

CAMBADOS

Por Monara, S.L., solicítase licenza municipal para a instalación dun cocedeiro de tñidos, en A Pedreira, 14-Vilariño. O que se fai público, por prazo de 10 días hábiles, de conformidade co Regulamento de 30-12-61.

Cambados, a 2 de xaneiro de 1997.—O Alcalde, ilexible. 253

* * *

A GUARDA

Edicto referido a aprobación inicial do Regulamento Exterior mediante Carteleiras.

Aprobado polo Concello da Guarda e co quorum esixido legalmente o citado Regulamento, polo presente Edicto sométese o mencionado expediente a pública información para a presentación das reclamacións e suxerencias oportunas durante o prazo de 30 días a contar dende a publicación do mesmo no DOG, pudéndose examinar o expediente e presentar as citadas alegacións nas Oficinas Xerais do Concello da Guarda.

A Guarda, a 28 de decembro de 1996.—A Alcaldesa, Purificación Alvarez. 171

MODIFICACION NUMERO 1 DO PLAN XERAL DE ORDENACION URBANA DO CONCELLO DA GUARDA (PONTEVEDRA)

INDICE DO CONTIDO**I. MEMORIA**

1. ANTECEDENTES.
2. POSIBILIDADE LEGAL DA MODIFICACION DO PLANEAMENTO.
3. PROPOSTA DA MODIFICACION.
 - 3.1. ADECUACION A LEI 7/1995 DE DELEGACION E DISTRIBUCION DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE URBANISMO.
 - 3.2. AXUSTE DE PARAMETROS DE ORDENANZAS.
 - 3.3. INTRODUCCION DE NOVAS DISPOSICIONS.
 - 3.3.1. O sistema de actuación en P.E.R.I. e Unidades de Execución.
 - 3.3.2. Clasificación de camiños municipais.
 - 3.3.3. Regulamento de cerramentos de parcelas.
 - 3.4. MODIFICACIONES NA ORDENACION.
 - 3.5. CUMPRIMENTO DO ARTIGO 128 DO TEXTO REFUNDIDO DA LEI DO SOLO.
4. CONCLUSIONS.

II. PLANOS

1. PLANOS DO PLAN XERAL VIXENTE.
2. PLANOS MODIFICADOS.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DO PLAN XERAL DE ORDENACION URBANA DO CONCELLO DA GUARDA (PONTEVEDRA)

I. MEMORIA**1. ANTECEDENTES**

O Concello da Guarda está regulado urbanísticamente por un Plan Xeral de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo de Pontevedra con data do 29 de xullo de 1993 e publicado no Boletín Oficial da Provincia con data do 2 de novembro de 1993.

Como toda nova norma, a súa aplicación práctica pon de manifesto algúns desaxustes coa realidade, así como a conveniencia de reencauzar certos preceptos. No caso presente, ademais hai que considerar a influencia da entrada en vigor da Lei 7/1995, de xuño, de Delegación e Distribución de competencias en materia de urbanismo da Comunidade Autónoma Galega.

O seren de moi distinta índole as modificacións que se expresan na presente proposta, cada unha das mesmas ten a súa xustificación particular.

2. POSIBILIDADE LEGAL DE MODIFICACION DO PLANEAMENTO

A modificación do planeamento está regulada fundamentalmente polo Art. 154 do vixente Regulamento de Planeamento da Lei do Solo.

"Art. 154.

1.—Os Plans de Ordenación e os proxectos de Urbanización terán vixencia indefinida.

2.—A alteración do contido dos Plans de Ordenación e Proxectos de Urbanización poderán levarse a cabo mediante a revisión dos mesmos ou a modificación dalgún ou algúns dos elementos que os constitúen.

3.—Enténdese por revisión do Plan a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo agotamento da capacidade do Plan.

4.—Nos demais supostos, a alteración das determinacións do Plan considérase como modificación do mesmo, aínda cando dita alteración leve consigo cambios illados na clasificación ou cualificación do solo, ou impoñan a procedencia de revisa-la programación do Plan Xeral."

Como di a sentenza do TS, do 17 de febreiro de 1977, a modificación, a diferenza da revisión, afecta principalmente ó Plan; non se trata dun exame xeral dun destes co fin de verificar se é ou non necesaria a súa modificación, senón da concreta modificación dalgún dos seus elementos."

A sentenza do TS, do 26 de xaneiro de 1979, considera que "como xa tivo ocasión de dicir esta Sala en Sentencias do 21 de febreiro, 9 de maio, 6 e 12 de xuño de 1972 e 19 de febreiro de 1973, en asuntos similares ó presente, o planeamento urbanístico é sempre susceptible de mellora ou de adaptación ás novas necesidades que a expansión demográfica suscita; de aí que, aínda cando a súa vixencia sexa, en principio, loxicamente indefinida (Art. 45 da Lei do Solo), se prevea a súa revisión periódica, con posibilidade de introducir modificacións en calquera dos elementos dos Plans, Proxectos, Programas ou

Ordenanzas, se ben, como garantía do bo facer e dos intereses públicos e privados, as modificacións suxeitanse ós mesmos trámites e procedementos previstos para a súa formación." Segundo González Pérez "é modificación en sentido estricto cando, subsistindo o plan, proxecto, programa, norma ou ordenanza, afecta só a algún dos seus elementos." O mesmo autor matiza a profundidade da modificación: "Aínda cando este artigo (Art. 49 da LS) no seu apartado 1 refírese á modificacións de calquera dos seus elementos/, para que poida falarse da modificación é necesario que afecte a elementos esenciais do plan..... No suposto de que se trate de simples reaxustes dos elementos previstos no Art. 14, bastaría o Estudio de Detalle, sen necesidade de modificar o Plan."

Finalmente González Pérez fundamenta as modificacións dos plans con precisión e claridade "O fundamento das modificacións non é outro que a necesidade de adecuar a ordenación ás esixencias da realidade. A realidade urbanística, como toda realidade social, experimenta frecuentes mutacións. Non pode, polo tanto, manterse inflexible a ordenación durante os prazos máis ou menos longos nos que se prevea a súa revisión."

A sentenza do 22 de maio de 1979 di que "a programación urbanística necesita certa perdurabilidade, pero sen excluír de todo as continxencias de circunstancias sobrevenidas que fagan necesaria ou aconsellen a revisión ou modificación dos plans en vigor".

3. PROPOSTA DA MODIFICACION

A presente modificación do Plan Xeral de Ordenación Urbana da Guarda inclúe unha serie de aspectos de diversa índole que se agrupan en catro apartados:

- * Adecuación á Lei 7/1995
- * Axuste de parámetros de Ordenanzas

- * Introducción de novas normas
- * Modificacións da ordenación

A continuación exprésanse detalladamente cada unha das modificacións:

3.1. ADECUACION A LEI 7/1995

A Lei 7/1995, de xuño, sobre delegación e distribución de competencias en materia de urbanismo introduce modificacións importantes en canto ós Organismos que interveñen no proceso de realización de planeamento e outorgamento de licencias.

Na normativa do Plan Xeral faise mención nalgunhas ordenanzas á Comisión Provincial de Urbanismo, órgano que desapareceu no esquema de tramitación de plans e licencias. E polo tanto obrigado adecuar á normativa do Plan ás novas disposicións plasmadas na citada Lei, sinalando as novas competencias outorgadas pola mesma, especialmente en canto se refire á tramitación de licencias ó abeiro do artigo 42 da Lei de adaptación do Solo a Galicia.

As modificacións que se producen por este motivo teñen o seu reflexo nas ordenanzas Nº 8, 9, 10 e 11.

3.2. AXUSTE DE PARAMETROS DAS ORDENANZAS

Nalgunhas das ordenanzas do Plan Xeral observáronse unha serie de desaxustes, todos de pequena transcendencia no aspecto global do Plan, pero si de importancia grande para os terreos afectados. A continuación sinalanse as modificacións propostas.

3.2.1. Modificación da Ordenanza Nº 1.

Xustificación:

A Ordenanza Nº 1 corresponde a edificación cerrada en casco urbano. O ámbito desta ordenanza incide fundamentalmente sobre unha trama urbana practicamente consolidada, onde existen parcelas residuais entre medianeiras que posúan unha dimensión inferior á mínima autorizada pola citada ordenanza. Trátase de propor a excepción da regra nestes casos (esta excepción está recollida noutras ordenanzas do Plan).

Por outra parte, a normativa considera unha altura de planta de 2,60 m., incluíndo a placa de forxado e a soleira, o que representa unha altura libre de 2,40 m. Trátase de axustar as mesmas de modo que, quedando unha altura libre de 2,70 m., as placas poidan ter unha dimensión de 0,40 m., incluída a soleira.

Con referencia ós voos da edificación, a ordenanza prevé, con carácter xeral, que a súa dimensión sexa do 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 1 metro. Sen embargo, esta disposición crea conflitos nas rúas existentes de ancho inferior á 5 metros, polo cal propónse a eliminación dos mesmos nestes casos.

Dentro dos usos admitidos e no capítulo de "uso de garaxe-aparcamento e servizos de automóbil",

proponse a inclusión da categoría 5ª "Talleres de mantemento, entretemento e limpeza do automóbil", posto que é usual que os mesmos se emplacen nos baixos dos edificios.

Finalmente proponse incluír unha disposición para garantir o mantemento das fachadas con valor estético importante, que implica o mantemento das alturas entre pisos existentes no inmoble do que se trate e unha nova ordenanza denominada "1E" de carácter estético, que inclúe, ademais das determinacións da ordenanza Nº 1, disposicións de carácter estético moi concretas.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con suñado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 1

DENOMINACION:

Edificación en bloque cerrado.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde a tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloques cerrados con ou sen patio de bloque de casas, sendo o seu uso característico o residencial en vivenda colectiva.

ALIANCIAS:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. Se non será de 12 metros.

Este fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixas, semisoto e soto ó interior da parcela.

PARCELA MINIMA:

100 m2.

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

FRONTE MINIMO DA PARCELA:

6 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas no momento da aprobación do presente Plan de Ordenación.

RETRANQUEOS:

A aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: a edificación deberá unirse os lindes laterais.

A fondo de parcela: a edificación separarase do lindero traseiro unha distancia mínima de 3 metros. A planta baixa, semisoto e soto poderanse unir ó fondo con convenio entre os lindantes.

ALTURA DA EDIFICACION:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

- * Para cinco plantas (B+4) 15.60 metros.
- * Para catro plantas (B+3) 12.90 metros.
- * Para tres plantas (B+2) 9.60 metros.
- * Para dúas plantas (B+1) 6.60 metros.

2.-A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son do 10 % de ancho da rúa e como máximo de un (1) metro sobre a aliñación exterior.

Prohíbense os voos nas rúas con ancho inferior a 5 m.

GARAXE-APARCAMENTO:

Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada (100) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

* Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3.

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3.

Categoría 3ª.

Categoría 5ª.

EDIFICACIONES EXISTENTES:

Naquelas fachadas que teñan un valor estético importante, será obrigatoria a súa conservación, permitíndose nestes casos e de modo excepcional superar a altura máxima cando a adición da planta autorizada así o fixe, en caso de que a ordenanza con-

creta permita a adición de plantas ou volumes, estas realizaranse seguindo a composición estética do existente.

ORDENANZA NUM. 1E.

Esta ordenanza comprende a totalidade das determinacións da Ordenanza Nº 1 e, ademais, as seguintes.

COMPOSICION ESTETICA

As edificacións que se realicen ó abeiro da presente ordenanza deberán cumprir as seguintes determinacións:

- * Os cerramentos exteriores vistos, tantos os da fachada principal como a posterior e, no seu caso, os laterais vistos, terán que realizarse en manpostería.
- * A cuberta realizarase en tella do país ou similar, coa coloración adecuada.
- * A carpintería terá as cores verde, branca ou madeira.
- * Previamente á presentación do proxecto someterase ó dictame do Concello unha composición do edificio, onde se reflita non só as súas características e cores, senón tamén a súa adecuación ó sitio exacto onde se sitúe, reflectindo no mesmo as construcións existentes.

3.2.2. Modificación da Ordenanza Nº 2

Xustificación:

Do mesmo modo que na ordenanza Nº 1, preténdese o axuste das alturas para conseguir unha altura de planta libre de 2,60 m.

Igualmente, inclúese a categoría 5ª no uso de garaxe-aparcamento.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con sulinado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 2.

DENOMINACION:

Edificación en bloques abertos.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde a tipoloxía de edificación de bloques abertos, con ou sen patios interiores do que o seu uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

GRAOS:

Unico.

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

1.4 m²/m².

ALIANCIAS:

As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MINIMA:

400 m².

OCUPACION MAXIMA:

50%.

FRONTE MINIMO DE PARCELA:

15 m.

RETRANQUEOS.

Frontal: na alianción ou retranqueada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: 5 metros.

Entre edificacións: 2/3 da altura media.

ALTURA MAXIMA:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

* Para catro plantas (B+3) 12.60 metros.

* Para tres plantas (B+2) 9.60 metros.

* Para dúas plantas (B+1) 6.60 metros.

FONDO EDIFICABLE:

Máximo 20 metros.

SOTOS:

As plantas sótano deberán ocupar os espazos libres cerrados.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son do 10 % do ancho da rúa e como máximo dun (1) metro sobre a alianción.

GARAXE-APARCAMENTO:

Dispoñerase dunha praza por cada cen (100) metros cadrados edificadas sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Hoteleiro.

* Comercial.

* Oficinas.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,4,5,6,7 e 8.

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

* Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3.

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3.

Categoría 3ª.

categoría 5ª.

3.2.3. Modificación da Ordenanza Nº 3

Xustificación:

Nesta ordenanza regúlase a fronte mínima de parcela en 9 metros. Sen embargo, dadas as características da ordenanza, a nova edificación pode dispor-se en tres tipos diferentes: entre medianeiras, semiadosada ou exenta. En consecuencia, e tendo en conta que cando se realiza entre medianeiras existentes, pode haber parcelas con fronte inferior ó mínimo establecido, propónse reducir o mesmo para edificación entre medianeiras e aumentalo para o caso de edificación exenta. Con referencia ás alturas, do mesmo modo que na Ordenanza Nº 1, preténdese o axuste das mesmas para conseguir unha altura de planta libre de 2,70 m. Con referencia ós voos da edificación, a ordenanza prevé con carácter xeral que a súa dimensión sexa do 10% do ancho da rúa, cun máximo de 1 metro. Sen embargo, esta disposición crea conflitos nas rúas existentes de ancho inferior a 5 metros, polo que se propón a eliminación dos mesmos nestes casos.

Dentro dos usos admitidos e no capítulo de "uso de garaxe-aparcamento e servizos de automóbil" propónse a inclusión da categoría 5ª "Talleres de mantemento, entretemento e limpeza do automóbil", posto que é usual que os mesmos se localicen nos baixos dos edificios.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 3.

DENOMINACION.

Edificación mixta.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde a tipoloxía edificadora mixta de bloque entre medianeiras, semiunido ou exento.

GRADOS:

A: baixa densidade.

B: media densidade.

EDIFICABILIDADE MAXIMA:

Grao A: 0.8 m²/m².

Grao B: 1.2 m²/m².

ALIANCIAS:

As definidas nos planos de ordenación.

Se non a 6 m. do eixe do vial á que dea de fronte a parcela.

PARCELA MINIMA:

350 m².

OCUPACION MAXIMA:

50 %.

FRONTE MINIMA DE PARCELA:

A: Entremedianeiras - 6 m.

B: Semiadosada - 9 m.

C: Exenta - 12 m.

RETRANQUEOS:

A alianción: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a alianción exterior.

Laterais: En caso de existir unha parede medianeira, será obrigatoria a unión nese lindeiro.

Para edificación non unida será obrigatorio o acordo entre lindantes. O retranqueo mínimo será de 2/5 da altura, cun mínimo de 3.00 metros.

A fondo de parcela: a edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO:

Grao A: dúas plantas. (B+1) 6.60 m.

Grao B: tres plantas. (B+2) 9.60 m.

FONDO EDIFICABLE:

O determinado nos planos de ordenación. Se non 12 metros.

VOOS.

Os voos máximos admitidos son do 10 % do ancho da rúa e como máximo dun (1) metro sobre a alianción exterior.

Prohíbense os voos nas rúas con ancho inferior a 5 m.

GARAXE-APARCAMENTO:

Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de edificación.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Hoteleiro.

* Comercial.

* Oficinas.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,4,5,6,7 e 8.

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3.

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3.

Categoría 3ª.

Categoría 5ª.

3.2.4. Modificación da Ordenanza Nº 5

Xustificación:

A ordenanza nº 5 corresponde a edificación cerrada no casco antigo. O ámbito desta ordenanza incide fundamentalmente sobre unha trama urbana practicamente consolidada, onde existen parcelas residuais entre medianeiras que posúan unha dimensión inferior á mínima autorizada pola citada ordenanza. Trátase de propor a excepción da regra nestes casos (esta excepción está recollida noutras ordenanzas do Plan).

Por outra parte, as alturas de edificación fixadas no Plan consideran unha altura de planta de 2,70 m., incluíndo a placa de forxado e a soleira, o que representa unha altura libre de 2,40 m. Trátase de axustar as mesmas de modo que, quedando unha altura libre de 2,60 m., as placas poidan ter unha dimensión de 0,40 m., incluída a soleira.

Con referencia ós voos da edificación, a ordenanza prevé, con carácter xeral, que a súa dimensión sexa do 10 % do ancho da rúa, cun máximo de 1 metro. Sen embargo, esta disposición crea conflitos nas rúas existentes de ancho inferior a 4 metros, polo cal propónse a eliminación dos mesmos nestes casos. Con referencia ó fondo edificable, o Plan Xeral fixao, con carácter xeral, en 12 metros. Sen embargo, unha análise da cartografía existente indica que a gran maioría das edificacións existentes superan esta medida, estando moi próximas ós 15 metros (en máis ou en menos). O mantemento dos 12 metros fará que as novas edificacións se vexan "encaixadas" na súa parte posterior entre as medianeiras das edificacións existentes. Por esta razón, propónse aumentalo fondo a 15 metros.

Finalmente, dentro das condicións fixadas para o mantemento das fachadas de valor estético importante, propónse admitir o mantemento das alturas de planta existentes, aínda que sexan maiores que as reguladas na norma. Como documentación adicional para determinar as características da intervención arquitectónica, propónse a presentación da documentación adicional.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con suliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 5*DENOMINACION:*

Edificación en zonas do núcleo antigo.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde a tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloque cerrado con ou sen patio de bloque, do que o seu uso característico é o residencial en venda colectiva.

ALIANCIAS:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. Se non será de 15 metros.

Este fondo xenérico refírese ás plantas-andar, podendo ser superado pola prolongación da planta baixa, semisoto e soto ó interior da parcela.

PARCELA MINIMA:

100 m².

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos, por consolidación das parcelas colindantes.

FRONTE MINIMA DE PARCELA:

5 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas no momento de aprobación do presente Plan de Ordenación.

RETRANQUEOS:

A aliancia: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliancia exterior.

Laterais: a edificación deberá unirse ós lindes laterais.

A fondo de parcela: a edificación poderase unir ó lindero testeiro se o fondo máximo xenérico ou o establecido nos planos o permite; así mesmo, as plantas baixa, semisoto e soto poderanse unir ó fondo.

ALTURA DE EDIFICACION:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes medidas:

2.—

- * Para cinco plantas (B+4) 15,60 metros.
- * Para catro plantas (B+3) 12,60 metros.
- * Para tres plantas (B+2) 9,60 metros.
- * Para dúas plantas (B+1) 6,60 metros.

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS: Os voos máximos admitidos son dun (1) metro sobre a aliancia.

Prohíbense os voos nas rúas con ancho inferior a 5 m.

GARAXE-APARCAMENTO:

Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,4,5,6,7 e 8.

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3.

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3.

Categoría 3ª

EDIFICACIONES EXISTENTES:

Permítense a reforma, rehabilitación e consolidación das vivendas existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas.

Naquelas fachadas que teñan un valor estético importante, será obrigatoria a súa conservación, permitíndose nestes casos e de modo excepcional superar a altura máxima (ata un máximo de 1,00 metro) cando a adición da planta autorizada así o fixe, en caso de que a ordenanza concreta permita a adición de plantas ou volumes, estas realizaranse seguindo a composición estética do existente.

En tódolos casos de reforma ou adición sobre as edificacións existentes presentarase con carácter previo a solicitude de licencia de edificación información gráfica e fotográfica para a comprobación dos efectos da intervención arquitectónica e toma de decisión sobre a correspondente autorización.

3.2.5. Modificación da Ordenanza Nº 7**Xustificación:**

Esta ordenanza corresponde ó solo urbano de núcleo rural, respondendo a unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

Preténdese en primeiro lugar ampliar os usos existentes, introducindo os usos hoteleiro, oficinas, garaxe-aparcamento e ampliando os posibles usos industriais, con algúns outros compatibles coas zonas residenciais.

Finalmente, propónse a posible rehabilitación de vivendas existentes sen aumento de volume edificable, aínda cando non cumpran os parámetros de parcela mínima e retranqueos, sempre que estean dentro das aliñacións.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con suliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 7**DENOMINACION:**

Solo urbano de núcleo rural.

AMBITO E CARACTERISTICAS:

Responde a tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou unida nos núcleos rurais existentes de carácter tradicional. O seu ámbito delimitase nos planos de Ordenación.

GRAOS:

A: parcelas con rede de saneamento e conducción de abastecemento de auga.

B: parcelas con sistema individual de vertido e/ou abastecemento de auga.

EDIFICABILIDADE MAXIMA:

GRAO A: 0.7 m²/m².

GRAO B: 0.5 m²/m².

ALIÑACIONES:

As establecidas nos planos de ordenación. Se non rexerán as seguintes:

A) No caso de tramos de vías consolidados pola edificación manteranse as aliñacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidada aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

B) No caso de vías semiconsolidadas pola edificación, adoptarase como ancho do vial o menor ancho de vial existente no núcleo. Enténdese por tramo de vía semiconsolidada aquel no que a edificación ocupe polo menos 1/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

C) No caso de tramos de vías libres de edificación, a aliñación establécese a 6 metros do eixe do camiño para vías interparroquiais e a 12 metros para as vías do sistema xeral de comunicacións.

PARCELA MINIMA:

GRAO A: 300 m².

GRAO B: 500 m².

OCUPACION MAXIMA:

GRAO A: 60%

GRAO B: 50%

FRONTE MINIMO DA PARCELA:

GRAO A: 5 metros.

GRAO B: 10 metros.

RETRANQUEOS:

Frontal: Na aliñación ou retranqueado un mínimo de 2 metros.

Laterais: 3 metros ou unido con acordo entre lindantes.

A fondo: 3 metros.

A unión de edificacións realizarase mediante proxecto conxunto ou ben dando, á parede medianeira resultante, o tratamento cos mesmos materiais da fachada.

ALTURA DA EDIFICACION.

Seis (6) metros desde a rasante da vía á que dea a fronte.

Sete con cincuenta (7,50) metros desde a rasante natural do terreo medida en calquera punto dos seus paramentos de cerrume.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO:

Dúas (2) plantas (B+1).

EDIFICACIONES AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respectarán as mesmas regras de retranqueos que para a edificación principal e non se poderán unir á fachada da mesma.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Comercial.
- * Industrial.
- * Hoteleiro.
- * Oficinas.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Categoría 2ª Grupos 5 e 7, 1, 2, 3 e 8.

- * Almacéns.

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se atopen incluídas en ningunha das categorías os grupos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de Actividades Nocivas e Perigosas.

- * Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª e 5ª.

EDIFICACIONES EXISTENTES:

Permitirase a rehabilitación de vivendas existentes, aínda cando non cumpran coa parcela mínima, edificabilidade máxima, ocupación máxima de parcela e retranqueos a lindeiros, debéndose cumprir os demais parámetros da ordenanza, sempre e cando non afecten ó ancho da rede viaria e non se encontren en situación de fóra de ordenación xenérica, de acordo coa aplicación do P.X.O.U.

3.2.6. Modificación da Ordenanza Nº 8**Xustificación:**

Esta ordenanza corresponde ó solo non urbanizable común. Proponse en primeiro lugar variar a terminoloxía para evitar posibles interpretacións erróneas da mesma. Así, ó sinalar os usos e construcións admisibles emprégase a terminoloxía de "Vivenda familiar", propondo a súa substitución por "vivenda unifamiliar", o que evita posibles conflitos.

Por outra parte, no apartado "8-B-n" da ordenanza, onde se regulan os cerramentos das fincas, remítase á ordenanza xenérica que se propón tamén nesta modificación.

Nesta ordenanza tamén se introducen as correccións procedentes como consecuencia da entrada en vigor da Lei 7/1995.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA Nº 8 SOLO NON URBANIZABLE COMUN

1. Ambito de aplicación.

E a parte do solo non urbanizable para o que non se fixa ningún tipo de protección específica e que non forma parte dos núcleos de poboación.

2. Usos e construcións.

A. O uso normal deste tipo de solo será o agrícola forestal, gandeiro e, en xeral, o vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

B. No solo non urbanizable común só se poderán realiza-los seguintes tipos de construción:

- a) As que están suxeitas a licenza municipal directa, e que poden ser:
 - Construcións destinadas á explotación agropecuaria e forestal que garden relación coa natureza e co destino da finca.
 - Construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.
- b) As que, con anterioridade á licenza municipal, teñan que obter autorización previa do Concello, en función das competencias delegadas pola Lei 7/1995, con observación do trámi-

te establecido polo art. 42 da Lei de Adaptación do Solo de Galicia e por estas propias normas, e que poden ser:

- Vivendas unifamiliares vinculadas a explotacións agropecuarias, en lugares onde non exista perigo de formación de núcleo de poboación.

- Vivendas unifamiliares non vinculadas a explotacións agropecuarias, respectando as incompatibilidades de uso e con carácter excepcional.

c) As que, con anterioridade á licenza municipal, teñan que obter autorización previa da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, con observación do trámite establecido polo artigo 42 da Lei de Adaptación do Solo de Galicia e por estas propias normas, e que poden ser:

- Edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social, que teñan que situarse necesariamente en solo non urbanizable.

3. Explotacións agropecuarias.

Recoñéceselle expresamente a condición de construcións destinadas as explotacións agropecuarias ou forestais que gardan relación coa natureza e destino do contorno, ás seguintes:

* Silos para colleitas.

* Hórreos.

* Invernadoiros, casetas ou alpendres para aparellos de labranza e outras construcións ó servizo da explotación agrícola, ata unha superficie máxima de 50 m².

4. Construcións vinculadas a obras públicas.

Recoñéceselles expresamente a condición de construcións vinculadas a execución, mantemento e servizo das obras públicas, ás seguintes:

* Instalacións de fabricación de formigón ou de aglomerado asfáltico.

* Construcións para almacéns de materiais, aparellos ou maquinaria, cun tamaño máximo de 50 m².

* Calquera outra construción vinculada á execución e mantemento.

As construcións referidas anteriormente terán a súa duración limitada, necesariamente, ó período de execución da obra e esta circunstancia deberá quedar reflectida na licenza municipal. Acabada a obra, e no prazo máximo de 60 días, terá que retirarse ou derrubarse, repoñendo o lugar ocupado nas circunstancias e características orixinais. Non obstante, poderase solicitar, dentro do mencionado prazo, autorización para utilizar as mencionadas construcións para usos públicos ou de interese social, conforme o disposto nas presentes normas.

5. Construcións non autorizables directamente por licenza municipal.

En solo non urbanizable non serán en ningún suposto autorizables directamente por licenza municipal, sen autorización previa da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ningún tipo de nave ou edificación para oficinas ou a construción, mantemento e servizo das obras públicas.

6. Construcións de utilidade pública ou interese social.

Entenderanse como edificacións de utilidade pública ou interese social, para os efectos de autorización a súa construción seguindo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, as que se destinen para os usos que a continuación se expresan con carácter indicativo:

a) Equipamentos sanitarios: centros de saúde, dispensarios, clínicas, hospitais, sanatorios e cemiterios.

b) Equipamentos docentes: garderías, colexios, escolas.

c) Equipamentos asistenciais: residencias de anciáns, conventos, centros de rehabilitación, centros penitenciarios.

d) Equipamentos turísticos, recreativos ou deportivos: hoteis, moteis, campings, instalacións de hostalería, discotecas e salas de festas, complexos deportivos e centros de información turística.

e) Edificacións para a defensa nacional, acuartelamento e instalacións militares.

f) Edificacións industriais, sempre que non haxa solo urbano ou urbanizable este último coas limitacións establecidas no artigo 38.3 da Lei de adaptación do solo a Galicia de superficie suficiente e compatible co uso pretendido ou ben cando a instalación industrial estea vinculada ás capacidades productivas do medio.

g) Edificacións para uso agropecuario: laboratorios e centros de investigación agraria, granxas para a cría de gando piscifactorías, establecementos marisqueiros e de cultivos mariños e naves para usos agrícolas.

h) Edificacións estables ou permanentes para servizo e explotación das obras públicas: centros reguladores de tráfico, instalacións para conservación e mantemento das infraestructuras, apeadeiros e estacións de ferrocarril, instalacións portuarias ou aeroportuarias, estacións de peaxe.

i) Construción para infraestructuras de servizos públicos, produción e transporte de enerxía eléctrica, telecomunicacións, estacións depuradoras de augas potables ou residuais, gasolineiras, estacións de tratamento de residuos sólidos urbanos ou industriais, parques de bombeiros.

- 1) Todas aquelas que teñan que acoller actividades declaradas de utilidade pública ou interese social por un órgano administrativo en virtude do establecido en disposición de carácter sectorial.

7. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumpriran as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

8. Condicións da edificación.

Para a edificación neste tipo de solo, os concellos, con anterioridade á concesión da licenza municipal, e unha vez outorgada, cando proceda a autorización da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, verificarán o cumprimento das seguintes condicións:

A. Para as edificacións de utilidade ou interese social.

a) Normas comúns para tódolos usos:

Con independencia do cumprimento das normas xerais sinaladas anteriormente, axustaranse ás seguintes condicións.

- Para os aparcamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m² construídos, situada dentro da parcela.

- A pendente máxima de cuberta non excederá en ningún caso de 30°.

- Retranqueos.

- A lindeiros: a altura da edificación, cunha separación mínima, en todo caso, de 5 metros.

- A vías: as que estableza a lexislación sectorial aplicable.

- En virtude do artigo 24 da Lei de adaptación do solo a Galicia, o número máximo de plantas autorizables é de dous (baixo + unha planta).

- Os espazos da parcela non ocupados pola edificación deberanse tratar adecuando os seus acabados superficiais ás condicións do medio (pavimentos, vexetación, arboredo, etc.).

b) Normas específicas:

No cadro que se achega establécense as distintas condicións de edificación en función dos distintos tipos de usos.

Por razón da súa atipicidade que impide establecer unha regulación xenérica sobre elas, exceptuándose:

- As edificacións relacionadas coa defensa nacional.

- As edificacións dedicadas ó servizo das obras públicas.

- As infraestructuras de servizo público.

U S O	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edific. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
EQUIPAMENTOS				
-Deportivos	Para justif.	40	0,40	10
-Docentes	"	40	0,40	8
-Sanitarios	"	40	0,40	8
-Asistenci.	"	40	0,40	8
-Socio-Cult.	"	40	0,40	8
-Religioso	"	40	0,40	8
OUTRAS EDIFICACIONES				
-Recreativo, hoteleiro, balnearios, etc.	5.000	20	0,20	10
-Campings	5.000	5	0,05	4
-Indust. (1)	5.000	20	0,20	8
-Agropecuarios	2.000	20	0,20	5
-Gasolineiras (2)	2.000	5	0,05	8
-Pequenós talleres e obradoiros	2.000	20	0,20	5
-Outros usos	5.000	10	0,10	7

(1) A distancia a vivendas exteriores fíxase en 50 m.

(2) A distancia a vivendas exteriores fíxase en 25 m., contados desde os tanques.

c) Determinaciones cautelares:

Mediante a aplicación desta ordenanza, non se poderán autorizar instalacións, actividades ou edificacións situadas en parcelas que superen a superficie de 10.000 m², ou que polas súas características morfolóxicas produzan transformacións significativas do solo non urbanizable, con excepción das instalacións de campings, superficies de almacenamento de materiais, campos deportivos e outras instalacións que non configuren volume edificable.

B. Para vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademáis de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto 7 deste artigo, cumpriran as seguintes determinacións:

a) Parcela mínima:

A superficie mínima da parcela edificable será de 2.000 m².

A devandita superficie estará agrupada nunha parcela ou poderá alcanzarse por adscripción de dúas parcelas, neste caso a parcela onde se situará a edificación terá un mínimo de 1.000 m² e a parcela non edificada non distará máis de 500 metros desta última.

b) Condicións de illamento:

Para os efectos de aplicación dos artigos 15 e 16 da Lei do Solo, considérase que existe perigo de formación de núcleo e, polo tanto, non se permitirá a construción cando, nunha superficie circular cun radio de 100 metros, trazada con centro na localización da futura edificación, existan ou teñan licenzia concedida dez (10) ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Para estes efectos, considérase que unha franxa de 100 metros de profundidade, paralela á poligonal da marxe de dous núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo para as vivendas que se sitúen dentro dela.

c) Tipoloxía: Admitense exclusivamente edificacións exentas, con tratamento de fachada a tódolos seus lados, sen que se poidan construír paramentos cegos.

d) Edificabilidade máxima: 0,10 m²/m².

Para o uso de vivenda non poderá ser construída unha superficie en planta maior de 200 m².

e) Retranqueo:

- De cercado a vías: os establecidos na lexislación sectorial aplicable, cun mínimo de 3,5 metros do eixe do camiño.

- A lindeiros: mínimo 5,00 metros, contados desde o corpo principal da edificación, sen ter en conta beirís nin salientes.

f) Pendente máxima de cuberta: 30°, con altura máxima de tellado de 3,60 metros.

g) Altura máxima: baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos ou semisotos cando sobresaian, como máximo, 1 metro da rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: permítense, sen computa-la súa superficie para os efectos de determina-la superficie máxima edificable, se é o caso.

i) Beirís: lonxitude máxima 1 metro.

l) Sotos e semisotos: autorízanse semisotos e sotos sempre que queden incluídos dentro da altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo, sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda: garaxes, adegas, etc. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais.

m) Edificacións auxiliares: as edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns, non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cada-

dos e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de retranqueos que para a edificación principal e non poderán adosarse á fachada da mesma.

n) Condicións estéticas: a edificación principal e auxiliares manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:

* As fachadas realizaranse en cachotería, sillería, ladrillo "cara vista" ou revestidos en cor branca.

Prohíbense expresamente as fachadas con placa cerámica.

* A carpintería será de cor madeira, verde, branca ou bronce.

* As cubertas realizaranse con tella árabe.

* Excepto en casos singulares que se xustifiquen, manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

* Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.

* Os cercados de fincas realizaranse de acordo coa ordenanza reguladora do P.X.O.U.

C. Para vivendas non vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademais de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto "B" para as vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias, deberase constatar que a nova vivenda que se pretende construír non forma parte dunha práctica xeneralizada no outorgamento deste tipo de licenzas de acordo co disposto no artigo 41.2 da Lei de adaptación da do solo a Galicia.

Considérase o carácter excepcional da licenzia se, trazado un círculo de radio de 100 metros con centro na vivenda que se pretende construír, se encontran dentro do mesmo un máximo de 5 vivendas construídas ó abeiro desta excepcionalidade.

3.2.7. Modificación da Ordenanza Nº 9

Xustificación:

Esta ordenanza corresponde ó solo non urbanizable de núcleo rural, respondendo a unha tipoloxía de vivenda unifamiliar.

Preténdese en primeiro lugar ampliar os usos existentes, introducindo os usos hoteleiro, oficinas, garaxe-aparcamento e ampliando os posibles usos industriais con algúns outros compatibles coas zonas residenciais, facendo en definitiva moi similar en canto a usos se refire a ordenanza dos núcleos rurais de solo urbano. No momento actual, a ordenanza non permite ningún tipo de establecemento comercial, en clara contradición co espírito propio dos mesmos núcleos.

Por outra parte, propónse introducir a excepcionalidade para a construción en parcelas inferiores á

mínima, cando estean consolidadas pola edificación as lindantes.

No apartado 4-d fíxase un mínimo para o retranqueo ás vías non consolidadas pola edificación.

Nesta ordenanza tamén se introducen as correccións procedentes como consecuencia da entrada en vigor da Lei 7/1995.

Finalmente propónse a posible rehabilitación de vivendas existentes sen aumento de volume edificable, aínda cando non cumpran os parámetros de parcela mínima e retranqueos, sempre que estean dentro das aliñacións.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA Nº 9 SOLO NON URBANIZABLE DE NUCLEOS RURAIS

1. Ambito de aplicación.

Será de aplicación:

- Nos núcleos delimitados como tales e sinalados nos planos de Ordenación.
- Nunha área de tolerancia exterior do núcleo rural, tanto para aqueles clasificados como urbanos coma para os non urbanizables, constituída por unha franxa de 40 metros de profundidade, paralela á liña poligonal da delimitación dos núcleos sinalados nos planos de Ordenación.

2. Usos permitidos.

- Os admitidos na Ordenanza núm. 8 destas normas, e os seguintes:

- * Vivenda unifamiliar.
- * Comercial.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

As actividades industriais existentes na entrada en vigor da presente normativa e que non encontren incluídas ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre que non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento das actividades Nocivas e Perigosas.

- * Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª

- * Hoteleiro

Categoría 2ª

- En solo non urbanizable de núcleo rural e na área de tolerancia exterior, non será necesario xustificala imposibilidade de formación de

núcleo para a autorización de edificacións ou instalacións.

- Poderanse autorizar edificacións, conforme o establecido no artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, coas limitacións sinaladas nos apartados 3.5.3 e 3.5.4 referentes ó cambio de clasificación do solo e redacción de Plans Especiais de mellora do medio.
- De conformidade co disposto no artigo 21.2 da Lei de adaptación do solo a Galicia, non se requerirá a autorización previa da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, concedendo as licencias directamente o Concello, cando se trate de edificacións para vivenda unifamiliar e instalacións complementarias.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

A edificación nos núcleos rurais de poboación axustarase ás seguintes determinacións:

- Tipoloxía: As edificacións harmonizarán coas tipoloxías tradicionais existentes ou dominantes no asentamento, admitíndose apoiadas noutras conformadoras do continuo urbano e edificacións illadas.

- Parcela mínima:

-No núcleo rural: 600 m².

-No área de tolerancia exterior: 1.000 m².

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos. Por consolidación das parcelas lindantes.

- Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m².

- Retranqueos:

- A vías públicas:

En tramos de vía non consolidados, os establecidos na lexislación sectorial aplicable cun mínimo de 4,00 m. ó eixe do camiño.

No caso de tramos de vías consolidados pola edificación, manteranse as aliñacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidado aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

- A lindeiros:

Mínimo 3,00 m.

Poderanse autorizar edificacións unidas a paramentos cegos de edificacións existentes.

e) Ocupación máxima da parcela polas edificacións: 30 %

Cando se dá excepción do apartado b) e se trate de parcelas de superficie menor que a mínima sinalada, a ocupación poderá superar a porcentaxe expresada, fixándose un fondo máximo de 12,00 m.

f) Pendente máxima de cuberta: 30 graos, con altura máxima de tellado de 3,60 m.

g) Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos cando sobresaian, como máximo, 1 metro desde a rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: Permítese, sen computala superficie para os efectos de determinar a máxima edificabilidade, se é o caso.

i) Beirís: lonxitude máxima, 1 metro.

EDIFICACIONES EXISTENTES:

Permitirase a rehabilitación de vivendas existentes, aínda cando non cumpran coa edificabilidade máxima, ocupación máxima de parcela e retranqueos a lindeiros, téndose que cumprir os demais parámetros da ordenanza, sempre e cando non afecten de maneira substancial ó ancho da rede viaria e non se encontren en situación de fóra de ordenación xenérica, de acordo coa aplicación do P.X.O.U.

3.2.8. Modificación da Ordenanza Nº 10

Xustificación:

Suprímense as referencias á Comisión Provincial de Urbanismo e regúlase a competencia para o outorgamento de licencias a vivendas vinculadas a explotacións agrarias.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

ORDENANZA NUM. 10 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA

1.—Ambito de aplicación.

Defínense como tales aqueles terreos que se delimitan como tales nos planos de Ordenación.

2.—Usos.

A. Usos e construcións permitidos: O uso normal deste só é agropecuario. Só poderán realizarse construcións con licencia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

* Construcións destinadas a explotacións que garden relación coa natureza e destino do contorno, tales como:

* Silos.

* Hórreos.

* Invernadoiros, cabanóns, casetas para aparellos e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a 50 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licencia municipal, obteñan autorización da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

a) Explotacións agropecuarias, intensivas ou industrializadas.

b) Industrias vinculadas ó medio rural.

c) As que, con anterioridade á licencia municipal teñan que obter autorización previa do Concello en función das competencias delegadas pola Lei 7/1995, con observación do trámite establecido polo artigo 42 da Lei de adaptación do solo de Galicia e por estas propias normas, e que poden ser:

-Vivendas unifamiliares vinculadas a explotacións agropecuarias.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumprirán as mesmas condicións que as correspondentes do solo non urbanizable común. Exceptúanse as relativas a vivendas vinculadas ás explotacións, nas que as condicións diferenciais respecto da mencionada normativa común son as que se indican á continuación, rexendo tódalas demais incluídas naquela:

- Edificabilidade máxima: 0,04 m²/m².

- Ocupación máxima: 4% da parcela.

- Parcela mínima: a sinalada para o solo non urbanizable común.

- Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior da vertente da cuberta.

3.2.9. Modificación da Ordenanza Nº 11.

Xustificación:

Suprímense as referencias á Comisión Provincial de Urbanismo e regúlase a competencia para o outorgamento de licencias a vivendas vinculadas a explotacións forestais.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

**ORDENANZA NUM. 11.
SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION
FORESTAL**

1.—Ambito de aplicación.

Defínense como tales, aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos. O seu ámbito sinálase nos planos de Ordenación.

2.—Usos.

A. Usos e construcións permitidos: o uso normal deste solo é o forestal. Só se poderán realizar construcións con licenzia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

- * Secadoiros de madeira abertos ou con alpendres sustentados por columnas.
- * Aserradoiros para a primeira transformación da madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- * Silos.
- * Casetas para gardar utensilios, de superficie máxima 50 m².

Torres de vixilancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para casetas forestais.

Cortes e/ou cercados para aloxamento e/ou refuxio de gando, cunha superficie máxima de 100 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que con anterioridade á solicitude da licenzia municipal obteñan autorización da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

- a) Explotacións forestais, intensivas o industrializadas.

C) As que, con anterioridade á licenzia municipal, teñan que obter autorización previa do Concello en función das competencias delegadas pola Lei 7/1995, con observación do trámite establecido polo artigo 42 da Lei de adaptación do solo de Galicia, e por estas propias normas, e que poden ser:

- Vivendas vinculadas a explotacións forestais, cun máximo de 1 vivenda por explotación e unha superficie máxima total de 200 m².

3.—Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19

apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra.

4.—Condicións de edificación.

- a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumprirán as mesmas condicións que as correspondentes do solo non urbanizable común. Exceptuándose as relativas a vivendas vinculadas a explotacións forestais, nas que as condicións diferenciais respecto da mencionada normativa común son as que se indican a continuación, rexendo tódalas demais incluídas nela:

-Edificabilidade máxima: 0,02 m²/m².

-Ocupación máxima: 2% da parcela.

-Parcela mínima: 5.000 m².

-Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior do vertente da cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos e semisotos cando sobresaian como máximo 1 metro da rasante do terreo.

- b) Tódalas edificacións que se autoricen neste tipo de solo de protección forestal que non se destinen a vivendas, deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo non urbanizable, as seguintes condicións:

- Ocupación máxima: 40 % da parcela.

- Parcela mínima: 5.000 m².

3.2.10. Modificación da Ordenanza Nº 14*Xustificación:*

Na zona norte do municipio existen algúns treitos onde a pendente dos terreos comprendidos entre a estrada e a zona marítima é moi reducida, o que fai imposible levar a cabo ningún tipo de construcións. Como a idea fundamental desta ordenanza é evitar a formación de barreiras de edificación que impidan a contemplación dos valores paisaxísticos, propónse introducir unha nova limitación na ordenanza, garantindo a protección da paisaxe.

Proposta:

A continuación inclúese o texto íntegro da ordenanza, sinalando con subliñado as modificacións propostas:

**ORDENANZA NUM. 14.
SOLO NON URBANIZABLE DE INTERESE
PAISAXISTICO**

1.—Ambito de aplicación.

Inclúense dentro deste tipo tódolos terreos que pola súa situación estratéxica requiran unha especial protección desde o punto de vista paisaxístico. O seu ámbito sinálase nos planos de Ordenación.

2.—Normas de protección.

Aplicarase integramente a normativa correspondente ó solo non urbanizable común, coas seguintes limitacións.

- * As edificacións que se autoricen ó abeiro da presente ordenanza deberanse situar de forma que non limiten o campo visual para contemplar as belezaas naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a perspectiva propia.

Para tal efecto cumpriranse as seguintes premisas:

- Cando a pendente do terreo é maior ou igual ó 15% non se permitirá que situación, masa e altura dos edificios, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos sobresaia máis de 1 metro sobre a rasante da estrada que limita a área protexida.

Cando a pendente do terreo é inferior ó 15% a separación entre edificacións será como mínimo de 30 metros, a lonxitude máxima de fachada será de 12 metros e o punto máis alto da cumieira non poderá sobrepasar os 7 metros, medidos desde calquera punto do terreo.

- * Nas zonas afectadas pola servidumbre e zona de influencia de costas, atenderase, ademais de ás limitacións impostas por esta ordenanza, ó disposto na lexislación de costas, tal como se indica na normativa de protección de zonas costeiras do presente Plan.

3.—Tramitación.

Co obxecto de dar cumprimento ó artigo 138 da Lei do Solo, ás solicitudes de edificación incluídas nestas áreas, presentarán información cartográfica e fotográfica, para a comprobación dos efectos da nova construción e toma de decisión sobre a correspondente autorización.

3.3. INTRODUCCION DE NOVAS DISPOSICIONS.

3.3.1. O sistema de actuación dos PERI e Unidades de Execución.

Nos plans Especiais de Reforma Interior e Unidades de Execución delimitadas no Plan, sinálase como sistema de actuación o de Compensación. Preténdese introducir en tódolos casos, a posibilidade de actuar mediante o sistema de cooperación.

3.3.2. Proposta de Clasificación de Camiños Rurais.

No municipio da Guarda, como en moitos outros da Comunidade Autónoma Galega, existe unha importante rede de camiños municipais. O Plan Xeral vixente considera que todos eles teñen o mesmo peso específico ou importancia dentro do esquema viario xeral. Sen embargo, a realidade constata que é necesario proceder á súa clasificación con vistas a regu-

lar fundamentalmente o cerramento das fincas próximas ós mesmos. En consecuencia, propónse a seguinte norma:

Clasificación dos camiños rurais.

1.—DE PRIMEIRA CATEGORIA:

Son aqueles que, a modo de vías transversais, conectan entre si vías públicas de carácter estatal, autonómico ou provincial, así como aqueles que teñan un ancho de vía de 6,00 m. ou máis.

Os cerramentos situaranse como mínimo a 5,00 m. do eixe do camiño e as edificacións a 8,00 m., excepto na parte dos núcleos rurais, onde as aliñacións serán as definidas pola correspondente ordenanza.

2.—DE SEGUNDA CATEGORIA:

Nos restantes camiños veciñais, os cerramentos situaranse como mínimo a 3,5 m. do eixe do camiño e as edificacións a 6,50 m., excepto na parte dos núcleos consolidados por edificación, nos que se manterán as aliñacións existentes.

CESION DO VIARIO.

En solo non urbanizable, sempre que os propietarios efectúen de forma voluntaria a cesión do viario que lles corresponda por aplicación de planeamento, esta superficie cedida será computable para os efectos de superficie mínima da parcela.

3.3.3. Proposta de regulación dos cerramentos de parcelas.

Outro tema de grande importancia no municipio é o da definición do cerramento das parcelas. A súa regulación no Plan Xeral é moi vaga e, en todo caso, suxeita a interpretacións. Co fin de fixar unhas condicións concretas, abarcando os supostos máis frecuentes, propónse a seguinte norma específica:

CERRAMENTOS DE PARCELAS.

Constitúen a materialización dos lindeiros dunha parcela, ben co espazo público ou ben con propiedades lindantes, debéndose axustar a súa construción ás seguintes determinacións:

EN SOLO NON URBANIZABLE

1.—CERRAMENTOS A FRONTE DE PARCELA:

1.1.—Teranse que retranquear obrigatoriamente das vías públicas, calquera que sexa a súa condición, o que sinala a Ordenanza de aplicación, segundo o P.X.O.U. vixente ou, no seu caso, a lexislación sectorial aplicable.

1.2.—A súa altura máxima límitase a 1,80 metros, sobre o terreo en contacto co cerramento ou muro polo exterior, téndose que construír cunha zona inferior maciza, de altura media de 0,90 m., sen

sobrepassar no punto máis desfavorable a altura de 1,20 m.

• Esta zona inferior maciza estará construída a base de materiais esteticamente dignos, e que a súa composición, cor ou textura respondan ó carácter tradicional da zona e paisaxe circundantes. Sobre este baseamento macizo, poderán colocarse elementos diáfanos como celosías lixeiras, reixas, balaustradas ou similares, ata completa-la altura total establecida anteriormente de 1,80 m. Con carácter excepcional, o Concello poderá establecer a obrigatoriedade de utilización de determinados materiais, naquelas zonas nas que, polo seu carácter histórico, monumental ou paisaxístico, sexa conveniente a utilización de solucións constructivas semellantes.

1.3.—Nembargantes o anterior, autorizarase a construción de portais nos cerramentos á vía pública para acceso de vehículos, coas seguintes condicións:

1.3.1.: A súa altura máxima limitase á 3,00 m. sobre a rasante oficial.

1.3.2.: A súa lonxitude máxima limitase a 5,00 m. de fronte, sempre que a lonxitude da fachada sexa igual ou superior a 12 m., condición indispensable para a construción do portal.

1.3.3.: Utilizarase unha zona inferior maciza, en alzado, ata unha altura máxima de 2,10 m.

1.3.4.: En ningún caso se autorizará máis dunha portada destas características por parcela.

1.4.—No caso da existencia de desniveis entre a parcela e a rasante oficial, da que a diferenza no poida ser absorvida pola zona inferior maciza do cerramento, distinguiranse dous supostos:

1.4.1.: Diferencia de cota igual ou menor de 1,50 m. O cerramento deberá resolverse con gabias axardinadas, ben no exterior, retranqueando o devandito cerramento, ben construíndo unha gabia cara ó interior desde o cerramento, establecendo en ámbolos casos o Concello a solución máis conveniente en función do carácter do contorno, debéndose, no primeiro caso, axardina-lo espazo de retranqueo, se así o dispón o Concello.

1.4.2.: Diferencia de cota superior a 1,50 m. Neste suposto, coa concorrencia de circunstancias especiais relativas á topografía orixinal e características xeolóxicas do terreo, poderase solicitar excepcionalmente o cerramento de parcela mediante muro de contención, sendo en calquera caso competencia municipal a consideración das devanditas circunstancias xustificativas para a aprobación ou denegación da mesma, así como a fixación da altura máxima en cada caso, sempre que se cumpran as seguintes determinacións:

1º.—O terreo orixinal da parcela presentará un desnivel, respecto da rasante oficial, non inferior á altura do muro previsto, sen a existencia de recheos que alteren a cota orixinal.

2º.—A parte cega do muro de contención non será superior a 2,10 m., sobre a rasante, debéndose rematar o muro mediante celosía, balaustrada ou elementos semellantes, cunha altura máxima de 0,80 m.

3º.—En calquera caso, a solución terá sempre como obxecto conte-las terras existentes, rechazándose toda solución que implique o aumento de nivel de terras da parcela sobre as cotas primitivas.

1.5.—As árbores que poidan alcanzar un porte superior a 4,50 m. de alto non poderán plantarse a menos de 2,00 m. de distancia de aliñamento sen prexuízo da separación que, noutro caso, teñan que garda-lo cumprimento doutro tipo de afeccións por estradas ou enclaves protexidos.

1.6.—En ningún caso, o cerramento, a vexetación nin os accesos ás propiedades interromperán ou modificarán as escorrentías das gabias ou marxes dos camiños ou estradas, establecéndose a obrigatoriedade de colocar nos puntos de paso, con lonxitude non superior a 6,00 m. por acceso, a obra de drenaxe das dimensións que correspondan en función da conca vertente, ou a cubrición da gabia existente cunha reixa de sumidoiro, nunha lonxitude máxima de 8,00 metros.

2.—CERRAMENTOS A LINDEIROS

2.1.—En tanto non exista unha construción, o cerramento terase que construír de acordo coas características indicadas no 1.1., cunha altura máxima de 1,80 metros, admitíndose, na parte diáfana do cerramento, postes ou aramado de malla metálica plastificada.

2.2.—No solo non urbanizable de núcleo rural, no caso de que sobre a parcela exista unha construción, ou ben se tivese solicitado ou obtido unha licenza de construción, sobre a devandita parcela os lindes poderán delimitarse con cerramentos opacos correctamente acabados e respectando o contorno, cunha altura máxima, medida entre a rasante interior perimetral da parcela de 1,80 metros.

2.3.—No caso de que exista unha diferenza de cota entre parcelas colindantes, o cerramento correspondente á parcela situada a cota inferior non poderá remontar con materiais opacos a rasante natural da parcela superior do colindante nunha altura superior a 1,20 m., podendo completar con elementos diáfanos, ata unha altura total de 1,80 m. sobre a rasante superior.

En ningún caso se autorizará a construción dos cerramentos entre parcelas colindantes que, tendo rasantes a diferente cota, compartan muros ou cerramentos cunha superficie opaca, medida desde a rasante inferior que supere unha altura de 3,00 m., debendo en casos de maior desnivel, utilizarse a solución de gabias interiores, para diminuí-la altura dos cerramentos resultantes, á altura máxima establecida anteriormente.

2.4.—Cando na formación do cerramento co colindante sexan plantadas árbores ou arbustos de certo porte, deberán cumprirse as condicións de medianía sinalados no artigo 593 do código civil, ou retranquearse na forma sinalada no devandito código.

3.—EN SOLO URBANO

3.1.—Nos núcleos urbanos cando por aplicación da ordenanza correspondente ó P.X.O.U. ou por autorización expresa, a fachada da edificación estea retranqueada ou poida existir cerramento independente, este terá as mesmas características e limitacións que os cerramentos nas frontes das parcelas en solo non urbanizable.

3.2.—Nos núcleos urbanos, se ó rematar unha obra, os locais resultantes en planta baixa, quedarán sen fachada definitiva, será obrigatorio construír un cerramento provisional de albanería, co paramento exterior enfoscado e pintado, e totalmente opaco desde unha altura mínima de 2,10 m., sobre a correspondente rasante, podendo remeterse a partir desa cota con celosía ou elemento similar decorativo. As portas de acceso serán metálicas e correctamente pintadas.

3.4 MODIFICACIONES NA ORDENACION

Nos planos de ordenación adxuntos á presente proposta de modificación sinaláse cunha letra cada un dos casos para identificar con maior exactitude a área obxecto de variación.

A continuación describíense cada unha das modificacións, expondo as razóns que motivan a súa razón de ser.

As principais modificacións son as seguintes:

- * Cambio de ordenanza "3" edificación mixta "a ordenanza 1" edificación cerrada por non axustarse á tipoloxía proposta ou existente, creando grandes conflitos.
- * Ampliación e regularización da sección de rúas.
- * Axuste de ordenanzas ó parcelario real.

Actuación: A.

Situación: 1ª Transv. Avda. Doadores de Sangue.
Plano nº: 5.5.

Motivo do cambio: Complétase a ordenanza ata o camiño existente co obxecto de definir, inequívocamente, o límite do solo urbano, e clarifícala aplicación da ordenanza. Esta ampliación de solo urbano apóiase no feito de estar totalmente urbanizado o vial en cuestión, como se acredita mediante certificación municipal.

Edificabilidade segundo PXOU: 326

Aumento de edificabilidade: 490

Actuación: B

Situación: Rúa de Sete Camiños

Plano nº: 5.5

Motivo do cambio: Ampliación da rúa de 6,00 m. a 8,00 m. para garantí-la dobre dirección rodada e beirarrúas a ámbolos lados de 1,00 m.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: C.

Situación: Rúa Tabolado.

Plano nº: 5.5.

Motivo do cambio: Axuste da delimitación do S.U.P. 2 co obxecto de adaptala ó parcelario e camiño existente, facilitando a súa xestión.

Edificabilidade segundo PXOU: 850.

Aumento de edificabilidade: 780.

Actuación: D.

Situación: Rúa Travesa Solanas.

Plano nº: 5.8.

Motivo del cambio: Redución da anchura da rúa de 10,00 m. a 8,00 m. co obxecto de asimilala ó viario da zona en función do tráfico previsto.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: E.

Situación: Entre a baixada á praia e a rúa Cachiños.

Plano nº: 5.4 e 5.8.

Motivo do cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización do aproveitamento (B + 2), considerando tanto a consolidación como o parcelario existente.

Edificabilidade segundo PXOU: 5.640.

Aumento de edificabilidade: 9.100.

Actuación: F.

Situación: Entre a Travesa Solanas e a rúa da Guía.

Plano nº: 5.8.

Motivo do cambio: Axuste de aliñamento para regularizar a rúa, evitando afectacións innecesarias. Edificabilidade segundo PXOU: 4.746.

Aumento de edificabilidade: 4.760.

Actuación: G.

Situación: Rúa Largo Plano nº: 5.8.

Motivo do cambio: Recoñecemento de rúa existente, non grafiada, erro material, en documento anterior. Edificabilidade segundo PXOU: 15.200.

Aumento de edificabilidade: 15.800.

Actuación: I.

Situación: Rúa de Puerto Rico Plano nº: 5.8 e 5.9.

Motivo del cambio: Modificación da ordenanza, co obxecto de posibilita-la materialización do aproveitamento (bajo + 2) considerando tanto a consolidación como o parcelario existente.

Edificabilidade segundo PXOU: 4.610.

Aumento de edificabilidade: 8.550.

Actuación: J.

Situación: Rúa do Rosal.

Plano nº: 5.8.

Motivo del cambio: Subsanción de erro material. (Ver plano 5.12).

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: 140.

Actuación: K.

Situación: Rúa de Bouzó.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Modificación de ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización do aproveitamento (baixo + 3) á rúa José Antonio, considerando tanto a consolidación como o parcelario existentes.

Edificabilidade segundo PXOU: 8.450.

Aumento de edificabilidade: 14.080.

Actuación: L.

Situación: Entre a rúa da República Dominicana e a rúa Ramón Sobrino.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Modificación de ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización do aproveitamento, considerando a perda de terreo como consecuencia da ampliación da avda. da República Dominicana de 12,00 m. a 17,00 m. nese treito.

Edificabilidade segundo PXOU: 6.120.

Aumento de edificabilidade: 10.640.

Actuación: M.

Situación: Entre a rúa da República Dominicana e a rúa de Mariano Ordóñez.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Modificación de ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización do aproveitamento (B + 2), considerando tanto a consolidación como o parcelario existentes.

Edificabilidade segundo PXOU: 2.088.

Aumento de edificabilidade: 3.820.

Actuación: N.

Situación: Estrada do Castro.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Ampliación da anchura da estrada do Castro de 8,00 m. a 10,00 m. pola súa importancia no trazado viario municipal e a expectativa de crecemento urbano na zona.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: P.

Situación: Rúa da Coruña.

Plano nº: 5.9 e 5.13.

Motivo do cambio:

1º.—Modifícase parcialmente a aliñación na rúa da Coruña, para regularizalo trazado e evitar afeccións innecesarias.

2º.—Modifícase a ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización de aproveitamentos (B + 2), considerando o parcelario existente e a proximidade do P.E. do Monte Santa Trega.

Edificabilidade segundo PXOU: 12.360.

Aumento de edificabilidade: 11.300.

Actuación: Q.

Situación: 1ª Travesa dos Bechos.

Plano nº: 5.10.

Motivo do cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de axeitala á realidade existente, facilitando a consolidación de acordo coa mesma tipoloxía de edificación e o parcelario existente.

Edificabilidade segundo PXOU: 3.120.

Aumento de edificabilidade: 4.160.

Actuación: R.

Situación: Entre a rúa do Xeneral Franco e a rúa do Coruto Vello.

Plano nº: 5.6 e 5.10.

Motivo del cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de posibilitar tanto a materialización de aproveitamentos como a legalización do existente, considerando tanto a consolidación como o parcelario existente.

Edificabilidade segundo PXOU: 6.080.

Aumento de edificabilidade: 11.800.

Actuación: S.

Situación: Entre a rúa do Xeneral Franco e a rúa do Coruto Vello.

Plano nº: 5.6.

Motivo do cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización de aproveitamentos (B + 1), considerando tanto a consolidación como o parcelario existente.

Edificabilidade segundo PXOU: 4.720.

Aumento de edificabilidade: 6.300.

Actuación: T.

Situación: Rúa do Xeneral Franco.

Plano nº: 5.6.

Motivo do cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de asumir a realidade existente, evitando unha situación case xeneralizada de fóra de ordenación (B + 2) nunha zona practicamente consolidada, posibilitando a materialización do aproveitamento (B + 1) nas escasas edificacións deficitarias.

Edificabilidade segundo PXOU: 5.650.

Aumento de edificabilidade: 11.850.

Actuación: U.

Situación: 1ª Travesa da Oliva.

Plano nº: 5.12.

Motivo do cambio: Subsanación de erro material, mediante a corrección da aliñación.

Edificabilidade segundo PXOU: 800.

Aumento de edificabilidade: 970.

Actuación: V.

Situación: Paseo Marítimo.

Plano nº: 5.8 e 5.12.

Motivo do cambio: Representa a realidade existente en relación ó trazado resultante da execución do paseo marítimo e creación da zona verde, sinalada entre a liña de edificación e dito paseo.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: W.

Situación: Na rúa da Cal, a rúa da Roda, a Avda. Manuel Álvarez e a rúa do Canal.

Plano nº: 5.12, 5.13 e 5.15.

Motivo do cambio: Modificación da ordenanza co obxecto de posibilita-la materialización de aproveitamentos, considerando tanto a gran consolidación existente na zona, como o parcelario dos predios non edificados, que pola súa propia superficie e situación urbana, entre medianeiras, resultarían practicamente inedificables, coa ordenanza anterior.

Edificabilidade segundo PXOU: 18.300.

Aumento de edificabilidade: 41.000.

Actuación: X.

Situación: Entre a rúa de Concepción Arenal e a rúa de Brasilino Álvarez.

Plano nº: 5.13.

Motivo do cambio: Adecuación da ordenanza ó contorno urbano mediante o incremento dunha altura, manténdose a mesma ordenanza de aplicación.

Edificabilidade segundo PXOU: 3.480.

Aumento de edificabilidade: 4.530.

Actuación: Y.

Situación: Rúa de Claudio López Plano nº: 5.13.

Motivo do cambio: Axuste na delimitación na zona de aplicación da ordenanza 5, de carácter tradicional excluindo unha edificación, consolidada, de recente construción.

Edificabilidade segundo PXOU: 180.

Aumento de edificabilidade: 270.

Actuación: Z.

Situación: Entre a rúa do Xeneral Franco e a rúa dos Bechos.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Regulación de aliñacións na Rúa do Xeneral Franco, incrementando a anchura da rúa 10,00 m. a 12,00 m. co obxecto de regularizar o seu trazado, e compensando a edificación afectada co incremento dunha planta.

Edificabilidade segundo PXOU: 2.100.

Aumento de edificabilidade: 2.800.

Actuación: AA.

Situación:

Plano nº: 3.3.

Motivo do cambio: Axuste da ordenanza de aplicación á tipoloxía existente e consolidada, de vivenda colectiva en bloque aberto.

Edificabilidade segundo PXOU: 2.250.

Aumento de edificabilidade: 5.250.

Actuación: AB.

Situación: Entre a rúa do Coruto Vello e o Camiño á Escola.

Plano nº: 5.6.

Motivo do cambio: Axuste no trazado da rúa co obxecto regulariza-lo seu trazado, adaptarse ó parcelario e equilibrar as cargas das propiedades afectadas.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: AC

Situación: 2ª Travesa da Cruz.

Plano nº: 5.11.

Motivo do cambio: Corrección de erro material en documento anterior, reflectindo o camiño existente.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: AD

Situación:

Plano nº: 3.3.

Motivo do cambio: Modificación da delimitación para axustarse ó parcelario.

Edificabilidade segundo PXOU: 1.000

Aumento de edificabilidade: 1.000

Actuación: AE

Situación: Avda. dos Doadores de Sangue C-550

Plano nº: 5.5.

Motivo do cambio: Ampliación do ancho da Avda. Doadores de Sangue de 14,00 m. a 18,00 m. co obxecto de regularizar o seu trazado en toda esa zona urbana con clara expectativa de crecemento residencial.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: AF

Situación: Entre a rúa de Vicente Sobrino e a rúa de José Antonio.

Plano nº: 5.9.

Motivo do cambio: Axuste no fondo edificable co obxecto de evitar, nunha zona practicamente consolidada, unha situación xeneralizada de fóra de ordenación.

Edificabilidade segundo PXOU: 14.300

Aumento de edificabilidade: 16.800

Actuación: AG

Situación: Entre o Paseo Marítimo e a rúa dos Malteses.

Plano nº: 5.12.

Motivo do cambio: Proposta de estudio de detalle que propicie a creación dunha ordenanza estética, co obxecto de establecer criterios de actuación pormenorizados para tódalas edificacións que constitúen a fachada ó paseo marítimo, co fin de evitar intervencións de reforma ou obra nova de carácter arbitrario e esteticamente indesexables.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

Actuación: AH

Situación: Barrio do Pasaxe. Fronte ó Colexio dos Xesuítas.

Plano nº: 4.6.

Motivo do cambio: Posibilita-la implantación na zona dalgún equipamiento portuario de servizos, de tipo complementario á propia instalación do peirao de atraque do transbordador internacional a través do río Miño.

Edificabilidade segundo PXOU: —

Aumento de edificabilidade: —

3.5. CUMPRIMENTO DO ARTIGO 128 DO TEXTO REFUNDIDO DA LEI DO SOLO.

A continuación reflíctense os cambios realizados na cualificación do solo, sinalando a ordenanza vixente e a proposta, así como as súas edificabilidades.

ACTUAC. Nº	ORDENANZA		EDIFICABILIDADE (M2)		DIFER.
	ACTUAL	PROPOSTA	ACTUAL	PROPOSTA	
A	9B	4	326	490	164
B	AMPLIAC. RUA	—	—	—	—
C	SAU 2	9	850	780	-70
D	REDUC. RUA	4	A	A	0
E	3	1	5.640	9.100	3.460
F	1	1	4.746	4.760	14
G	1	1	15.200	15.800	600
I	3	1	4.610	8.550	3.940
J	REDUC. RUA	1	A	A	140
K	3	1	8.450	14.080	5.360
L	3	1	6.120	10.640	4.520
M	3	1	2.088	3.820	1.732
N	AMPLIAC. RUA	—	—	—	—
P	3	1	12.360	11.300	-1.060
Q	4	3	3.120	4.160	1.040
R	3	1	6.080	11.800	5.720
S	3	7	2.560	1.600	-960
		1	2.160	4.700	2.540
T	3	1	5.650	11.850	6.200
U	5	5	800	970	170
V	PASEO	PASEO	0	0	0
W	3	1	18.300	41.000	22.700
X	1	1	3.480	4.530	1.050
Y	5	1	180	270	90
Z	1	1	2.100	2.800	700
AA	4	2	2.250	5.250	3.000
AB	MODIFIC. RUA	—	—	—	—
AC	9	RUA	—	—	—
AD	9	RUA	—	—	—
AE	AMPLIAC. RUA	—	—	—	—
AF	1	1	14.300	16.800	2.500
AG	5	5	—	—	—
AH	9	EQUIP.	—	—	—
TOTAL					63.550

Como consecuencia das modificacións sinaladas, prodúcese un incremento de edificabilidade de 63.550 m².

O estándar de zonas libres de uso e dominio público recollido na memoria do Plan Xeral é de 6.32 m²/hab. De acordo con estas cifras, as necesidades de zonas libres a maiores son as seguintes:

Edificabilidade	63.550 m ² .
Edificabilidade residencial	50.840 m ² .
(esta hipótese realízase en base a vivendas de B+4 plantas)	
Nº de vivendas	424 viv.
(en base a vivendas de 120 m ² , que inclúe os elementos comúns).	
Nº de habitantes	1.483 hab.
(en base a 3.5 hab./viv.).	
Necesidade de espazo libre	9.372 m ²
Aumento de espazo libre proposto	11.300 m ²

Este espazo libre concrétese no porto da Guarda, onde, a raíz da realización dun paseo marítimo polo Grupo de Portos de Pontevedra da Xunta de Galicia, reordenáanse os terreos próximos, así como os gañados ó mar, incluíndo exclusivamente a cualificación de espazos libres de uso público e vías de acceso ós mesmos.

4. CONCLUSIONS.

A posta en práctica de calquera plan de ordenación urbana fai que se detecten posibles erros, deficiencias e desaxustes coa realidade.

Considerando o urbanismo moderno como algo "dinámico", en contra dos antigos postulados que entendían o plan de ordenación como un deseño fixo e estático, a lexislación do solo prevé a posibilidade de acometer tódolos axustes necesarios a través da figura de "Modificación do Planeamento", sempre e cando coas mesmas non se altere a Estructura Xeral do Municipio, prevendo a lei para este suposto a figura de "Revisión de Planeamento".

Agor ben, co fin de garanti-los dereitos do administrado, prevese que a modificación e revisión do planeamento se realice cos mesmos trámites que a aprobación do mesmo.

A Modificación que propón o Concello da Guarda por medio do presente Documento, inclúe diversos aspectos, tales como corrección de erros, aclaración de conceptos, introducción de novas disposicións, modificacións puntuais na cualificación do solo, regulamentación da ordenanza de protección do patrimonio arqueolóxico e actualización cartográfica.

E evidente que coas mesmas non se altera a estrutura xeral do municipio. E dicir, perante a aprobación da presente proposta, non se pode dicir que se estea perante un "novo" Plan, senón que polo contrario, e sen lugar a dúbidas, as modificacións introdu-

cidas contribuirán a axilizar e fortalecer o desenvolvemento previsto, precisamente por seren máis axustadas á realidade e ter corrixido aqueles fallos detectados que dalgún modo entorpecían a correcta execución do Plan.

En consecuencia, sométese a aprobación a presente proposta de modificación do planeamento.

A Guarda, 28 de decembro de 1996.—La Alcaldesa, Purificación Alvarez Alvarez. 172

* * *

PUNTEAREAS

EDICTO

Habiéndose solicitado de esta Alcaldía por don Francisco Novoa Pérez, licencia municipal para la apertura de Café-Teatro, a emplazar en Arnos-Oliveira, 19, cumpliendo lo dispuesto por el apartado a) del número 2 del artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, se somete a información pública por período de diez días hábiles, a fin de que durante el mismo —que empezará a contarse desde el día siguiente al de la inserción del presente Edicto en el "Boletín Oficial" de la provincia— pueda examinarse el expediente, en la Secretaría de este Ayuntamiento, por las personas que de algún modo se consideren afectadas por la actividad que se pretende instalar y formular por escrito las reclamaciones u observaciones que se estimen oportunas.

Punteareas, a 7 de enero de 1997.—El Alcalde, José Castro Añvarez. 262

Audiencia Provincial

PONTEVEDRA

Cédula de notificación

Doña María Jesús Prieto Toranzo, Secretaria Judicial de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Pontevedra.

Hago saber.—Que en el rollo de apelación civil que más abajo se dirá, ha recaído la sentencia que contiene el siguiente encabezado y fallo:

Rolo civil: 1072/96.

P. Civil: 0236/95.

Orixe: Xdo. 1ª Instancia Vigo-4.

Tipo asunto: Cognición (reclamación de cantidade).

A Sección Primeira da Audiencia Provincial de Pontevedra, composta por don Juan Manuel Alfaya Ocampo, Presidente; don Julio-César Picatoste Bobi-