



# CONCELLO DE CABANAS (A Coruña)

Rúa do Concello, s/n – 15.621 CABANAS – Teléf. 981 49 59 59 – Fax 981 43 19 44

## INFORME DOS SERVIZOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

EXPTE. Nº:	1735/2021
EXPTE. Nº:	1652/2020
OBRA / ASUNTO:	ANTEPROYECTO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE UNA ACTIVIDAD DE ALBERGUE TURÍSTICO
SITUACIÓN:	O PEÓN, S/N
PROMOTOR:	PARROQUIA DE SAN MAMEDE DE LARAXE NATUREZA DE LARAXE, SLU
CLASIFICACIÓN DO SOLO <sup>1</sup> :	SOLO URBANO DE NÚCLEO RURAL Suelo de uso distinto al residencial o de equipamiento
DOCUMENTO QUE SE INFORMA:	<i>SOLICITUDE DE INFORME URBANÍSTICO</i>
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:	<i>ANTEPROYECTO PARA LA PUESTA EN MARCHA DEL ESPAZO NATUREZA DE LARAXE</i> (Anteproxecto), redactado por el arquitecto Pablo García Carrillo con fecha diciembre de 2020, sin visado colegial.

Se emite el presente informe a petición de la Alcaldía en relación al escrito presentado por D. Daniel García Carrillo, con NIF 32835239W, quien actuando en representación de **NATUREZA DE LARAXE, SLU**, con CIF B01876515, con fecha 16 de noviembre de 2021 y número de registro 2021-E-RE-1742, hace solicitud de emisión de un informe urbanístico relativo literalmente al siguiente asunto:

### ***INFORME URBANÍSTICO QUE JUSTIFIQUE LA NATURALEZA URBANA DE LA ZONA AFECTADA POR LA CARRETERA N-651 A SU PASO POR PEÓN - LARAXE.***

Las actuaciones previstas afectan a las fincas<sup>2</sup> sitas en la dirección indicada en el encabezamiento de este escrito.

## ANTECEDENTES

Con fecha 29 de enero de 2021 fue emitido informe técnico por parte del arquitecto municipal del Ayuntamiento de Cabanas en relación a la viabilidad urbanística de la propuesta presentada a nivel de Anteproyecto por NATUREZA DE LARAXE, SLU ante la institución municipal.

En dicho informe ya fue recogida la información relativa a la clasificación y cualificación urbanística de los terrenos objeto de la consulta urbanística, cuestión que se desarrolla con motivo

<sup>1</sup> Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales del Ayuntamiento de Cabanas, las cuáles fueron elaboradas al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, siendo aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña, en reunión celebrada con fecha 13 de noviembre de 1987 en la que la dicha aprobación quedó condicionada a la introducción de una serie de cambios en el documento; una vez efectuados aquéllos, el documento definitivo recibe la conformidad de la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña con fecha 24 de marzo de 1988, fecha de la verdadera Aprobación Definitiva.

La Modificación Puntual de las N. S. P.M. del Ayuntamiento de Cabanas fueron igualmente elaboradas al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, siendo aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña, en reunión celebrada con fecha 11 de septiembre de 1990.

<sup>2</sup> Fincas catastrales 7705139NJ6170N y 7705140NJ6170N.

Referencias catastrales vinculadas respectivamente: 7705139NJ6170N0001DS y 7705140NJ6170N0001KS.



## CONCELLO DE CABANAS (A Coruña)

Rúa do Concello, s/n – 15.621 CABANAS – Teléf. 981 49 59 59 – Fax 981 43 19 44

de este segundo informe, proyectándose de forma retrospectiva en el tiempo, con la consideración de los antecedentes legales y normativos oportunos a nivel estatal y autonómico para resaltar la NATURALEZA JURÍDICA COMO SUELO URBANO del ámbito correspondiente a las parcelas objeto de la actuación pretendida por NATUREZA DE LARAXE, SLU.

En cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía y una vez examinados todos los documentos incorporados al expediente, **INFORMO:**

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales (NSPM) del Ayuntamiento de Cabanas fueron elaboradas al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo<sup>3</sup> a Galicia, siendo aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña, en reunión celebrada con fecha 13 de noviembre de 1987, en la que la dicha aprobación quedó condicionada a la introducción de una serie de cambios en el documento; una vez efectuados aquéllos.

El documento definitivo recibe la conformidad de la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña con fecha 24 de marzo de 1988, fecha de la verdadera Aprobación Definitiva como se recoge en las diligencias que acompañan al documento.

La Modificación Puntual de las NSPM del Ayuntamiento de Cabanas fueron igualmente elaboradas al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, siendo aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña, en reunión celebrada con fecha 11 de septiembre de 1990.

En este punto, debe hacerse constar que tal y como se recoge en las diligencias de la documentación integrante del documento de las NSPM aprobadas definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña tenía representación el Ministerio de Obras Públicas representado por el Jefe de del Servicio de Coordinación y Asistencia de dicho organismo.

2. El ámbito parcelario afectado por las actuaciones pretendidas por NATUREZA DE LARAXE, SLU se encuentra englobado en el núcleo de O Peón, perteneciente a la Parroquia de Laraxe.

Con fundamento en las definiciones recogidas en el texto del *Real Decreto 1346/1976, de 09 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* y por lo tanto en las correspondientes a la *Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia*, las NSPM del Ayuntamiento de Cabanas delimitan YA ENTONCES un continuo de SUELO URBANO para el ámbito correspondiente a los núcleos de O Peón, Pazo, A Torre y Pereiro, “por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y por estar comprendido en un área consolidada por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie en la forma en la forma que aquel determine” tal y como requería el Art. 78 del Real Decreto 1346/1976.

Además de lo anterior, pero en relación absoluta con lo anterior, el Art. 12.3. de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, establece literalmente que “Se entenderá por sistema de núcleos de población el constituido por los núcleos urbanos y rurales existentes”.

---

<sup>3</sup> Real Decreto 1346/1976, de 09 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



## CONCELLO DE CABANAS (A Coruña)

Rúa do Concello, s/n – 15.621 CABANAS – Teléf. 981 49 59 59 – Fax 981 43 19 44

Este mismo artículo, además, señala literalmente que “TENDRAN EL CARACTER DE NUCLEO RURAL EXISTENTE AQUELLAS AREAS DEL TERRITORIO QUE, POR EXIGIR AGRUPACIONES DE VIVIENDAS Y SURGIR RELACIONES PROPIAS DE LA VIDA COMUNITARIA QUE LAS CONVIERTAN EN UN ASENTAMIENTO POBLACIONAL SINGULARIZADO...”.

Por lo tanto, a partir de lo anterior se concluye que YA ENTONCES, jurídicamente son lo mismo suelo URBANO que NÚCLEO RURAL, teniendo como única diferencia desde el punto de vista urbanístico la formalización tipológica del asentamiento; asentamiento en núcleo urbano o asentamiento en núcleo rural.

La identificación jurídica única entre dos formas distintas del hecho urbano bien como “núcleo urbano” bien como “núcleo rural”, queda reflejada en el Art. 15 de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia (en relación al antes referido Art. 12.3 de la misma Ley), el cual determina expresamente lo siguiente en relación a los tipos de núcleos de población:

*Núcleos urbanos existentes son los definidos por el plan o normas de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 12.3 de esta Ley.*

*Los terrenos comprendidos en estos núcleos podrán ser clasificados por el plan o normas como urbanos si reúnen los requisitos básicos exigidos por el artículo 78 de la Ley del Suelo<sup>4</sup> y completados, según los casos, con suelo urbanizable programado o no programado, o aptos para urbanizar.”*

Esta circunstancia queda así recogida en como queda recogido en el apartado 3 de la Memoria de las NSPM aprobadas definitivamente con fecha 24 de marzo de 1988, dedica

Por consiguiente de todo lo anterior, el ámbito parcelario afectado por las actuaciones pretendidas actualmente por NATURZA DE LARAXE, SLU se encuentra englobado en el núcleo de O Peón, perteneciente a la Parroquia de Laraxe y YA CONTABA CON LA CONSIDERACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO URBANO EN EL MOMENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES (NSPM) EN FECHA 24-03-1988 POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE A CORUÑA, LA CUAL CONTABA CON LA OPORTUNA REPRESENTACIÓN DEL MINISTERIO DE OBARA PÚBLICAS Y URBANISMO (MOPU).

3. El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** establece en su Art. 21.1. que todo suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o suelo urbanizado.

El Art. 21.3. de la misma Ley establece qué tipo de terrenos se encuentran en la situación de suelo urbanizado con carácter general y el Art. 21.4. recoge literal y expresamente que **También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.**

Esta es la situación actual, desde la aprobación definitiva de las NSPM del ámbito delimitado por dicho instrumento de planeamiento para el ámbito correspondiente al continuo formado por los núcleos de O Peón, Pazo, A Torre y Pereiro en la Parroquia de san

<sup>4</sup> Real Decreto 1346/1976, de 09 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



## **CONCELLO DE CABANAS (A Coruña)**

Rúa do Concello, s/n – 15.621 CABANAS – Teléf. 981 49 59 59 – Fax 981 43 19 44

Mamede de Laraxe.

Las parcelas objeto de la propuesta de NATUREZA DE LARAXE, SLU se encuentran precisamente en el núcleo de Peón y por lo tanto, dentro de dicho SUELO JURÍDICAMENTE URBANO.

4. La ***Ley Orgánica 1/1981, de 06 de abril, de Estatuto de Autonomía para Galicia*** recoge en su Art. 27.3 que en el marco de dicho Estatuto corresponde a la Comunidad Autónoma gallega la competencia EXCLUSIVA, entre otras, en la materia de Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En dicho contexto se elabora y se aprobó en su día la referida ***Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia*** y también la actual y vigente ***Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia***, la cual aplicada a un planeamiento no adaptado a dicha Ley como son las NSPM del Ayuntamiento de Cabanas, obligan por medio de su Disposición Transitoria 1<sup>a5</sup> a establecer que la clasificación del suelo que conforme a dicha Ley corresponde al ámbito delimitado y aprobado en su día para el CONTINUO URBANO correspondiente a los núcleos de O Peón, Pazo, A Torre y Pereiro, es de SUELO DE NÚCLEO RURAL el cual jurídicamente, y de conformidad con lo estipulado en el Art. 21.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es en toda regla un SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO conforme a la legislación estatal y autonómica y, nunca bajo ningún concepto un suelo rural (según la legislación estatal) o rústico (según la legislación autonómica) ya que el ámbito objeto del presente informe, como ya fue argumentado anteriormente, fue considerado como SUELO URBANO en el año 1988 en el momento de la aprobación del instrumento de planeamiento con el que aún cuenta actualmente el Ayuntamiento de Cabanas.

5. En base a todo lo expuesto anteriormente, **se estima totalmente procedente efectuar la solicitud de reducción a 25 metros (medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima) de la línea límite de la edificación en todo el ámbito correspondiente al CONTINUO URBANO incluido en la delimitación actual de las NSPM y constituido por los núcleos de O Peón, Pazo, A Torre y Pereiro, y especialmente para el ámbito concreto de las parcelas propiedad de NATUREZA DE LARAXE, SLU.**

Esta solicitud se ampara en todo lo expuesto y argumentado en los apartados anteriores del presente informe y en el hecho consumado del informe favorable emitido por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) del Ayuntamiento de Cabanas, en el cual ya queda recogida para todo el ámbito de referencia una línea límite de la edificación a 25 metros respecto a la arista exterior de la calzada.

Como **CONCLUSIÓN** de todo lo anteriormente expuesto y por consiguiente del presente informe, se insiste por parte del arquitecto municipal en la consideración del **CARÁCTER JURÍDICAMENTE URBANO** (suelo por lo tanto en situación de **URBANIZADO** conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) de los terrenos objeto de la actuación pretendida por NATUREZA DE LARAXE, SLU, sin que bajo ningún concepto pueda efectuarse la consideración de suelo en situación de suelo rural (según la legislación estatal) o rústico (según la legislación autonómica) ya

<sup>5</sup> Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.



## CONCELLO DE CABANAS (A Coruña)

Rúa do Concello, s/n – 15.621 CABANAS – Teléf. 981 49 59 59 – Fax 981 43 19 44

que el ámbito objeto del presente informe, como ya fue argumentado anteriormente, fue considerado como SUELO URBANO en el año 1988 en el momento de la aprobación del instrumento de planeamiento con el que aún cuenta actualmente el Ayuntamiento de Cabanas.

Este es el informe que emito, segundo mi leal saber y entender, lo cual someto a cualquier otro criterio mejor fundado, y sin perjuicio de la interpretación jurídica de la Secretaría municipal.

En Cabanas, a 18 de noviembre de 2021

Asdo.: Marcos Ferreño Suárez  
Arquitecto Municipal