

# MEMORIA

## INDICE:

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- PROBLEMÁTICA PLANTEADA, SITUACIÓN ACTUAL.
- 3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- PRINCIPIOS LEGALES DE APLICACIÓN.
- 5.- SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.



El presente documento consta de 15 hojas  
y 4 planos y es copia exacta del  
original que se aprobó en sesión plenaria celebrada  
el día 25-1-88  
de 17 FEB. 1999 de             
El Secretario,

El presente documento consta de 15 hojas

1 planos y es copia exacta de

DE FOLIOS en sesión plenaria celebrada

en fecha 25.1.99

de 17 FEB, 1999

El Secretario,



1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tiene por objeto la presente Modificación Puntual, disponer, al amparo de lo establecido en el art. 58, apdo.. 2º, de la Ley 1/1997 de 24 de marzo del Suelo de Galicia, ( en adelante L.S.G. ), un régimen exhaustivo y diferenciado, para los edificios e instalaciones que genéricamente podríamos entender como incluidos en una situación menos estricta de fuera de ordenación, que la contemplada para aquellos expresamente calificados por las NN.SS.MM., en dicho régimen.

Se trata de establecer un régimen urbanístico diferenciado según cada ordenanza, con arreglo a los parámetros edificatorios definidos en las mismas, para aquellas obras, edificaciones o instalaciones, que erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico sean disconformes por uno u otro motivo con el mismo, en las que los factores ocasionantes de tal disconformidad puedan ser debidos a la aplicación de anteriores Normas u Ordenanzas, pero sean de escasa magnitud, y no supongan perjuicio, impedimento ó peligro para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las vigentes NN.SS.MM.

Determinar por ende, en base al establecimiento de una graduación razonable de situaciones específicas, las obras posibles en las edificaciones existentes que por distintos motivos, merezcan ser incluidas en un régimen determinado de fuera de ordenación.



Este presente documento consta de 15 planos y es copia exacta de la probada en sesión plenaria celebrada en fecha 23-1-99 de 17 FEB. 1999 de El Secretario,

## 2.- PROBLEMÁTICA PLANTEADA, SITUACIÓN ACTUAL.

La aprobación de un Plan de Urbanismo, como bien dice Jesús González Pérez, que contenga una ordenación distinta a la anterior, comporta importantes consecuencias en la realidad. Ante las situaciones existentes, nacidas al amparo de la ordenación anterior, se deberán elaborar las normas de transición que las amparen armonizando las situaciones existentes, con la nueva ordenación.

La ausencia de este régimen transitorio en nuestras NN.SS.MM., ha creado no pocas dificultades en el desarrollo de sus determinaciones, veamos por que:

La única referencia que sobre este particular se hace en las NN.SS.MM., se contiene en el Capítulo 9, art. 132 del texto normativo, que se reproduce a continuación.

CAP. 9. Edificaciones existentes.

Art. 132. Definición.

Aquellos edificios que como consecuencia del proceso de desarrollo histórico de Atios han adquirido un volúmen, forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación que se presentan, se consideran a todos los efectos fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizar.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo, con sujeción a dicho planeamiento.

### *CAMPINGS EXISTENTES.*

Asimismo, y dentro de éste Capítulo, hay que considerar manteniendo su uso actual y los espacios libres existentes, las actuales instalaciones del Camping privado, dónde únicamente se autoriza la ampliación de sus instalaciones, pudiendo edificarse con un máximo de bajo y dos plantas en el borde inferior de las instalaciones.

El Camping Municipal se mantiene en su uso, posibilitando únicamente las edificaciones al servicio del mismo con la limitación de bajo y una planta.



Este presente documento consta de 25  
A planos y es copia exacta  
de en sesión plenaria celebrada  
el día 25-1-59  
de 17 FEB. 1999 de  
El Secretario,

Como se deduce de su lectura, se está refiriendo en exclusiva a los edificios erigidos en el núcleo de Atios y que como consecuencia del proceso de su desarrollo histórico han adquirido un volumen forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación que se presentan, a los que considera a todos los efectos como fuera de ordenación.

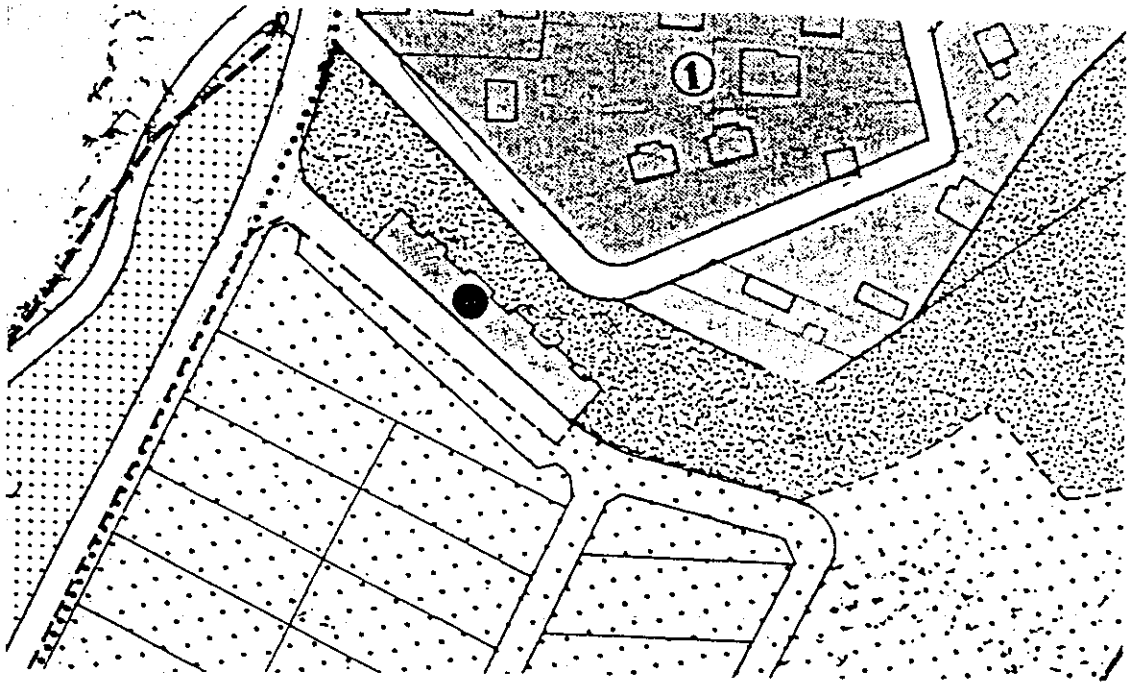
Establecer con claridad cuales son edificios que el redactor de las NN.SS.MM., incluye en el régimen de fuera de ordenación de forma expresa, se ha constituido en uno de los caballos de batalla de la Oficina Técnica Municipal, a lo largo de estos años, por los siguientes motivos:

1º.- Si entendemos que el régimen urbanístico del mencionado art. 132 de las NN.SS.MM., se ha de aplicar con exclusividad a las edificaciones erigidas en el núcleo de Atios, ¿ Que régimen ha de aplicarse a las edificaciones erigidas en el resto del término municipal, al amparo de ordenanzas anteriores y no acordes con las actuales ?

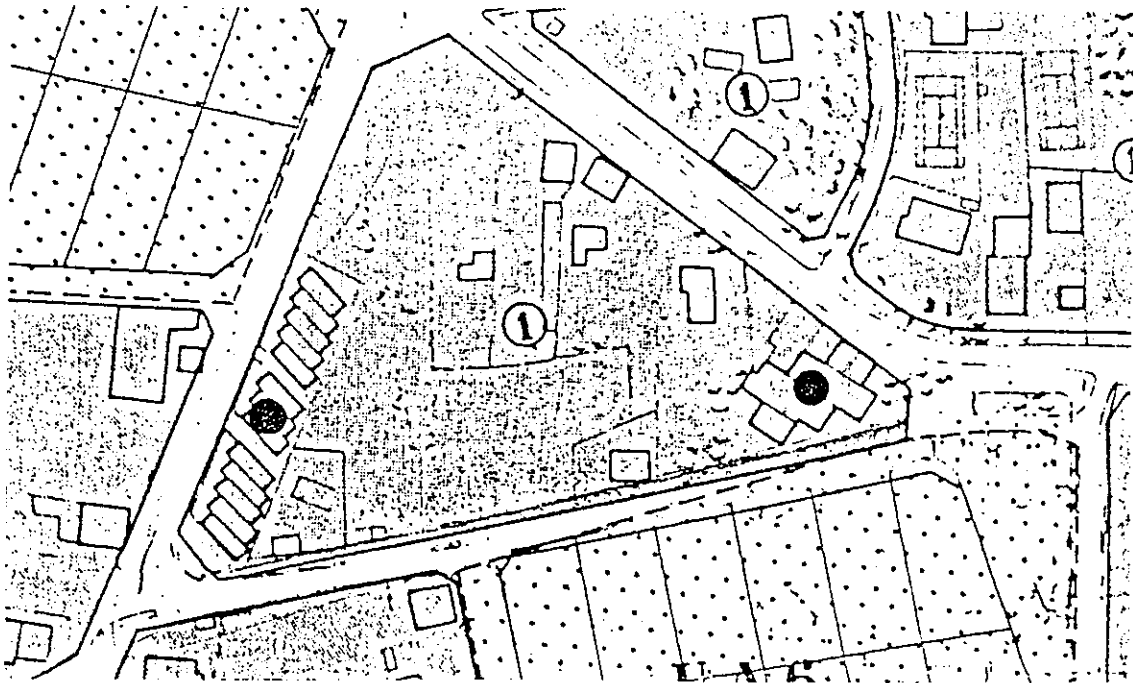
La respuesta a esta cuestión podría ser que será de aplicación a tales edificaciones el régimen establecido en la Ley, en el momento actual el contenido en el art. 58 de la L.S.G., y en ese caso el régimen de fuera de ordenación sería aplicable por igual e indistintamente a todos los edificios del T.M. que se encuentren en esa situación. Pero en ese supuesto, ¿que sentido tiene la diferenciación que el art. 132 de las NN.SS.MM. establece para el núcleo de Atios?, pero aún es mas:

2º.- En los planos de ordenación incluidos en las NN.SS.MM., y en concreto en el plano ( O-6: " Usos Pormenorizados"- Atios ), se aprecia que existen 6 edificios e instalaciones calificados expresamente como " Edificaciones existentes ", en la leyenda que figura a pie de plano, y que son los que se reproducen a continuación.

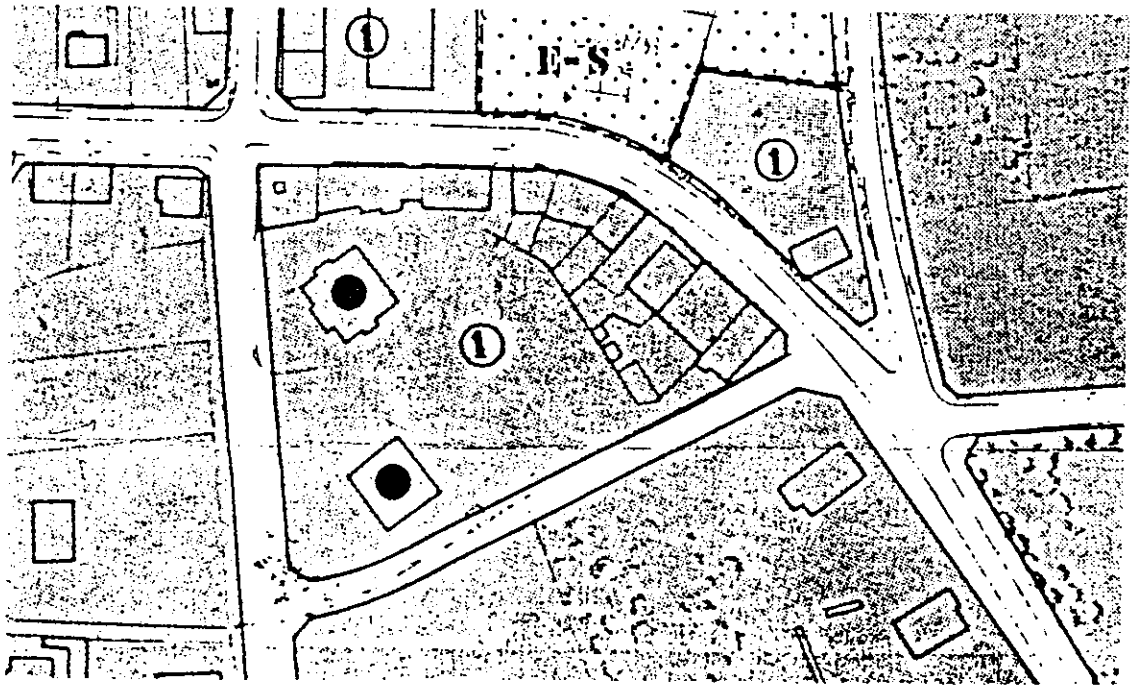
EDIFICACIONES EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS NN.SS.MM.,  
CALIFICADAS EXPRESAMENTE COMO EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.



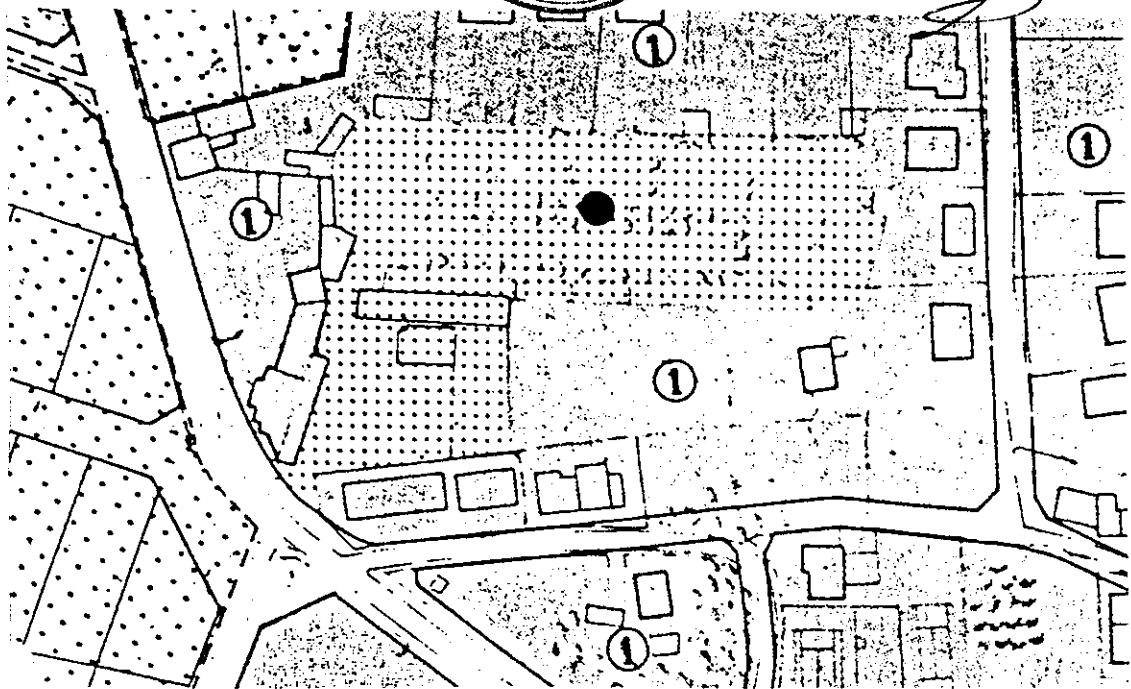
EDIFICIO DE APARTAMENTOS " LOS MOLINOS ".



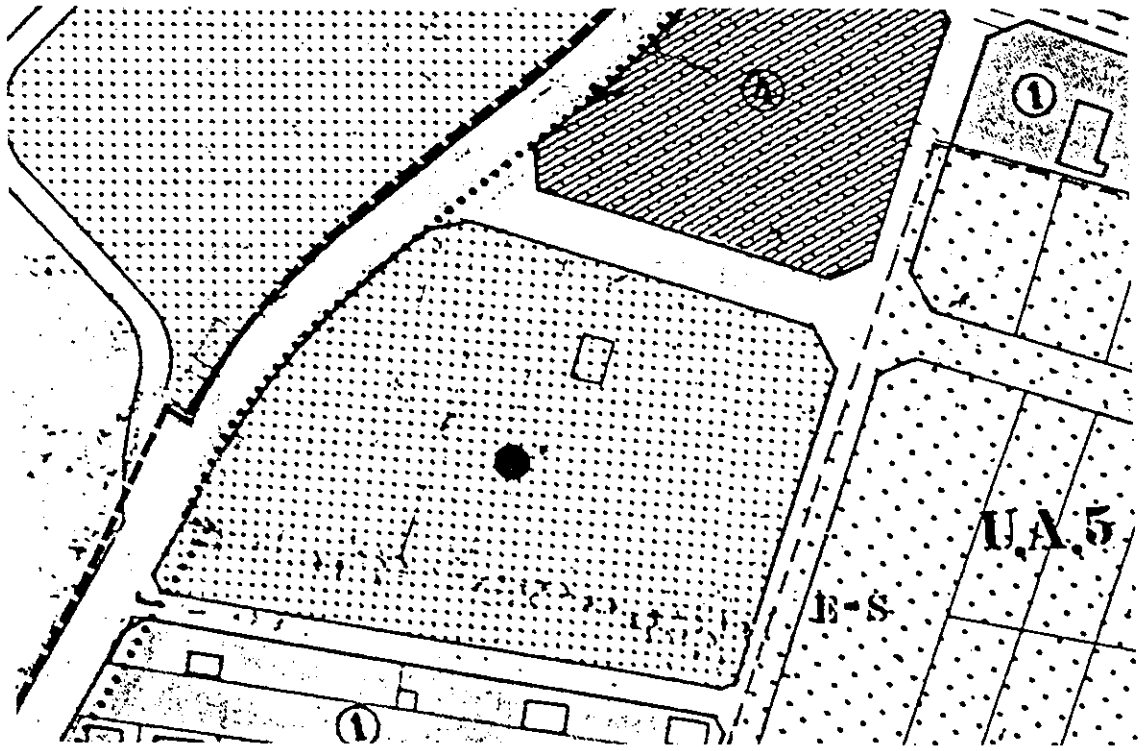
VIVIENDAS ADOSADAS  
El presente documento consta de 15  
y 4 planos y es copia exacta  
aprobado de forma definitiva en sesión plenaria celebrada  
en fecha 13-1-99 de 17 FEB. 1999  
de Valdovíno, de Galicia  
El Secretario,



El presente documento consta de 15 h  
1 planos y es copia exacta  
EDIFICIOS DE APARTAMENTOS GEMINIS en sesión plenaria celebrada  
en fecha 25-1-99  
Valdivia, de **17 FEB. 1999** de  
El Secretario,



CAMPING PRIVADO

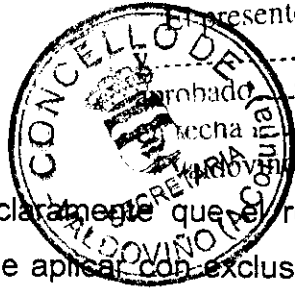


ACAMPADA MUNICIPAL



El presente documento consta de 15 folios  
de 1 planos y es copia exacta  
de 15 en sesión plenaria celebrada  
el día 17 de FEBRERO de 1999  
de 17.FEB.1999 de Valdoña

El Secretario,



El presente documento consta de 15 hojas  
planos y es copia exacta del  
Aprobado Definitivo en sesión plenaria celebrada  
fecha 13-1-88.  
de 17 FEB. 1999 de  
El Secretario,

De ello se deduce claramente que el régimen establecido en el art. 132 de las NN.SS.MM., se ha de aplicar con exclusividad a esas edificaciones e instalaciones que en el plano de usos pormenorizados de Atios, así han sido calificadas expresamente, ( como edificaciones existentes, que hay que considerar a todos los efectos fuera de ordenación ), y es razonable en este sentido, dado que por ejemplo, el edificio de apartamentos " los Molinos ", se erige en un ámbito calificado como "zona verde y espacios libres ", y los bloques de apartamentos "Géminis", se alzan en una zona calificada como " Residencial Extensiva - vivienda unifamiliar ".

Aclarada la discusión de que el régimen establecido en el art. 132 de las Normas se refiere exclusivamente a los edificios enumerados anteriormente, y que han sido calificados expresamente como fuera de ordenación, cabe preguntarse:

¿ Que régimen se ha de aplicar al resto de los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS.MM., al amparo de normativas y ordenanzas anteriores y que por uno u otro motivo son disconformes con el actual, pero que no han sido calificados expresamente como fuera de ordenación por las NN.SS.MM. ?

La cuestión anterior, al modesto entender del que subscribe, tiene dos respuestas:

1ª.- Dado que son disconformes con las ordenanzas contenidas en el Planeamiento en vigor, será de aplicación el régimen general de fuera de ordenación establecido en el art. 58 de la L.S.G.

Pero hay que convenir que tal respuesta conlleva una seria contradicción, cual es, que sentido tiene significar con una calificación expresa de fuera de ordenación a los 6 edificios e instalaciones detallados anteriormente, estableciendo para ellos un régimen específico, el contenido en el art. 132 de las NN.SS.MM., si al final lo que hacemos es generalizarlo para todo el resto de las edificaciones existentes en el T.M.



Si como muestra sirve un botón, considerando como válida esta primera respuesta, hemos procedido a realizar a modo experimental un tanteo de la situación resultante: tomando únicamente como testigos las edificaciones alzadas en el suelo urbano de Años y estudiando única y exclusivamente parámetros tales como parcela mínima y retranqueos establecidos en las distintas ordenanzas. Tendríamos que alrededor del 80 % de las edificaciones existentes estarían incluidas en el régimen de fuera de ordenación, ( ver plano adjunto ), con lo cual deberíamos plantearnos muy seriamente si la ordenación que se plantea en las NN.SS.MM., se ha efectuado de espaldas a la realidad existente.

Por ello parece más razonable entender que el hecho de que el redactor de las NN.SS.MM. haya querido calificar expresamente como "edificaciones existentes", única y exclusivamente a las 6 edificaciones e instalaciones anteriores, aplicándoles el régimen más restrictivo de fuera de ordenación, implica que para las otras edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento, no ha querido establecer un régimen tan limitativo, posiblemente por considerar que las discordancias que estos presentan, no son tan perjudiciales para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las NN.SS.

Cabe poner como ejemplo gráfico de lo anterior, que evidentemente no puede considerarse de la misma entidad la discordancia que plantea un edificio como el de apartamentos " Los Molinos ", erigido en una zona calificada como zona verde en los planos de ordenación de las NN.SS., como una edificación destinada a vivienda unifamiliar en la zona calificada como residencial extensiva, cuya única disconformidad con la ordenación actual sea la de no cumplir un retranqueo a colindante.

2ª.- La segunda respuesta posible a la anterior cuestión, surge como continuación de la reflexión antecedente, y es que siendo clara la ausencia de determinaciones en cuanto al régimen aplicable a estas edificaciones e instalaciones, es necesario establecer un régimen transitorio a incorporar en el texto de las vigentes NN.SS.MM., que de forma razonada y justificada, armonice las situaciones existentes con anterioridad, con la nueva ordenación, dictando normas al efecto, referentes a aquellas.



El presente documento consta de 25 hojas  
y 1 planos y es copia exacta del  
DEFINITIVO en sesión plenaria celebrada  
el día 25 de NOVIEMBRE  
de 1995 de 1995  
El Secretario,

### 3.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

En la línea de lo que consideramos una laguna en cuanto al régimen urbanístico de las edificaciones existentes, contenido en las vigentes NN.SS.MM., se justifica por si misma la conveniencia de la presente modificación puntual, que tratará de establecer la incorporación a la nueva ordenación resultante del planeamiento en vigor desde mayo de 1994, de las edificaciones existentes con su volumen, erigidas con anterioridad con arreglo a normativas u ordenanzas de aplicación en su día y que no estén expresamente calificadas como fuera de ordenación por las Normas, lo cual es perfectamente lícito en el ejercicio de las facultades que para el desarrollo de los planes tienen encomendadas los Ayuntamientos.

Se pretende con ello, evitar una situación tan patética para el propio desarrollo de las determinaciones de un plan, de considerar que cualquier disconformidad por mínima que sea, que presente una edificación o instalación con respecto a los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación, sea motivo para considerarla incluido en el régimen mas estricto de fuera de ordenación, dando como resultado que el 80% de las edificaciones existentes en el Suelo del término municipal quedarían irremediabilmente abocadas a su desaparición.

Es necesario por ello establecer una regulación específica en este sentido, que venga a determinar de forma diferenciada y para cada caso concreto en el ámbito normativo las obras permitidas, en los edificios e instalaciones existentes.

Así pues, se ha de establecer una clasificación gradual basada en el alcance de las circunstancias discordantes de cada edificación en cada tipo de suelo, y en la medida en que afecten al propio desarrollo del plan, para a continuación establecer que tipo de obras se pueden llevar a cabo en cada una de ellas.



El presente documento consta de 45 hojas  
y 1 planos y es copia exacta del  
aprobada DE FINXU en sesión plenaria celebrada  
el día 25.1.99  
a las 17 horas, de 17 FEB. 1999 de

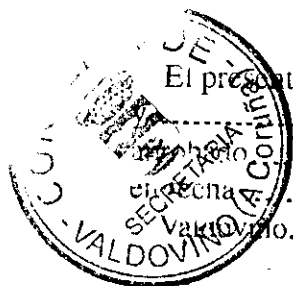
El Secretario,

#### 4.- PRINCIPIOS LEGALES DE APLICACIÓN.

La presente modificación puntual, cumple con lo establecido en el art. 4 de las NN.SS.MM., arts. 50 y 51 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia, y arts. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto con la recalificación que se pretende:

- No se incrementa la intensidad de uso.
- No afecta al uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas.
- No se incrementa el volumen edificable, dado que se mantienen las limitaciones volumétricas establecidas en la actualidad.
- No suponen aumento de densidad de población.

Es de tener en cuenta la numerosa jurisprudencia sobre el particular, y con especial relevancia acorde con lo aquí tratado, una sentencia de 6 de octubre de 1975 (Ponente : Martín Marín), que ha sentado, a juicio de numerosos teóricos del derecho urbanístico, una importantísima doctrina sobre las normas transitorias contenidas en los propio Planes de Ordenación, relativas a la incorporación a los mismos de las edificaciones anteriores, con su volumen, lo que es " una norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, en el ejercicio de las facultades que para el desarrollo de los Planes tienen encomendadas los Ayuntamientos, sin que en puridad pueda hablarse de enfrentamientos del mandato imperativo propuesto con lo perceptuado en la Ley", y añadiría, una vez que la misma Ley acoge tal medida.



El presente documento consta de 45 hojas  
..... planos y es copia exacta del  
..... en sesión plenaria celebrada  
.....  
..... de 1.7 FEB. 1999 de .....  
El Secretario,

## 5.- SITUACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La situación resultante de la modificación puntual, se limita a desarrollar de forma pormenorizada y para todas las edificaciones e instalaciones existentes en el término municipal a la entrada en vigor de las NN.SS.MM., y ejecutadas al amparo de anteriores normas u ordenanzas, el régimen urbanístico transitorio de aplicación a cada una de ellas, graduando las obras permitidas y prohibidas para cada caso, en el marco de las determinaciones establecidas en el art. 132 de las NN.SS.MM., que una vez modificado quedaría como sigue:

### Capítulo 9. EDIFICACIONES EXISTENTES

#### Art. 132. Definición



El presente documento consta de 25 hojas  
A 4 planos y es copia exacta del  
aprobado en sesión plenaria celebrada  
en fecha 25-1-99  
de 17 FEB. 1999 de  
El secretario,

Aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes NN.SS.MM., y que sean disconformes por uno u otro motivo sean disconformes con las mismas, quedarán incluidos en cuanto al régimen urbanístico en alguna de las categorías y subcategorías que se establecen a continuación:

#### Categoría 1: Régimen estricto de fuera de ordenación.

Se incluyen en esta categoría los siguientes edificios e instalaciones:

1.1.- Aquellos edificios expresamente calificados como tales en los planos de usos pormenorizados incluidos en las NN.SS.MM., y que como consecuencia del proceso de desarrollo histórico de Atios, han adquirido un volumen, forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación.

1.2.- Aquellos edificios e instalaciones, que invaden total o parcialmente:

- Ámbitos calificados como sistema general o local de viario, delimitado por las alineaciones que se detallan en los planos de ordenación.
- Ámbitos destinados a espacios libres o zonas verdes.

- El ámbito calificado como sistema general: Zona Marítimo -Terrestre.
- Y el ámbito de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección Especial, o Suelo Rústico de Especial Protección, según la L.S.G., en cualquiera de sus tipos, siempre que sean inadecuados a los usos permitidos en las ordenanzas correspondientes.

1.3.- Aquellos edificios que superen el número máximo de plantas ó altura máxima establecida en las ordenanzas de aplicación.

1.4.- En general, aquellos que por su uso o tipología, sean incompatibles o " inadecuados ", con los previstos en las ordenanzas correspondientes.

A cada uno de los edificios e instalaciones que se encuentren incluidos en esta categoría, se les aplicará el régimen urbanístico previsto en el art. 58 de la L.S.G. "Edificios Fuera de Ordenación "

Categoría 2 : Régimen Transitorio de las edificaciones e instalaciones existentes.

El resto de los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.MM., que no se encuadren en la categoría anterior, y que posean licencia al amparo de normativas u ordenanzas anteriores, y que se hayan ajustado en su ejecución a las condiciones establecidas en la misma, pero que en este momento sean disconformes con la ordenación prevista en las vigentes, quedarán incluidas con su volumen en la nueva ordenación, con las siguientes limitaciones que se establecen por la gravedad de la disconformidad en las siguientes subcategorías:

2.1.- Subcategoría (a) : Régimen transitorio limitado.

Se encuadran en la presente subcategoría, aquellas edificaciones o instalaciones, que sin estar incluidas en la categoría 1, presenten disconformidades con respecto a las ordenanzas de aplicación en cada tipo de suelo respecto a parámetros fundamentales que determinan el aprovechamiento máximo, a saber:



El presente documento consta de 25 hojas  
1 planos y es copia exacta del  
aprobado 29-1-99 en sesión plenaria celebrada  
en fecha 17 FEB. 1999  
de Valdovinho, de 17 FEB. 1999  
El Secretario,

- Edificios que superen la ocupación máxima establecida en las ordenanza de aplicación del suelo en el que se ubiquen.
- Edificios que superen la edificabilidad máxima establecida en las ordenanza de aplicación del suelo en el que se ubiquen.
- Edificios que excedan las condiciones de frente y fondo máximo establecidos en las ordenanzas de aplicación.
- Edificios que se alcen en parcelas con una superficie inferior a la mínima establecida por la ordenanza de aplicación.
- Edificaciones e instalaciones que no alcancen los retranqueos mínimos a linderos o a alineaciones establecidos en la ordenanza de aplicación de aplicación, cuando sea el caso, y que no dispongan al menos de 2,00 m. de separación a los colindantes.

En los edificios incluidos en esta subcategoría se permitirá la realización de obras de rehabilitación, modernización y consolidación, quedando totalmente prohibidas las obras que supongan aumento de volumen o de altura, excepto cuando los incrementos de altura sean justificados para el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecen en el anexo al Decreto 311/92, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas, o texto que el futuro lo sustituya, siempre que no se supere la altura máxima establecida en la ordenanza de aplicación, y en todo caso manteniendo, sin incrementar, el número de plantas existentes.

## 2.2.- Subcategoría (b) : Régimen transitorio pleno.

Se encuadran en la presente subcategoría, aquellas edificaciones o instalaciones, que sin estar incluidas en las categorías o subcategorías anteriores, presenten disconformidades con respecto a las ordenanzas de aplicación en cada tipo de suelo respecto a parámetros menores, y con escasa incidencia en cuanto al desarrollo de la ordenación prevista en las vigentes NN.SS.MM., a saber:



El presente documento consta de 15 hojas  
 y 3 planos y es copia exacta del  
 expediente de Declaración en sesión plenaria celebrada  
 el día 25-1-99  
 de 1-7 FEB. 1999 de  
 El secretario

*[Handwritten signature]*

- Edificaciones e instalaciones que cumpliendo el resto de los parámetros establecidos para cada caso, no alcancen los retranqueos mínimos a linderos o a alineaciones establecidos en la ordenanza de aplicación, cuando sea el caso, siempre que se distancien al menos 2,00 m. de los colindantes.

- Edificaciones existentes en la zona calificada como Residencial Intensiva : Vivienda Plurifamiliar, que por tener ocupados los bajos por locales comerciales y no disponer de sótano, ni ser posible su ejecución, no puedan disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, siempre que tal imposibilidad se justifique adecuadamente, y la edificación cumpla el resto de los parámetros edificatorios incluidos en la ordenanza.

En las edificaciones que se incluyan en la presente subcategoría, estarán permitidas, además de las obras posibles en la subcategoría (a), la ejecución de obras de aumento de volumen y altura, con las limitaciones que la ordenanza de aplicación establezca para cada caso concreto. En este caso, las ampliaciones posibles tanto en vertical como en horizontal cumplirán las condiciones establecidas en la ordenanza de aplicación, incluido el retranqueo a linderos y a alineaciones.

En Valdoviño, mayo de 1998



El presente documento consta de 15 hojas  
y 1 planos y es copia exacta del  
aprobado por el ayuntamiento en sesión plenaria celebrada  
el día 28-1-98  
Fdo. Manuel Otero, alcalde de Valdoviño, de 17 FEB. 1999  
Arquitecto El Secretario

Colegiado nº 1958 del C.O.A.G.