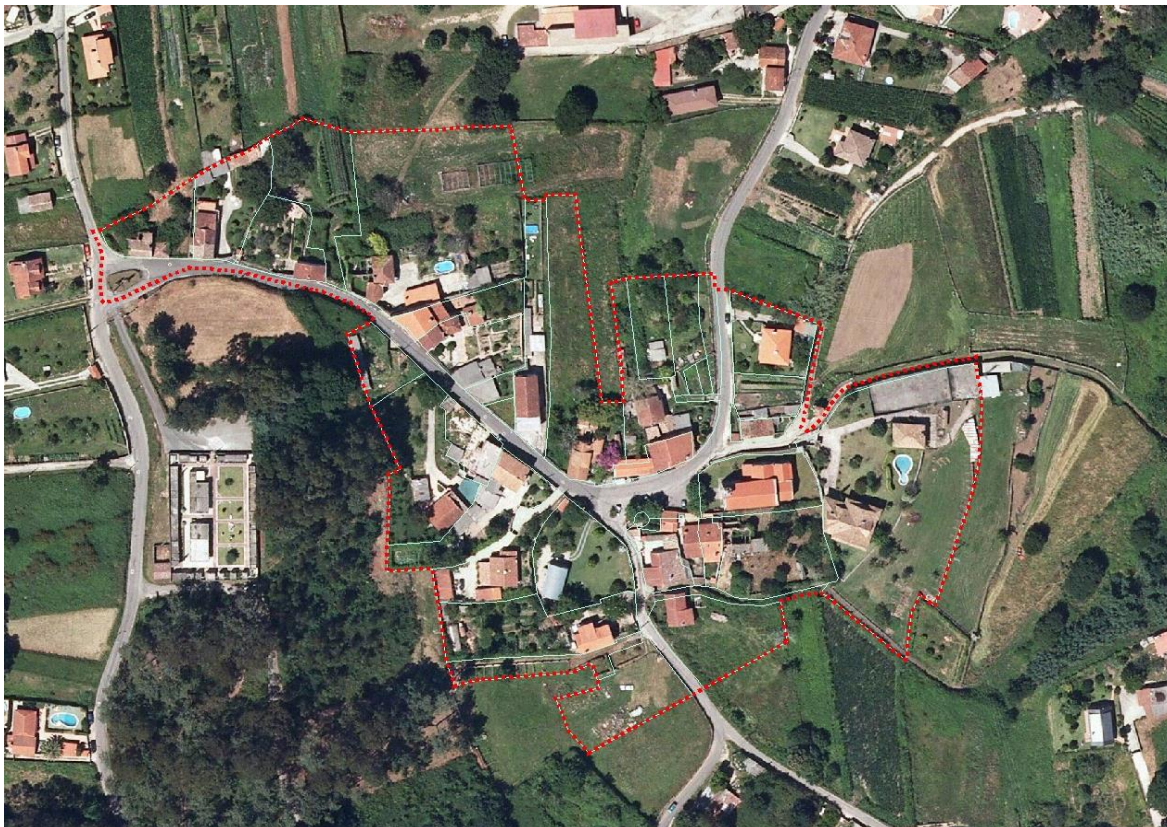


Fig. 12. 1. Delimitación proposta para o núcleo rural de O Mosteiro.

A área proposta resulta da inclusión das parcelas edificadas presentes no lugar, atendendo á proximidade entre as edificacións e os lazos de relación e coherencia, quedando encerradas nunha bolsa de solo irregular. As parcelas baleiras que se inclúen se localizan nos extremos nordeste e sueste, ao estar o interior do núcleo practicamente colapsado. En ambos casos responden a unha intención de pechar a trama rural actual e de favorecer unha mínima posibilidades de crecemento.

Na vertente sueste, co fin de dar cumprimento ás determinacións 3.1.10 e 3.1.11 das DOT, se exclúe da delimitación unha franxa de terreo, evitando así a fusión co núcleo de Pereiro e mantendo unha franxa de solo rústico de transición entre ambos asentamentos. Nas parcelas baleiras deste extremo incluídas no núcleo, condicionase a posición da edificación, debendo apegarse ao recuamento de 3 metros dende á aliñación fixada, asegurándose así a continuidade co tecido edificado existente e a preservación dunha franxa libre.

Considérase que coa alternativa proposta dáse continuidade ás pautas de ocupación tradicionais, de baixa densidade e discontinuidade, e con apoio sobre as vías de comunicación. Na fotografía aérea do ano 1956 ponse de manifesto esta cuestión, ao advertirse unha área edificada máis densificada, coincidindo co entorno da igrexa, e áreas de menor densidade sobre as vertentes oeste e sur.



Fig. 12. 2. Esquema da expansión edificatoria sobre a fotografía aérea do ano 1956.

Os criterios seguidos no deslinde do perímetro responde as seguintes premisas:

Estrutura da propiedade:

Prestouse especial atención ao parcelario, en concreto ás limitacións implícitas na súa estrutura, descartando na medida do posible aquelas parcelas que pola súa morfoloxía ou dimensións precisen da transformación dos predios ou reparcelacións para a súa edificación. Tan só se fai unha excepción desta condición no extremo norte do núcleo, nas proximidades da estrada de Mosteiro, coa finalidade de posibilitar o peche da trama do núcleo.

Acceso:

En atención ao recollido no artigo 24 da LSG, de réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural, no que se dispón que para edificar no solo de núcleo rural deberá disporse de acceso rodado de uso público, foron descartadas as parcelas que, non quedando incursas en áreas rodeadas por parcelas edificadas non cumpriran con esta condición.

Topografía:

Como se ten indicado, a topografía do lugar de O Mosteiro é bastante cha. Entre tanto, na vertente oeste, no entorno da estrada de Mosteiro, prodúcese un salto de cota de aproximadamente 4 metros entre as parcelas dispostas ao sur da estrada e esta. Nas parcelas localizadas a norte mantense a cota da estrada. Unha circunstancia que tradicionalmente condicionou a ocupación edificatoria nestes terreos, albergando as cotas baixas o crecemento urbanístico, quedando baleiras as das cotas altas.

Ao analizar o lugar nas condicións actuais advírtese que a construción de novas edificacións nas citadas parcelas baleiras alteraría a imaxe e a percepción do núcleo, ao disporse nunha plataforma elevada, dominando sobre o tecido tradicional. Por outra banda, para lograr os accesos rodados sería necesario alterar os muros de contención tradicionais, os cales son un elemento configurador da imaxe do núcleo e da rúa. Atendendo a estas cuestións determinouse dar continuidade as pautas tradicionais e discriminar estas parcelas como aptas para a edificación, polo que na medida do posible son descartados da delimitación.

Masas forestais e terreos de cultivo:

O asentamento de O Mosteiro está cercado pola vertente suroeste por masas arbóreas e polas vertentes norte e este por terreos destinados ao cultivo agrícola. Segundo se recolle no artigo 33 da LSG o planeamento clasificará como solo rústico os terreos que estime innecesarios ou inapropiados para a súa transformación urbanística. Atendendo a natureza do solo e as necesidades de novas vivendas para o período temporal contemplado estimase innecesaria a inclusión destes terreos na delimitación do núcleo rural.

3.2. TIPOS BÁSICOS DE SOLO DE NÚCLEO RURAL

En relación aos tipos básicos establecidos no artigo 23 da LSG, as condicións do asentamento de O Mosteiro se corresponde co tipo de *núcleo rural tradicional*, atendendo ás seguintes premisas:

Solo de núcleo rural tradicional

Identificado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións e da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais, que poñen de manifesto a vinculación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.

A súa delimitación realizase atendendo á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia no asentamento e á morfoloxía e ás tipoloxías da trama e das edificacións, e trazando unha liña perimetral que encerra as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes, de acordo ao establecido no artigo 23.3.a) da LSG.

A identificación das edificacións de tipoloxía tradicional ven condicionada á súa identificación nas fotografías aéreas do “voo americano” do ano 1956 e a persistencia dunha estrutura recoñecible como tradicional da arquitectura popular de Galicia, segundo o recollido no artigo 33 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia. A falta de precisión nalgún casos da fotografía aérea imposibilita esclarecer a existencia dalgunhas construcións nese momento temporal, atendendo neses casos á análise da súa estrutura arquitectónica.

As edificacións identificadas na fotografía do voo americano do ano 1956, nas que se advirten intervencións parciais no volume pero que persiste recoñecible a estrutura tradicional son identificadas como edificacións tradicionais.

As edificacións nomeadas como “vivenda tradicional modificada” nos planos que se adxuntan refiren sobre as vivendas identificadas na fotografía do ano 1956, nas que persiste parte da volume orixinal pero que carecen dunha estrutura tradicional na actualidade, resultado de intervencións no conxunto do volume. As edificacións “non tradicionais” refiren sobre aquelas que non aparecen no voo americano, e por tanto se lles atribúe un carácter máis recente.

En canto ao viario que lle sirva de soporte, conta cunha traza orgánica non reticular e de carácter tradicional, tal como reflicten as fotografías antigas do lugar. O seu desenvolvemento adaptase maioritariamente ás condicións da topografía na que se implanta.

Mediante a presente delimitación de solo de núcleo rural establécense as aliñacións ao longo dos camiños públicos. Nos tramos nos que existen muros tradicionais procurase manter a aliñación consolidada por estes. Nos viais nos que non existen muros tradicionais determinase unha aliñación de catro metros ao eixo.

O solo clasificado como núcleo rural tradicional abrangue unha superficie total de 37.152,5 m².

Con base no análise morfolóxico relativo á estrutura parcelaria, ao tamaño das edificacións, a edificabilidade e a ocupación da parcela pola edificación, se determina para o solo de núcleo rural tradicional unha parcela mínima de 500 metros; unha superficie máxima da edificación por planta de 150m²; unha edificabilidade de 0,40 m²/m² e unha ocupación da edificación na parcela de 30%.

Dispónse de seguido unha descritiva gráfica das edificacións de tipoloxía tradicional:



E-1



E-2





E-3



E-4



E-5



E-6



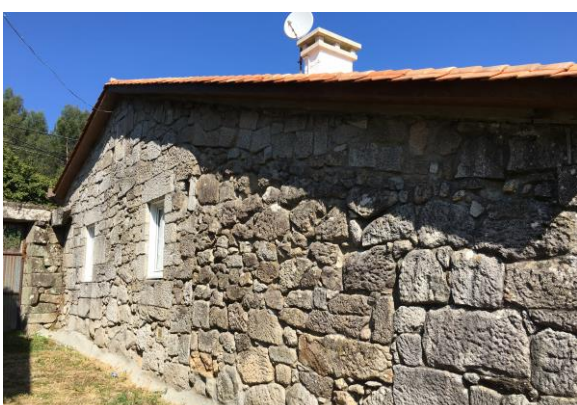
E-7



E-8



E-9



E-10



E-11



E-12 / E-13 (Parte da Casa de Acevedo M-CA-01)



E-14 (Parte da Casa de Acevedo M-CA-01)

Edificaci3ns auxiliares de tipoloxía tradicional:



Ea-1



Ea-2



Ea-3



Ea-4



Ea-5

3.3. ESTRUTURA VIARIA

Aliñamentos

De acordo ao disposto no artigo 55 da LSG, de determinacións no solo de núcleo rural, no presente documento sinálanse as aliñacións das vías públicas.

No artigo 24.5 da citada lei se determina que para poder edificar no ámbito dos núcleos rurais será preciso dispor de acceso rodado de uso público; de acordo a isto, se interpreta que a referencia ás *vías públicas* do artigo 55 engloba ás de titularidade e ás de uso público, por conseguinte se fixa a aliñación en todas elas.

Ao tratarse dun asentamento existente a maioría dos camiños e vías contan con aliñacións consolidadas axustadas aos muros e edificacións tradicionais. Segundo o disposto no artigo 26º da LSG de actuacións incompatibles, queda prohibida a demolición das construcións existentes que presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico. Considerase que os muros e as edificacións sinalados como tradicionais contan con valores etnográficos merecedores de ser preservados, por conseguinte se establecen as aliñacións axustadas a estes.

Nos tramos nos que non existen muros ou edificacións tradicionais estableceuse unha aliñación de 4 metros ao eixo de vía. Se da esta circunstancia nun tramo da estrada de Mosteiro (ao nordeste), na estrada Mosteiro-Nande (ao sueste) e no camiño da Ameixeira.

No plano ORD-01. *Ordenación* gráfanse as aliñacións establecidas.

4. XUSTIFICACIÓN DA CONSOLIDACIÓN POLA EDIFICACIÓN

Segundo o artigo 23.3 da LSG o núcleo rural deberá presentar unha consolidación pola edificación, como mínimo, do 50% nos asentamentos rurais tradicionais e dun terzo da súa superficie (33,33 %) para os núcleos rurais comúns .

Para demostrar o cumprimento deste criterio séguense as determinacións contidas no artigo 35 do RLSG, sobre a metodoloxía de cálculo do grao de consolidación pola edificación na delimitación do solo de núcleo rural.

No punto segundo establécese o método de cálculo, sendo empregado no caso que nos ocupa o método numérico.

Segundo a fórmula recollida no citado artigo teriamos:

$$\text{Grao de consolidación (\%)} = \text{coeficiente corrector } 1,75 \times \left(\frac{\text{n}^{\circ} \text{ parcelas edificadas}}{\text{n}^{\circ} \text{ parcelas edificables}} \right) \times 100$$

* N° de parcelas edificables = superficie bruta do ámbito / superficie de parcela mínima edificable.

Sendo:

Parcela edificada: parcela na que existe unha edificación destinada ao uso previsto na delimitación.
Non se computan como edificadas as parcelas ocupadas por construcións que non poidan ter a

consideración de edificación, de acordo coa lexislación vixente en materia de ordenación da edificación.

Parcela edificable: parcela que, non estando destinada a viario ou dotación urbanística, reúne as condicións mínimas para ser edificada segundo a ordenación proposta na delimitación, coa previsión das posibles operacións de parcelamento. Seu número se obtén para o ámbito de solo de núcleo rural tradicional e para o solo de núcleo rural común.

Coefficiente corrector: parámetro que reflexa a incidencia do viario, as dotacións e as parcelas non edificables por razón de forma, tamaño, estrutura da propiedade OU dispoñibilidade de acceso rodado, de cara ao cómputo da consolidación edificatoria. Seu valor se establece en 1,75.

Consolidación do núcleo rural tipo “TRADICIONAL”

Superficie bruta do ámbito: 37.152,5 m²

Superficie mínima de parcela: 500 m²

Nº de parcelas edificadas: 27 ud

Nº de parcelas edificables = $37.152,5 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 74,31$ aprox. 74 parcelas

Grao de consolidación (%): $1,75 \times (27/74) \times 100 = 63,85$ aprox. 64% > 50%

Segundo o exposto cúmprese coa consolidación do 50% no núcleo rural tradicional.

5. COHERENCIA DA DELIMITACIÓN COAS DETERMINACIÓNS DAS DOT

Tendo en conta que non se prevén novos desenvolvementos urbanístico, senón o recoñecemento dos preexistentes, cabe referir en relación ao cumprimento das determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio sobre os desenvolvemento e ordenación dos asentamentos o que segue:

- De acordo ao establecido na determinación 3.1.5.d, mediante a delimitación do núcleo rural se prioriza a compactación do núcleo existente, evitando a súa expansión sobre terreos en estado natural, incorporando tan só as parcelas baleiras precisas para pechar a trama existente.
- Mediante a regulación de usos se tenderá á incorporación de usos deficitarios no núcleo (distintos do residencial) e a mestura de usos complementarios, evitando unha ordenación monofuncional e segregacións económicas e sociais (determinación 3.1.5. e).
- O solo de núcleo rural se corresponde cunha área do territorio que serve de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais. Na súa delimitación se tiveron en conta a súa clasificación en planeamentos anteriores, o número de vivendas, o grao de consolidación, a vinculación e presenza de actividades propias do medio rural e aqueloutros definidos na lexislación urbanística (determinación 3.1.6).
- Tivéronse en conta as necesidades de crecemento do núcleo rural (determinación 3.1.11).
- En relación ao ciclo integral da auga establécense medidas encamiñadas a unha xestión sostible dos recursos hídricos (determinación 4.8)
- Na delimitación do núcleo rural se contemplaron as determinacións contidas na Guía de boas prácticas de intervención nos entornos dos núcleos rurais (determinación 8).

- A delimitación do núcleo e as súas determinacións son compatibles cos bens de patrimonio afectados, sendo estes identificados, recoñecendo as súas características e relacións co territorio. Para elo se realizaran traballos de análise, consistentes na exploración e recoñecemento sistemático do ámbito de estudo, de modo a detectar os elementos do patrimonio cultural non identificados no inventario de patrimonio cultural de Galicia, con especial incidencia no patrimonio etnolóxico e arqueolóxico. (Determinación 9.3)