AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONFORTE DE LEMOS

_____ mayor de edad, con DNI _____ y domicilio, a efecto de notificaciones, en _____ _____, de _____ [CP _____], teléfono _____.

COMPARECE Y EXPONE

I. Que es propietari_ de _____ sito en _____ _____ de esta ciudad -con *Referencia Catastral* _____-.

II. Que en el número *1* de 2013 del *Diario Oficial de Galicia*, de 2 de enero, fue publicada la aprobación inicial del *Plan General de Ordenación Municipal* de Monforte de Lemos -en adelante *PXOM-*, quedando sometido a información pública desde el día 3 de enero de 2013.

III. Que en la fecha de publicación del *PXOM* en el *DOG* referido, el inmueble aludido en el *Exponendo I*, construido -en su momento- con las preceptivas autorizaciones y licencias, se encontraba en una situación urbanística conforme con el planeamiento vigente.

IV. Que examinada la documentación que constituye el *PXOM* [instrumento aprobado inicialmente por acuerdo de *Pleno Extraordinario*, del ayuntamiento de Monforte de Lemos, celebrado el día 21 de diciembre de 2012, y sometido a información pública desde el día 3 de enero de 2013], atendiendo a:

— lo grafiado en el plano *4*___ incluido en *PLANOS DE ORDENACIÓN. TOMO II* y

— lo estipulado en los textos correspondientes,

resulta que el volumen del inmueble sobrepasa lo que para él se estipula en el *PXOM* en al menos alguno de los parámetros establecidos [alturas, fondos, existencia de entreplanta, dimensión y extensión de cuerpos volados, pendiente de cubiertas, ...].

V. Que, dentro del plazo establecido, para que se adjunte al expediente administrativo del *PXOM* y sea debidamente considerada y contestada, se presenta en tiempo y forma la siguiente

ALEGACIÓN

PRIMERO. Estimando la documentación que constituye el *PXOM* resulta que el inmueble reseñado deviene disconforme con lo establecido, por lo que atendiendo a lo estipulado en el *apartado 1* del *artículo 103* de la *Ley 9/2002* de *Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia* -en adelante *LOUG-* que determina:

> [...] *1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaran disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación.*

se ha de concluir que en caso de que el citado plan fuese aprobado definitivamente, el inmueble aludido en el *Exponendo I.* de este documento quedaría en situación de ***FUERA DE ORDENACIÓN***.

SEGUNDO. Que la situación de *fuera de ordenación*, generada por la modificación que el *PXOM* establece para la práctica totalidad de los, hasta ahora vigentes, parámetros urbanísticos referidos a la volumetría, [alturas, fondos, existencia de entreplantas, cuerpos volados, cubiertas, ...], se generaliza en toda la zona urbana afectando a centenares de edificaciones.

Tal situación sobreviene, entre otras causas, porque en la redacción del *PXOM*, obviando la realidad urbanística del municipio -consolidada a lo largo de los años-, no se ha tenido en cuenta lo establecido en el *artículo 46.1* de la *LOUG*, que determina:

> [...] *Artículo 46. Límites de sostenibilidad.*
>
> *1.* ***El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo en el suelo urbano consolidado favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido****, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los rasgos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.*
>
> *En tal sentido,* ***se procurará mantener la trama urbana existente, y las construcciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, serán coherentes con la tipología arquitectónica característica del entorno, en particular en cuanto a la altura, el volumen y el fondo edificables****.*

Se ha de entender, por tanto, que en su actual redacción el *PXOM*, en lo concerniente al suelo urbano consolidado, no se atiene -como se estipula- a lo dispuesto en la *LOUG*.

TERCERO. Si tal situación de ***FUERA DE ORDENACIÓN***, llegase finalmente a ser efectiva -como resultado de la entrada en vigor del *PXOM*-, atendiendo a la vigente legislación, sobre el inmueble se producirían los siguientes efectos:

A. Según se determina en el citado *artículo 103* de la *LOUG*, en el inmueble solo se podrán autorizar -*apartado 3*-

> [...] *obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora, reforma* [...]

impidiéndose, en todo caso, la reconstrucción y -*apartado 4*- obligando al ayuntamiento a comunicar

> [...] *al registro de la propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias* [...]

B. Considerando lo establecido en el vigente *Real Decreto 716/2009*, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos referidos a la regulación del mercado hipotecario y financiero, el *Valor de Tasación* del inmueble se vería notablemente mermado, afectando gravemente a la posibilidad de ser utilizado como garantía financiera.

Como consecuencia, con la entrada en vigor de *PXOM* el *Valor en Mercado* del inmueble se vería considerablemente reducido.

CUARTO. Considerando que la práctica totalidad de los inmuebles -como el que nos ocupa- situados en suelo urbano [no incluidos en el interior de la delimitación del *Recinto Histórico Artístico*] pueden tener una vida útil que sin dificultad podría sobrepasar ampliamente el tiempo de vigencia del *PXOM*, no se comprende como pueda ser entendido de interés lo en él estipulado, puesto que el desarrollo de la nueva ordenación -absolutamente dispar con la actual-, implicaría la sustitución de la mayor parte de las edificaciones, circunstancia que bien podría no producirse en muchas décadas por lo que, con toda probabilidad, no llegarían a obtenerse los supuestos beneficios antes de que dicho *PXOM* pudiera quedar periclitado.

QUINTO. Como corolario se puede concluir:

1. El *PXOM* [según se refiere en el parágrafo *SEGUNDO*] en lo relativo al suelo urbano consolidado -ámbito en el que se encuentra el inmueble- no es conforme con la *LOUG*, a la que obligatoriamente se ha de atener.
2. La actual redacción del *PXOM*, en la práctica y como consecuencia del rehúso de la realidad urbanística del suelo urbano consolidado [infringiendo el *artículo 46.1* de la *LOUG*], lejos de suponer un beneficio para el municipio, constituye un grave perjuicio para la mayoría de los propietarios de la zona [al devenir gran parte de los inmuebles, como resultado de la aplicación del *artículo 103* de la *LOUG*, en situación de *fuera de ordenación*].
3. Que, por todo ello como resultado de la aprobación definitiva del *PXOM*, el inmueble objeto de la presente alegación -construido, como se ha dicho, con las preceptivas autorizaciones y licencias, y en una situación urbanística conforme con el planeamiento hasta ahora vigente- se depreciará de forma muy importante al resultar en situación de *fuera de ordenación*.

Por todo lo cual, reservándose el derecho de entablar las acciones legales oportunas,

SOLICITA:

que se tenga por presentada la anterior alegación y, siguiendo el legal transcurso del procedimiento, se acepte y, en el momento oportuno, se produzcan las necesarias modificaciones en el *PXOM*, a fin de que se mantengan los criterios de las Normas hasta ahora en vigor, respetando los derechos adquiridos conforme a las mismas y, en todo caso, que mediante dichas modificaciones **se impida que el inmueble quede en situación de *fuera de ordenación***.

En Monforte de Lemos, a ___ de marzo de 2013

FIRMADO: _____