

**POIO****A N U N C I O****PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

De conformidade co disposto no art. 48 da Lei 1/1997, de 24 de marzo do Solo de Galicia, procédese a publica-las Normas e Ordenanzas do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Poio, así como os convenios urbanísticos e os seus anexos, aprobados definitivamente por acordo do Pleno de 28 de xullo de 2000; o Plan, Ordenanzas e convenios e anexos entrarán en vigor unha vez transcorrido o prazo de 15 días hábiles, contados a partir do día seguinte a esta publicación no BOP, de conformidade co disposto no artigo 70.2 e 65.2 da Lei 7/85, de 2 de abril e artigo 196.2 do RD. 2568/1986, de 28 de novembro.

**CAPITULO I.—DISPOSICIONS XERAIS****1.1.—Natureza ámbito e antecedentes**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal é o instrumento da Ordenación integral do Municipio e a tal efecto e de conformidade coa lexislación urbanística vixente, definen os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística e clasificación do solo, establecendo os réximes xurídicos correspondentes a cada clase e categoría do mesmo en todo o territorio do Municipio de Poio.

A Revisión ten como antecedentes as Normas Subsidiarias do Concello de Poio aprobadas pola Comisión Provincial de Urbanismo o 13 de marzo de 1985.

**1.2.—Contido. Análise do Documento**

Os traballos para a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal constan dos seguintes documentos:

CONTESTACIÓN ÓS INFORMES	TOMO 0
MEMORIA	TOMO 1
NORMATIVA URBANÍSTICA	TOMO 2
CATALOGO	TOMO 2
PLANOS DE ORDENACIÓN	TOMO 4

que se complementan co Documento de información.

**1.3.—Vixencia**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir da data de publicación da súa aprobación definitiva e do texto íntegro da súa Normativa e Planos de Ordenación. A súa vixencia será indefinida sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións.

**—Revisión.**

O Concello verificará ós 8 anos a oportunidade de proceder á revisión do Plan Xeral.

Procederá igualmente a revisión cando concorran algunhas das seguintes circunstancias:

A modificación da lexislación urbanística xeral.

Cando se adopten novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo motivada pola elección dun modelo territorial distinto.

Cando circunstancias sobrevidas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente sobre a ordenación de forma que obriguen a modificar os criterios xerais de ordenación expostos na Memoria.

En todo caso a Revisión do Plan Xeral axustarase as normas de competencia e procedemento establecidas nos arts. 37 a 47 Lei do Solo de Galicia.

**1.5.—Modificación.**

Aquelas alteracións, adicións dos documentos ou determinacións do Plan Xeral que non constituían un suposto de revisión segundo o previsto no artigo anterior considéranse modificacións cando a súa aprobación non supoña alteración global da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo.

Non se considerarán, en principio, modificacións no Plan Xeral:

Os reajustes das determinacións que introduza o planeamento de desenvolvemento que sexan consecuencia do estudo preciso da ordenación mais detallada, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- Que non afecten á estrutura fundamental do planeamento superior nin os usos globais e niveis de intensidade fixados nel.
- Que non supoñan distinto emprazamento ou unha diminución das superficies de terreo destinadas a zonas verdes e espazos libres de dominio e uso público nin de equipamentos e dotacións.
- Que non impliquen aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.

Os reajustes nas delimitacións dos ámbitos do planeamento ou dos polígonos delimitados, sempre que non afecten a máis dun 15% de superficie do ámbito delimitado polo planeamento superior. Neste caso será necesario o consentimento dos propietarios directamente afectados:

As modificacións axustaranse ó que prevén os arts 50 e 51 da vixente Lei do Solo de Galicia.

Toda modificación producirase co grado de definición documental correspondente ó planeamento xeral. Calquera que sexa a magnitude e transcendencia da modificación, deberá estar xustificada mediante un estudio da súa incidencia sobre as previsións e determinacións contidas no Plan Xeral, así como sobre a posibilidade de proceder á mesma sen necesidade de acometer unha revisión. Cando a modificación tenda a incrementala intensidade de uso dunha zona atenderase ó disposto no art. 50.2 da Lei do Solo de Galicia.

**1.6.—Suspensión do Planeamento.**

Estarase ó disposto no art. 52 da Lei do Solo de Galicia.

**1.7.—Órganos actuantes.**

Terán o carácter de órganos actuantes o Concello e Órganos das Administracións Estatal, Autonómica e Local con competencia para a aprobación e execución de Plans Parciais e Especiais.

**1.8.—Obrigatoriedade.**

Unha vez vixentes Administración e particulares veñen obrigados ó cumprimento das disposicións contidas neste Documento.

**CAPITULO II.—INTERVENCION MUNICIPAL DO RÉXIME DO SOLO****2.1.—Competencia e intervención municipal.**

A competencia municipal en materia de réxime do solo ten por obxecto a redacción de Plans e Proxectos de ordenación do medio rural que ordenen a estrutura do territorio así como a comprobación da conformidade das distintas actuacións coa lexislación e o planeamento aplicables e restablecer no seu caso a ordenación infrinxida.

A intervención municipal no réxime do solo exerceuse mediante os procedementos seguintes:

Redacción de Plans Xerais, Proxectos de Ordenación do Medio Rural ou Planeamento parcial.

Licencias Urbanísticas.

Ordes de execución ou suspensión de obras ou outros usos.

Inspección urbanística.

**2.2.—Actos suxeitos a licencia.**

Estarán suxeitos a licencia de conformidade co establecido no art. 168 da vixente Lei do Solo de Galicia:

Todo acto de edificación e uso do solo tales como:

Parcelacións urbanas.

Movimentos de terras (desmontes e terrapléns) agás que se atopen englobados nun proxecto de urbanización de edificación debidamente aprobado ou autorizado.

As obras de nova planta, modificación de estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes ou instalacións de tódalas clases.

As obras de modificación da disposición interior dos edificios.

A primeira utilización dos edificios e o cambio dos mesmos.

A demolición das construcións, agás nos casos declarados de ruína imminente.

A colocación de carteis de propaganda visibles dende a vía pública.

As instalacións soterradas calquera que sexa o seu uso.

A corta de árbores.

O cerramento dos terreos.

A colocación de estadas, pontóns e barreiras.

As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanístico, pudiendo ser competencia da Alcaldía.

Os actos relacionados anteriormente que se promovan por órganos das Administracións Públicas ou Entidades de dereito público que administren bens de aquelas, estarán igualmente suxeitos a licenzia municipal se así se require pola lexislación aplicable. No caso de urxencia o procedemento regularase polo disposto no art. 169 da Lei do Solo de Galicia.

### 2.3.—Competencia.

A competencia para outorgar licenzias corresponde exclusivamente ó Concello de acordo co art. 168.2 da Lei do Solo de Galicia.

### 2.4.—Documentación.

A licenzia deberá solicitarse no Concello mediante a presentación da documentación que cada caso requira segundo se sinala na presente normativa e autorizacións establecidas nas lexislacións sectoriais.

### 2.5.—Tipos de licenzias.

Nas presentes normas exprésanse os seguintes tipos de licenzias:

Licenzias urbanísticas xerais.

Licenzias de obras.

Licenzias de apertura e uso e primeira ocupación dos edificios.

Considéranse licenzias urbanísticas xerais as que afectan ós actos de: parcelacións urbanas, movementos de terras, colocación de carteis de propaganda, a corta de árbores, o cerramento de terreos e a colocación de estadas, pontóns e barreiras e en xeral todas aquelas que establece o art. 168 da Lei do Solo de Galicia e que non se recollen nos dous grupos seguintes.

Son licenzias de obra as que afectan ás obras de construción de edificacións ou instalacións de tódalas clases de nova planta, as obras de modificación de estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, as obras de modificación da disposición interior dos edificios, a demolición de construcións e as instalacións soterradas.

As licenzias de apertura e uso son aquelas que afectan á primeira utilización dos edificios, á apertura de instalacións e ó cambio de uso dos edificios e instalacións.

### 2.6.—Tramitación de Proxectos e Obras.

As licenzias de obras clasifícanse en:

Licenzias de obra nova.

Licenzias de reforma e ampliación.

Licenzias de conservación.

Licenzias de demolición.

Denomínase obra nova á efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre solar libre (no que non existiu ningunha construción anterior), ben sobre solar procedente do derrubo dun edificio existente, ben como ampliación de edificios existentes, sempre que a obra sexa en superficie de planta baixa.

Serán reforma ou ampliación aquelas operacións de construción encamiñadas a modifica-lo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa, distinguindo:

Reformas e ampliacións estruturais: se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (modificación de estrutura, elevación de plantas), fachada ou cuberta.

Reformas non estruturais: se se limitan a redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais de fachada ou cuberta.

As obras de conservación son as tendentes ó mantemento estético, funcional e construtivo do edificio, distinguindo aquelas que afectan a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta (revocadura de fachadas ou cuberta, arranxo de elementos estruturais).

Segundo o grao as licenzias poden ser:

Obra maior.

Obra menor.

Serán de obra maior en obra nova, reforma e ampliacións estruturais, obras de conservación estruturais e todas aquelas que incidan sobre as condicións de habitabilidade e protección das edificacións ou lexislación básica da edificación aplicable a cada caso.

A documentación necesaria mínima para a tramitación de licenzia de obras será:

Para obra maior solicitude e proxecto redactado polo técnico competente e visado polo Colexio profesional correspondente con tódolos documentos necesarios para a súa perfecta comprensión.

Para obra menor a presentación dunha memoria na que se indiquen os materiais a utilizar e as características constructivas e es-

téticas da solución adoptada, presuposto e bosquejo que describa a obra a realizar.

### 2.7.—Solicitude de aliñación.

Cando se trata de obra de nova planta, ou reconstrución previa derrubo de obra vella, será condición inescusable, a solicitude previa de aliñación e rasante que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo dentro do Termo municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenzia de obra nova.

A concesión de aliñación non implica, polo tanto, a licenzia de construción.

A aliñación darase sobre o plano topográfico do solar e zona inmediata, presentado polo solicitante a escala mínima 1/500, refirindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de xeito que quede suficientemente determinada.

### 2.8.—Sinalamento da aliñación.

Ó acto de sinalamento concorrerá a Delegación da Alcaldía, o Técnico Municipal designado e o propietario do solar, por si ou representado polo seu apoderado.

O solar estará baleiro e sen obstáculos para facilita-lo replanteo da liña.

Asinarán a acta os intervinientes, recolléndose os seus nomes e en especial asinará o propietario ou o apoderado que o represente, o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e o propietario recibirá a copia autorizada destes documentos.

Constará na acta de aliñación:

A liña de edificación.

A profundidade edificable do solar.

A norma que afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

### 2.9.—Requisitos de urbanización.

1.—Para outorga-la licenzia de edificación no solo urbano compre que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de beirarrúas, pavimentación de estradas e beirarrúas, rede de subministración de enerxía eléctrica e de abastecemento de auga, alumado público e rede de sumidoiro.

2.—Para outorgar licenzia de edificación no solo dos núcleos rurais será preciso que a parcela cumpra as condicións establecidas polo art. 76 da Lei do Solo de Galicia.

En ausencia do Plan Especial de Reforma Interior ou Mellora do Medio, o Concello poderá autoriza-la execución simultánea coa edificación dos elementos primarios da urbanización que permita a resolución individual do abastecemento de auga e/ou a evacuación e tratamento de residuais, sempre que concorran as seguintes circunstancias:

Que o núcleo rural de que se trate non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou rede de sumidoiro, nin estea prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.

Que se garantan no proxecto de edificación as condicións técnico-sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretende edificar e ó seu entorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.

Que o proxecto de edificación prevexa e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e vertido permiten as conexións coas redes que se cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea fronte.

3.—Poderase outorgar licenzia condicionada ó remate das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma nos termos definidos nos arts. 39.40 e 41 R.G. A fianza de garantía será como mínimo do 6% do valor das obras de urbanización precisas; a tal fin, no procedemento de outorgamento de licenzia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos que deberá presentarse con carácter previo á resolución sobre a concesión.

### 2.10.—Licenzias no Solo Urbanizable.

Nas áreas de solo urbanizable non poderán outorgarse licenzias de edificación ata que non se teña realizado a urbanización en execución do correspondente Plan Parcial e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no art. 42.2 R.G.

### 2.11.—Obras sen licencia ou que non se axustan á licencia.

1.—As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 175 da L.S.G.

2.—No prazo de dous meses o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustala a ela, no seu caso as obras.

3.—Cando a obra construída sen licencia, cumpra as condicións destas Normas, o propietario poderá legaliza-la situación da mesma coa obtención da licencia correspondente, isto sen prexuízo do expediente sancionador que poidera tramitarse.

4.—Cando transcorrido o prazo de dous meses non se solicitara a licencia, non se tiveran axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario ás presentes Normas, o Alcalde acordará a demolición das obras, tal e como establece o art. 175.4 e 175.5 da L.S.G.

### 2.12.—Condicións das obras en relación coas vías públicas.

1.—Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o Concello dos danos que poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

2.—Se as obras que se executan afectaran a servizos de carácter xeral ou público, os propietarios comunicaran por escrito as empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ó comezo das mesmas, prazo no que as empresas ou entidades deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables dende o remate do prazo devandito.

3.—Os cascallos e provisións de materiais, non poderán amontoarse na vía pública, nin apoiados nas barreiras ou valos de cerramento.

4.—As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, aínda que non sexan visibles dende a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de hixiene e ornato.

5.—Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construción en perfecto estado de solidez, coa finalidade de que non poidan compromete-la seguridade pública.

6.—Tódalas estadas auxiliares da construción, deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotarase das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer na rúa, na que se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

7.—En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas polas Leis vixentes en cada momento sobre a materia.

### 2.13.—Derrubos.

1.—Cando un propietario desexe proceder ó derrubo dun edificio, deberá solicita-la oportuna licencia municipal, xuntando memoria suscrita por un facultativo competente, especificando as particularidades do edificio que vai derrubarse e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan precisos para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo no que se vaian realiza-los derrubos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigatorio en todo caso, a colocación de barreira en todo o fronte que se vaia derrubar.

2.—Queda prohibido empregar explosivos, agás casos moi especiais, que precisarán autorización expresa.

3.—Cando por derrubo ou obras nunha edificación sexa necesario apontoa-la contigua, solicitarase licencia polo propietario desta, expresando nunha memoria asinada polo facultativo legalmente autorizado, a clase de apontoamentos que se vaian executar, achegando os planos necesarios. No caso de negativa do propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da casa que se vaia derrubar ou aquela onde se executarán as obras, quen deberá solicita-la oportuna licencia, co compromiso formal de sufragar, se procedera, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercuti-los gastos ocasionados, con arreglo a dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ó establecido sobre estas servidumes, no Código Civil.

4.—En todo caso, cando se vaia comezar un derrubo ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo,

en forma fidedigna, ós extremeiros dos predios por se debera adoptarse algunha precaución especial.

5.—No caso de urxencia por perigo inmediato, poderán disporse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos e obras convenientes, aínda que consistan en puntais exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas de seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licencia no prazo de corenta e oito horas seguintes e aboa-los dereitos que procedan. Igualmente, nestas circunstancias, o Aparellador municipal ou quen corresponda, esixirá que se realicen os apeos ou obras que se estime necesario para garanti-la seguridade pública.

### 2.14.—Valado de obras.

1.—En toda obra de nova planta ou derrubo e nas de reforma ou conservación que afecten as fachadas, colocarse unha barreira de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada a distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remitida do bordo alomenos 0,60 metros, para permiti-lo paso dos peóns.

2.—Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación das normas, o técnico municipal fixará as características da barreira podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que rematen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3.—Cando as obras ou instalacións poidan supoñer en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixírase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta o perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4.—Nas zonas que sexa obrigatorio o retranqueo, a barreira colocarse na aliñación oficial. Non será obligatoria cando estea construído o cerramento definitivo.

5.—A instalación de barreiras enténdese sempre con carácter provisional, mentres dure a obra. Por elo dende o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse a barreira e deixar libre a beirarrúa ó tránsito público.

### 2.15.—Deber de conservación e ruína.

#### 1.—Deber de conservación.

1.1.—Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións deberán mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo os propietarios das vivendas estarán na obriga de mantelas nas condicións de habitabilidade que se fixen regulamentariamente.

1.2.—O Concello ordenará de oficio ou por instancia de calquera interesado, a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións, con indicación do prazo de realización.

#### 2.—Declaración de ruína.

2.1.—Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese.

#### 2.2.—Declararase en estado ruinoso os seguintes supostos:

- Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50% do valor actual do edificio ou das plantas afectadas, excluído o valor do terreo.
- Cando o edificio presente un esgotamento xeralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- Cando se requira a autorización de obras que non puidesen ser autorizadas por atoparse o edificio en situación de fora de ordenación.

2.3.—Se o propietario non cumprise o acordado polo Concello, executarao éste a costa do obrigado.

2.4.—Se existira urxencia e perigo na demora, o Alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade, disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmoible e do desaloxo dos ocupantes.

2.5.—Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

### CAPITULO III.—DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

Para a realización do Plan Xeral Municipal procederáse mediante os seguintes tipos de instrumentos de actuación urbanística:

Instrumentos de ordenación.

Instrumentos de xestión.

Instrumentos de execución.

#### 3.1.—Instrumentos de ordenación.

Segundo ostenten ou non capacidade para cualificar solo conforme á lexislación urbanística os instrumentos de ordenación do Plan agrúpanse en figuras de planeamento e figuras complementarias.

##### 3.1.1.—Figuras de planeamento.

O desenvolvemento do Plan instrumentarase mediante Plans Parciais de Ordenación para o Solo Urbanizable e Plans Especiais que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada en Solo Urbano, ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

##### 3.1.1.1.—Plans Parciais.

O Plan Parcial é o instrumento para o desenvolvemento e concreción da ordenación urbanística que culmina o sistema de planeamento no solo urbanizable e da comezo á fase posterior da execución da urbanización.

Os Plans Parciais desenvolverán de forma integral os ámbitos territoriais correspondentes a sectores unitarios de Solo Urbanizable, sinalando a súa ordenación detallada e completa con suxeición ó establecido para cada un deles polo Plan, de xeito que sexa posible a súa execución mediante os sistemas de actuación e proxectos de urbanización que procedan.

Os Plans Parciais conterán, como mínimo, as determinacións que se sinalan no art. 22 da Lei do Solo, nos arts. 45 e 46 do Regulamento de Planeamento e nestas Normas, en especial nos aspectos que se sinalan especificamente para cada un dos sectores que se desenvolverán mediante este instrumento. As súas determinacións conteranse nos documentos previstos nos arts. 57 a 63 do Regulamento de Planeamento.

##### 3.1.1.2.—Plans Especiais.

O Plan Especial é o instrumento para o desenvolvemento específico do Plan Xeral dende o punto de vista sectorial, é dicir, con incidencia limitada ós aspectos urbanísticos comprendidos nos seus obxectivos.

Os Plans Especiais poderán ter como finalidade:

- O desenvolvemento de infraestruturas pertencentes ós sistemas xerais.
- A ordenación de sectores determinados de solo urbano para a súa reforma interior, mellora o saneamento, xa sexa en actuacións illadas referidas a unha determinada finalidade, ou ben en operacións integradas dirixidas á reestruturación urbanística dunha área delimitada a este efecto polo Plan Xeral.
- A protección conservación ou posta en valor de áreas pertencentes a calquera clase de solo ou elementos urbanos ou naturais, illados ou xenericamente considerados, comprendendo, entre outros análogos, os seguintes obxectivos: a conservación e valoración do patrimonio arquitectónico e urbanístico; a conservación e valoración de beleza naturais; a protección da paisaxe; a protección das vías de comunicación; a protección e mellora do medio rural ou agrícola; a protección de espazos naturais; a protección preventiva para o establecemento e coordinación das infraestruturas urbanas, etc.

Os Plans Especiais conterán as determinacións e documentación que sinalan os arts. 26, 27 e 28 da Lei do Solo, e os arts. 76 e seguintes do Regulamento de Planeamento.

Os Plans Especiais que actúen sobre áreas delimitadas polo Plan Xeral para seren desenvolvidas mediante esta figura de planeamento,

respectarán o contido que, para cada unha delas, se especifica nas presentes Normas.

Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, por tanto, da súa documentación, será igual ós correspondentes ós Plans Parciais, coas salvedades dos que fosen claramente innecesarios por non gardar relación coas características propias da reforma de que se trate.

Os Plans Especiais de iniciativa privada cumpriran, na medida en que sexan de aplicación, as determinacións establecidas polas presentes Normas para os Plans Parciais do mesmo tipo de iniciativa.

#### 3.1.2.—Figuras complementarias.

En áreas limitadas nas que cómpre detalla-la ordenación ou regular materias específicas, as Normas ou as figuras de planeamento expostas con anterioridade poden ser complementadas mediante Estudos de Detalle, Proxecto de Urbanización e Catálogo, tal como sinalan os arts. 30, 31 e 32 da Lei do Solo de Galicia.

##### 3.1.2.1.—Estudio de Detalle.

Os Estudos de Detalle poderanse formular cando fose preciso complementar ou, no seu caso, adaptar determinacións establecidas no Plan Xeral, para o Solo Urbano, nos Plans Parciais e Plans Especiais.

O seu contido terá por finalidade establecer ou reaxustar, segundo os casos:

- O sinalamento de aliñacións ou rasantes.
- A ordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

Os Estudos de Detalle manterán as determinacións de planeamento, sen alterar o aproveitamento que lles corresponde ós terreos comprendidos no estudio.

En ningún caso poderán ocasionar prexuízo nin altera-las condicións de ordenación dos predios lindantes.

Os Estudos de Detalle comprenderán os documentos xustificativos do seu contido e co grao de precisión adecuado ás súas funcións.

##### 3.1.2.2.—Proxectos de Urbanización.

Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servicios e dotacións establecidos no planeamento.

Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolvan, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

Os proxectos de urbanización comprenderán unha memoria descritiva das características das obras, plano de situación debidamente referenciado e planos de proxecto e de detalle, prego de prescripcións técnicas, medicións, cadros de prezos e presuposto.

##### 3.1.2.3.—Catálogo.

A protección á que o planeamento se refire, cando se trate de conservar ou mellorar monumentos, xardíns, parques naturais ou paisaxes, requirirá a inclusión deles en catálogos, que se aprobarán simultaneamente con aquel. Sen embargo, os bens inmoibles declarados de interese cultural, así como os espazos naturais rexeranse pola súa lexislación específica.

#### 3.2.—Instrumentos de Xestión.

A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística aplicable, que garantirán a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a dotacións públicas e a de aqueles nos que se localice o aproveitamento correspondente á Administración, ó igual que o custeamento e, no seu caso, a execución da urbanización.

A execución do planeamento urbanístico realizarase mediante polígonos e a formalización de convenios urbanísticos.

#### 3.3.—Polígonos.

A execución do planeamento urbanístico realizarase mediante os polígonos que se delimiten dentro de cada área de reparto, agás nos supostos de actuacións asistemáticas en Solo Urbano e cando se trate de executar directamente sistemas xerais ou algún dos seus elementos.

No Solo Urbano non consolidado será obrigatoria a actuación mediante Polígonos nas áreas expresamente definidas nos planos de ordenación do Plan Xeral.

### 3.4.—Sistemas de actuación.

1.—A execución do planeamento levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos no art. 124 da Lei do Solo de Galicia: Compensación, Cooperación ou Expropiación.

2.—A determinación do sistema, cando non se conteña nas Normas levarase a cabo coa delimitación da unidade de execución de acordo co procedemento establecido no art. 121 da Lei do Solo de Galicia.

### 3.5.—Sistema de Compensación.

No sistema de compensación os propietarios aportan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa costa a urbanización nos termos e condicións que se determinen e constitúense en Xunta de Compensación, agás que tódolos terreos pertencen a un titular.

Cando o sistema de compensación veña establecido no planeamento para un determinado polígono, a súa efectiva aplicación requirirá que os propietarios que representen máis do 50% da superficie de aquel presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, debendo a Administración substituí-lo sistema, noutro caso.

Cando o devandito sistema non veña establecido polo Plan, será requisito para a adopción do sistema que igual porcentaxe de propietarios o soliciten no trámite de información pública do procedemento para determina-lo sistema de actuación. Dita solicitude, non obstante, non vinculará á Administración, que resolverá en todo caso, segundo se establece no art. 125 da L.S.G.

Os estatutos e as bases de actuación da Xunta de Compensación serán aprobados polo Concello. Para estes efectos, os propietarios que representen máis do 50% da superficie total do polígono, constituídos en Comisión Xestora presentaran á Administración actuante os correspondentes proxectos de estatutos e bases. Na tramitación dos estatutos e das bases seguirase o procedemento previsto no art. 102 da L.S.G.

A Xunta de Compensación deberase constituir no prazo máximo de tres meses, dende que sexa firme en vía administrativa o acto de aprobación dos estatutos e as bases de actuación.

Con suxeición ó establecido nas bases de actuación a Xunta de Compensación formulará o correspondente proxecto de Compensación. Para a definición dos dereitos adquiridos, valoración dos predios resultantes, regras de adjudicación, aprobación, efectos de acordo aprobatorio e inscrición no Rexistro da Propiedade do antedito proxecto haberá que aterse ó disposto para a reparcelación. Sen prexuízo do anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á Lei ou ó planeamento aplicable nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

Será aplicable o disposto no art. 105, debendo establecerse no proxecto de compensación a valoración e a correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudirse perante o Xurado Provincial de Expropiación Forzosa no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constituía en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

Para a aprobación do proxecto de compensación seguirase o procedemento previsto no art. 102 da L.S.G., coa particularidade de que a súa aprobación inicial corresponderalle á Xunta de Compensación e a aprobación definitiva ó Concello, sen posibilidade de subrogación pola Comunidade Autónoma.

A este sistema seranlle de aplicación os arts. 133 ó 138 da L.S.G.

### 3.6.—Sistema de Cooperación.

O sistema de Cooperación os propietarios aportan o solo de cesión obrigatoria e a Administración executa as obras de urbanización con cargo ós mesmos.

A aplicación do sistema de cooperación esixe a reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución de beneficios e cargas.

Poderanse constituir asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio Concello, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización.

O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ó disposto no art. 98 e seguintes da L.S.G.

A este sistema sonlle de aplicación os arts 139 a 141 da L.S.G.

### 3.7.—Sistema de Expropiación.

A Administración actuante poderá optar por utiliza-lo sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustifiquen.

Tamén se poderá elexir este sistema cando exista unha situación obxectiva que orixine unha grave dificultade para a execución do plan mediante os sistemas de compensación ou cooperación, derivada da existencia dun elevado número de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación do parcelario ou outras similares. Neste suposto a Administración actuante deberá aplica-lo réxime de exclusión que se determina nos arts. 148 e seguintes da L.S.G.

A expropiación aplicarase por polígonos completos e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do sinalado no número anterior.

A este sistema sonlle de aplicación os arts. 142 a 151 da L.S.G.

### 3.8.—Parcelacións urbanísticas e segregacións.

Considerarase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións co fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto na L.S.G., ou en virtude dela, nos Plans de Ordenación.

Para a indivisibilidade de parcelas serán de aplicación os arts. 173 e 174 da L.S.G.

## CAPITULO IV.—RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

### 4.1.—División do Territorio.

De acordo co disposto na Lei do Solo de Galicia, a totalidade do solo do municipio regúlase a través de:

A clasificación en tipos de solo segundo o seu réxime xurídico.

A clasificación do solo segundo a asignación de usos urbanísticos.

A identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

#### 4.1.1.—Clasificación do solo.

A totalidade dos terreos pertencentes ó termo municipal inclúense nos seguintes tipos de solo: solo urbano, solo de núcleo rural, solo urbanizable e solo rústico.

#### 4.4.2.—Calificación do solo.

Mediante a cualificación determínase a asignación zonal dos usos urbanísticos e regúlase o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solos e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano consolidado. A pormenorización de usos en áreas de solo urbanizable e nas de urbano suxeitas a desenvolvemento posterior, é función propia do planeamento parcial e especial correspondente.

Os usos globais son os seguintes:

Residencial.

Hoteleiro.

Comercial.

Oficinas.

Garaxe-aparcamento.

Industrial.

Actividades extractivas.

Sanitario.

Asistencial.

Educativo.

Socio-cultural.

Relixioso.

Deportivo.

Recreativo.

Servicios Públicos.

Comunicacións e transportes.

Parques e xardíns públicos.

Equipamentos en xeral.

Terciario.

## 4.1.3.—Identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

A efectos do disposto no art. 75 da L.S.G. e no 38 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra, constitúa un núcleo de poboación aquela área do territorio na que existindo agrupación de dez ou máis vivendas e tendo relacións propias da vida comunitaria, constitúan un asentamento de poboación singularizado e identificado como tal pola práctica administrativa local.

Os núcleos rurais caracterízanse por teren unha especial vinculación ás actividades do sector primario e teren unha densidade mínima de tres vivendas por hectárea.

De seguido inclúese unha relación dos núcleos existentes, indicando número de vivendas, superficie delimitada, servizos urbanos, densidade de vivendas e clasificación do solo.

Adscritos a determinados núcleos establécense pequenas bolsas de áreas aptas para incorporar ó proceso de desenvolvemento urbanístico que permiten completa-las dotacións do núcleo.

## ANALISES DOS NUCLEOS DE POBOACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP Há	SANEA	AUGA	DENSID. VIV/Há	CONDICIÓN
ESPEDREGADA	RAXÓ	92	13,5500	SI	SI	6,7897	MIXTO
SERPE	RAXÓ	10	2,2250	NO	SI	4,0449	TRADICIONAL
OUTEIRO	RAXÓ	10	1,8000	NO	NO	5,5555	MIXTO
COVELO	SAMIEIRA	18	3,7000	NO	SI	4,8648	NOVO
TARRIO	SAMIEIRA	224	54,5250	SI	SI	4,1082	MIXTO
SAMIEIRA							MIXTO
BRAXILDE	SAMIEIRA	46	10,8750	SI	SI	4,2299	NOVO
AREN	SAMIEIRA	104	22,0750	NO	SI	4,7112	MIXTO
BOUZA							MIXTO
COSTA	SAMIEIRA	16	4,7000	NO	NO	3,4042	NOVO (P.E.)
XUVIÑO	COMBARRO	85	17,5000	NO	SI	4,8571	TRADICIONAL
SOUTO							MIXTO
CIDRAS							MIXTO
XEITOSIÑA	COMBARRO	86	19,6250	NO	SI	4,3822	NOVO
XURITA							NOVO
CHANCELAS	COMBARRO	49	11,3750	NO	SI	4,3077	MIXTO
A ESCUSA	SAN XOAN	29	6,3000	NO	NO	4,6032	TRADICIONAL
VILARIÑO	SAN XOAN	195	44,0250	NO	SI	4,4293	TRADICIONAL
ARIS							TRADICIONAL
SARTAL							TRADICIONAL
ZAPATA							MIXTO
RIO MOURO	SAN XOAN	11	2,2500	NO	NO	4,8889	TRADICIONAL
ESPERON	SAN XOAN	22	5,6750	NO	NO	3,8766	TRADICIONAL
VILAR							TRADICIONAL
PEREIRO	SAN XOAN	62	11,8250	NO	NO	5,2431	MIXTO
ARXAL							MIXTO
RIAL	SAN XOAN	14	2,8750	NO	NO	4,8696	TRADICIONAL
UCHA	SAN XOAN	88	16,8000	NO	NO	5,2381	TRADICIONAL
SAN MARTIÑO							TRADICIONAL
FONTENLA	SAN XOAN	64	15,3750	NO	SI	4,1626	MIXTO
SEARA	SAN XOAN	54	8,1250	SI	SI	6,6462	MIXTO
BOUZA	SAN XOAN	149	30,5000	NO	SI	4,8852	TRADICIONAL
MUIÑO							TRADICIONAL
VILANOVA							TRADICIONAL
A SECA	SAN XOAN	18	5,9500	NO	SI	3,0252	MIXTO
CASAL	SAN XOAN	75	17,9500	NO	SI	4,1782	MIXTO
FRAGAMOREIRA	SAN XOAN	33	7,4500	NO	NO	4,4295	TRADICIONAL
LIÑARES	SAN XOAN	64	13,9500	NO	NO	4,5878	MIXTO
ALBAR	SAN XOAN	97	17,5500	NO	SI	5,5271	MIXTO
CORUXA							MIXTO
FREIXA	SAN XOAN	78	13,9000	NO	SI	5,6115	MIXTO (P.E.)
A PINELA	SAN XOAN	112	21,1250	NO	SI	5,3017	MIXTO
CASALVITO							MIXTO

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP Há	SANEA	AUGA	DENSID. VIV/Há	CONDICIÓN
CAMPELO	SAN XOAN	60	12,3000	SI	SI	4,8780	MIXTO
CAMPELO	SAN XOAN	18	5,8000	SI	SI	3,1034	MIXTO
BAO	SAN SALVADOR	24	5,0250	NO	NO	4,7761	MIXTO (P.E.)
LAXES	SAN SALVADOR	98	15,9000	SI	SI	6,1635	MIXTO
VIÑAS							MIXTO
SINEIRO	SAN SALVADOR	18	5,2750	NO	SI	3,4123	NOVO
ANAFANS	SAN SALVADOR	131	18,1000	SI	SI	7,2376	MIXTO
MATO	SAN SALVADOR	95	18,2500	NO	SI	5,2055	TRADICIONAL
PORTOSANTO	SAN SALVADOR	107	17,5200	SI	SI	6,1073	TRADICIONAL
RIAL							MIXTO
PUNTA SAIÑA	SAN SALVADOR	53	6,1500	SI	SI	8,6179	MIXTO

#### 4.2.—Solo Urbano.

O solo urbano comprende as áreas ocupadas pola edificación de conformidade cos arts. 64 e 65 da L.S.G. a súa delimitación reflíctese nos Planos de Ordenación.

##### 4.2.1.—Aproveitamento urbanístico susceptible de aprobación.

No solo urbano o aproveitamento susceptible de apropiación será o definido polo art. 7.1 da L.S.G. e no presente Plan Xeral.

Estarase igualmente ó disposto no art. 70 da L.S.G.

##### 4.2.2.—Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico.

No solo que non deba ser obxecto de desenvolvemento de planeamento de reforma interior, o dereito de aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe sistematicamente, debendo acreditarlos propietarios o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións asistemáticas, o aproveitamento urbanístico adquirese ó converte-la parcela en soar.

O prazo para o cumprimento dos deberes sinalados anteriormente, en actuacións sistemáticas, será como máximo de catro anos dende a aprobación do planeamento correspondente.

##### 4.2.3.—Prazo para solicitude de licenzia de edificación.

O prazo para solicita-la licenzia de edificación no solo urbano non sometido a desenvolvemento de planeamento de reforma interior será de dous anos dende que a parcela adquira a condición de soar ou garantíndose a execución simultánea de urbanización e edificación.

##### 4.2.4.—Condición de soar.

Consideraranse como soares as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os seguintes requisitos:

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada e encintado de beirarrúas, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se vaia construír.

#### 4.3.—Réxime de Solo Urbanizable.

##### 4.3.1.—Definición e delimitación.

1.—Constitúen o solo urbanizable aquelas áreas do territorio que no Plan Xeral destinan a seren soporte do crecemento urbano previsible.

2.—Nos planos de ordenación sinálanse os límites das áreas do solo urbanizable.

3.—No solo urbanizable inclúense os novos asentamentos de poboación e actividades productivas, vinculándoos ó establecemento de aqueles sistemas xerais ou elementos dos mesmos que poidan ser pre-

cisos para o desenvolvemento das previsións do Plan Xeral nesta categoría de solo.

##### 4.3.2.—Desenvolvemento do Solo Urbanizable.

1.—O solo urbanizable desenvolverase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores. Ditos sectores delimitaranse en cada caso de acordo co expresado na súa normativa propia.

2.—Os Plans Parciais redactaranse segundo o disposto no Capítulo 3 das presentes Normas.

3.—Os Plans Parciais deberán referirse a un só sector de solo urbanizable, integrado en todo caso ós elementos de sistemas xerais interiores ou mesmo a que houbera lugar. Tamén integrarán elementos de sistemas xerais exteriores ó sector cando a xuízo da Administración municipal corran circunstancias urbanísticas, vinculadas ó propio desenvolvemento do sector, que fagan aconsellable a súa ordenación conxunta e se trate de elementos contiguos ó sector que teña determinada a obtención do seu solo con cargo ó solo urbanizable.

4.—Os Plans Parciais cumpriran nos diferentes sectores as determinacións e condicións que para o seu desenvolvemento particular expresa nas fichas correspondentes a cada un deles de conformidade co art. 93 da L.S.G.

##### 4.3.3.—Réxime urbanístico da propiedade.

1.—As facultades de dereito de propiedade dos propietarios do solo urbanizable, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigas establecidas na Lei do Solo e nas presentes Normas.

2.—Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable poderán exercer-las facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación de acordo co contido normal da propiedade que lles corresponde, en función do aproveitamento tipo que o Plan Xeral asigna con carácter xeral a este tipo de solo.

3.—O aproveitamento urbanístico apropiable polo conxunto dos propietarios incluídos nun polígono será o resultado de referir á súa superficie o 90 por cento do aproveitamento tipo da área de reparto no que se atope.

##### 4.3.4.—Aproveitamento tipo.

1.—O Plan Xeral inclúe nunha soa área de reparto os sectores de planeamento parcial.

##### 4.3.5.—Obrigas e cargas dos propietarios.

Os propietarios de terreos situados en solo urbanizable están obrigados a:

a) Ceder gratuitamente ó Concello ou, no seu caso, ó órgano urbanístico actuante:

1.—Os terreos destinados a dotacións públicas que inclúe a superficie total urbanizada dos viais, parques e xardíns públicos, zonas deportivas e de recreo e expansión, centros culturais e docentes e os terreos precisos para a instalación e funcionamento dos restantes servizos públicos necesarios.

2.—Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello.

- b) Custea-la urbanización nos termos sinalados polos arts. 59, 60 e 61 do Regulamento de Xestión Urbanística.
- c) Solicita-la licencia de edificación, previo o cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes nos prazos fixados.
- d) Edifica-los soares dentro dos prazos fixados na preceptiva licencia.
- e) O cumprimento destes deberes determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas que se establecen no programa do Plan Xeral.

#### 4.3.6.—Edificabilidades máximas e mínimas. Número máximo de vivendas.

1.—As edificabilidades medias que se sinalan para os sectores de planeamento poderán modificarse segundo os valores máximos e mínimos que se establecen, no seu caso, dentro das fichas particulares de cada sector, se ben haberá de respectarse en tódolos supostos a edificabilidade total do sector.

2.—O número máximo de vivendas sinalado naquelas fichas de sectores que prevén usos residenciais non poderá, en ningún caso, ser excedido no planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral.

#### 4.3.7.—Actuacións no solo urbanizable previas ó desenvolvemento dos sectores.

1.—As facultades de edificación contempladas para os sectores de solo urbanizable poderán ser exercitadas ata tanto non sexan aprobados os Plans Parciais correspondentes a cada sector, se cumprimenten os trámites do sistema de actuación correspondente e se executen as obras de urbanización previstas nos mesmos, agás o disposto no artigo seguinte, previa a formalización das cesións obrigatorias do planeamento.

2.—En tanto non se cumpran os requisitos sinalados no número anterior, no solo urbanizable non se poderá edificar nin levar a cabo as obras e instalacións que non sexan as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio e ós intereses xerais do desenvolvemento urbano. Igualmente, e cando non dificulten a execución do planeamento, poderán autorizarse as construcións provisionais a que se refire o art. 57 da Lei do Solo coas garantías que o mesmo prevé en orde á súa demolición.

3.—Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística no solo urbanizable sen a previa aprobación do Plan Parcial correspondente ó sector onde se atopan os terreos.

#### 4.3.8.—Requisitos para poder edificar.

1.—En solo urbanizable, unha vez aprobados o Plan Parcial e o Proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de Compensación nos supostos en que tal sistema sexa aplicable, poderá edificarse con anterioridade a que os terreos estean totalmente urbanizados, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- a) Que tivese gañado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fose preciso para a distribución de beneficios e cargas.
- b) Que a infraestrutura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou licencia se considere previsible que ó remate da edificación da parcela de que se trate contará con tódolos servizos, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor que o do remate da edificación.
- c) Que no escrito de solicitude de licencia se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construción ata tanto non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garanti-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2.—Ós efectos do número anterior entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran de seguido en todo o ámbito de proxecto de urbanización ou en cada unha

das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores, agás os fondos de saco ou accesos ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordos e base de firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministración de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de Alumado público.
- h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3.—Considérase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación os seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica.
- b) Base de rodadura de beirarrúas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Rede de rego e hidratantes.
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4.—O proxecto de edificación de calquera licencia que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela da que se pretende a edificación.

5.—O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se tivese prestado para responder das obras de urbanización.

#### 4.4.—Réxime de Solo Rústico.

##### 4.4.1.—Definición e delimitación.

Constitúen o solo rústico os terreos que o Plan inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, as súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese en varias categorías que se reflicten nos Planos de Ordenación.

##### 4.5.—Solo de Núcleo Rural.

Inclúense nesta clase de solo os núcleos que teñen acreditada a súa existencia, establecéndose tres modelos: Tradicional, Recente e Mixto.

##### 4.5.1.—Indicadores para a formulación de Plans Especiais de mellora dos Núcleos Rurais.

De acordo co art. 27 da L.S.G., fíxanse a continuación os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Mellora dos Núcleos Rurais.

1.—A densidade de vivendas do núcleo é superior a 8 viv/há.

2.—O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 20% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3.—Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

Cando se alcanza a situación establecida nun dos indicadores será recomendable proceder á formulación do P.E.M.N.R.

Cando concorra a situación establecida por dous indicadores será necesaria a redacción do P.E.M.N.R. procedendo o Concello á adopción do acordo correspondente.

#### CAPITULO V.—ORDENANZAS REGULADORAS.

##### 5.1.—Normas Xerais de Edificación.

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos apartados seguintes:



- b) Custea-la urbanización nos termos sinalados polos arts. 59, 60 e 61 do Regulamento de Xestión Urbanística.
- c) Solicita-la licenza de edificación, previo o cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes nos prazos fixados.
- d) Edifica-los soares dentro dos prazos fixados na preceptiva licenza.
- e) O cumprimento destes deberes determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas que se establecen no programa do Plan Xeral.

#### 4.3.6.—Edificabilidades máximas e mínimas. Número máximo de vivendas.

1.—As edificabilidades medias que se sinalan para os sectores de planeamento poderán modificarse segundo os valores máximos e mínimos que se establecen, no seu caso, dentro das fichas particulares de cada sector, se ben haberá de respectarse en tódolos supostos a edificabilidade total do sector.

2.—O número máximo de vivendas sinalado naquelas fichas de sectores que prevén usos residenciais non poderá, en ningún caso, ser excedido no planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral.

#### 4.3.7.—Actuacións no solo urbanizable previas ó desenvolvemento dos sectores.

1.—As facultades de edificación contempladas para os sectores de solo urbanizable poderán ser exercitadas ata tanto non sexan aprobados os Plans Parciais correspondentes a cada sector, se cumprimenten os trámites do sistema de actuación correspondente e se executen as obras de urbanización previstas nos mesmos, agás o disposto no artigo seguinte, previa a formalización das cesións obrigatorias do planeamento.

2.—En tanto non se cumpran os requisitos sinalados no número anterior, no solo urbanizable non se poderá edificar nin levar a cabo as obras e instalacións que non sexan as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio e ós intereses xerais do desenvolvemento urbano. Igualmente, e cando non dificulten a execución do planeamento, poderán autorizarse as construcións provisionais a que se refire o art. 57 da Lei do Solo coas garantías que o mesmo prevé en orde á súa demolición.

3.—Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística no solo urbanizable sen a previa aprobación do Plan Parcial correspondente ó sector onde se atopan os terreos.

#### 4.3.8.—Requisitos para poder edificar.

1.—En solo urbanizable, unha vez aprobados o Plan Parcial e o Proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de Compensación nos supostos en que tal sistema sexa aplicable, poderá edificarse con anterioridade a que os terreos estean totalmente urbanizados, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- a) Que tivese gañado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fose preciso para a distribución de beneficios e cargas.
- b) Que a infraestrutura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou licenza se considere previsible que ó remate da edificación da parcela de que se trate contará con tódolos servizos, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor que o do remate da edificación.
- c) Que no escrito de solicitude de licenza se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construción ata tanto non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garanti-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2.—Ós efectos do número anterior entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran de seguido en todo o ámbito de proxecto de urbanización ou en cada unha

das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores, agás os fondos de saco ou accesos ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordos e base de firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministración de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de Alumado público.
- h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3.—Considérase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación os seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica.
- b) Base de rodadura de beirarrúas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Rede de rego e hidratantes.
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4.—O proxecto de edificación de calquera licenza que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela da que se pretende a edificación.

5.—O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se tivese prestado para responder das obras de urbanización.

#### 4.4.—Réxime de Solo Rústico.

##### 4.4.1.—Definición e delimitación.

Constitúen o solo rústico os terreos que o Plan inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, as súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese en varias categorías que se reflicten nos Planos de Ordenación.

##### 4.5.—Solo de Núcleo Rural.

Inclúense nesta clase de solo os núcleos que teñen acreditada a súa existencia, establecéndose tres modelos: Tradicional, Recente e Mixto.

##### 4.5.1.—Indicadores para a formulación de Plans Especiais de mellora dos Núcleos Rurais.

De acordo co art. 27 da L.S.G., fíxanse a continuación os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Mellora dos Núcleos Rurais.

1.—A densidade de vivendas do núcleo é superior a 8 viv/há.

2.—O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 20% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3.—Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

Cando se alcanza a situación establecida nun dos indicadores será recomendable proceder á formulación do P.E.M.N.R.

Cando concorra a situación establecida por dous indicadores será necesaria a redacción do P.E.M.N.R. procedendo o Concello á adopción do acordo correspondente.

#### CAPITULO V.—ORDENANZAS REGULADORAS.

##### 5.1.—Normas Xerais de Edificación.

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos apartados seguintes:

**Soar.**

Entenderase por soar toda aquela parcela que atopándose no solo urbano definido no presente Plan Xeral cumpra ademais todas e cada unha das condicións seguintes:

- Ter sinaladas aliñacións e rasantés.
- Dispor de acceso rodado directo pola vía á que da fronte.
- Ter pavimentada a calzada da vía á que da fronte e dispor de encintado de beirarrúas se a vía é de máis de seis metros.
- Dispor de abastecemento de auga, evacuación de augas e subministración de enerxía eléctrica.

**Aliñación.**

Enténdese por aliñación aquela liña que limita a parcela polos espazos libres públicos.

**Aliñación actual.**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

**Aliñacións oficiais.**

Son as liñas que se fixan como tales, no Plan Xeral, poden ser:

- Aliñación exterior.
- Aliñación interior.

**Aliñacións exteriores.**

Son as liñas que fixa a presente Normativa como límite das parcelas edificables, separándoas dos espazos libres públicos, (vías, rúas e prazas, etc.), ou dos espazos de uso público.

**Aliñacións interiores.**

Son as liñas que fixa a presente Normativa no interior das parcelas para deslindar as partes das mesmas que son edificables para usos principais e as que non son edificables para usos complementarios ou non son edificables en absoluto.

Cando non se fixan expresamente en plano ou en ordenanza específica, as aliñacións interiores, é que coinciden coa liña que fixa o perímetro urbano ou co fondo máximo edificable, segundo os casos.

**Parcela edificable.**

É a parte do soar comprendida entre a aliñación exterior e a aliñación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou da edificación da planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal, considérase, a efectos de definición, tamén como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas nestas Normas.

**Recuamentos.**

É o ancho da franxa do terreo comprendido entre a aliñación oficial exterior e a liña de edificación cando ámbalas dúas non coinciden. Así mesmo existirán recuamentos laterais ou recuamentos posteriores, se se refiren ós lindes laterais ou á aliñación interior.

**Rasantés.**

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas definidas nos documentos da presente Norma, e en todo caso, as actuais existentes no terreo.

**Altura da edificación.**

É a distancia existente entre a rasante e a liña da cornixa, (parte inferior do forxado do teito da planta máis alta), medido verticalmente no punto medio da fachada.

As alturas máximas, (sobre rasante ou permitidas), virán expresadas en metros. Se houbera contradicións entre os números de plantas permitidas e as alturas máximas, prevalecerá a expresión en metros.

**Altura de planta baixa.**

É a distancia vertical existente entre a rasante da beirarrúa e a cara inferior do primeiro forxado.

**Altura de pisos.**

É a distancia vertical existente entre as caras inferiores de dous forxados.

**Altura libre de pisos.**

É a distancia vertical existente entre o pavimento e o teito da mesma planta.

**Altura de cuberta.**

É a distancia vertical existente entre a cara superior do último forxado e a liña da cumieira ou o punto máis alto no que se xunta tódalas augas.

**Estradas.**

Segundo a "Lei 25/1988 de 29 de xullo, de Estradas", no seu artigo 2º considéranse estradas as vías de dominio e uso público proxectadas e construídas fundamentalmente para circulación de vehículos automóbiles; ben sexa de propiedade estatal ou municipal. Non se inclúen nesta definición, as vías que compoñen a rede interior de comunicación co municipio.

Neste Plan Xeral, tódalas estradas son concebidas coma elementos do sistema xeral de comunicación, figurando como explicitadas nos planos correspondentes.

**Vías interparroquiais ou municipais.**

Son aquelas que compoñen a rede interior de comunicacións municipais, xa sexan do municipio ou da Deputación Provincial, puidendo estar asfaltadas ou non, figurando grafiadas nos planos.

**Restos das vías.**

Son aquelas vías públicas que non son estradas do sistema xeral de comunicacións, nin vías interparroquiais. A este grupo pertencen tanto as vías interiores dos diferentes núcleo (rúas), como os camiños que non teñen carácter indicado para as outras dúas clases.

**Aresta exterior da calzada dunha estrada.**

É o bordo da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral.

**Eixo das estradas e das vías municipais.**

É a liña lonxitudinal equidistante das dous arestas exteriores que forman as vías.

**Distancia á aresta exterior ou ó eixo da vía.**

As aliñacións e os recuamentos mediranse, ben fixando a distancia á aresta exterior da calzada, no caso dalgunhas estradas, ben fixando a distancia ó eixo, no caso doutras estradas e de tódalas vías municipais (interparroquiais ou non).

**Superficie ocupada.**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e voos.

**Superficie edificada.**

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

**Superficie total edificada.**

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas.

**Delimitación exterior de edificación.**

É a delimitada polas aliñacións a viais ou espazos libres, fondo edificable e recuamentos laterais definidos pola Ordenación de aplicación.

**Fachada.**

Cada un dos cerramentos exteriores exentos dun edificio. Poden ter ocos ou ser cegas.

**Medianeiras.**

É o paramento cego que cerra e delimita verticalmente a edificación, e que a normativa pode quedar cuberto por apegoamento da parede da edificación colindante.

**Fondo da edificación.**

É a distancia existente entre o plano da fachada ou fachadas que dan fronte ás vías públicas ou espazos libres e as súas opostas.

**Soportal ou pórtico.**

Paso aberto inmediato e paralelo á rúa ou espazo libre, formado polo recuado sobre a aliñación da planta baixa dos edificios, que serve para o paso público dos peóns.

**Cubertas.**

Son os elementos constructivos que cerran o volume edificado por enriba da cara superior do último forxado.

**Chafrán.**

Fachadas que se produce nas esquinas dunha edificación ó ser cortada por un plano paralelo e próximo á aresta do encontro das fachadas exteriores de dita esquina.

**Corpos saintes ou voos.**

Elementos ou volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación sobresaen da mesma por diante do plano que contén a aliñación.

**Entrantes na liña de fachada.**

Elementos da edificación situados no interior do plano que contén cada fachada, e que quedan abertos total ou parcialmente ó exterior, podendo estar cubertos ou non.

**Cerramentos ou "cercados" da parcela.**

Son elementos constructivos que serven para delimitar e cerrar propiedades.

**Rueiro.**

Entenderase por rueiro a porción de solo contendo unha agrupación de varias parcelas contiguas as unhas ás outras, cando dito conxunto quede completamente delimitado por espazos libres públicos.

**Patio.**

É o espazo libre rodeado, teórica ou realmente de edificación.

**Patio de rueiro.**

É o espazo libre definido polas aliñacións oficiais interiores.

**Patio de parcela.**

É o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

**Edificabilidade.**

É a superficie máxima edificable ou de aproveitamento que sexa posible asignarlle. É un valor que se obtén por aplicación das condicións que fixan as Ordenanzas e Normas.

**Índice de edificabilidade.**

Relación da superficie cuberta, construída que autoriza a normativa por cada metro cadrado de superficie da parcela edificable que teña asignado un aproveitamento.

**Volume edificable.**

É aquel que é posible construír en cada caso.

**Planta de volume edificado.**

É a proxección vertical do mesmo sobre o terreo no que se asenta.

**Edificación principal.**

Son aquelas das que o uso continuado e habitual correspóndese cos usos principais autorizados, na ordenanza correspondente.

**Edificacións complementarias.**

Son os corpos edificados exteriores ó volume edificado de uso principal construídos para albergar usos complementarios: adegas, alpendres, galiñeiros, cortellos, aparcamentos, etc.

**Parcelas.**

É a porción do terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitada e rexistrado como tal, nalgún dos Catastros Oficiais de Urbana ou de Rústica.

**Parcela Cualificada.**

É a parcela ou parte dela que queda incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza.

A súa medición realizarase sobre a proxección vertical nun plano horizontal de referencia, do solo incluído dentro dos límites da mesma.

**Parcela Edificable.**

É a parcela cualificada que ten as dimensións esixidas na ordenanza de aplicación. É, polo tanto, a parte do terreo delimitada entre as aliñacións. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa en interior da parcela, que acolle a edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, coas restriccións sinaladas nestas Normas.

**Fronte de Parcela.**

É aquel que forma o lado ou lados da parcela cualificada e que son coincidentes coa aliñación exterior.

**Fronte mínimo de Parcela.**

É o mínimo esixido polas Ordenanzas e Normas para que se poida levar a cabo a edificación na parcela.

**Fondo de Parcela.**

É a distancia existente entre as aliñacións exterior e interior, medida perpendicularmente á aliñación exterior no punto medio do fronte da parcela.

Poderase determina-la súa dimensión na Ordenanza correspondente.

**Parcela Mínima.**

É a superficie mínima de terreo que as Ordenanzas esixen para autoriza-la edificación.

**Superficie de ocupación de parcela.**

É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas exteriores de toda construción.

**Plantas de edificación.**

Parte da edificación situada a partir de un metro sobre a rasante da beirarrúa, ou da rasante do terreo en contacto coa edificación.

O número de plantas grafiase en plano ou obtense por aplicación da Ordenanza correspondente.

**Soto.**

Enténdese por soto a totalidade ou parte da planta, da que o teito, en tódolos seus puntos se atopa por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

**Semisoto.**

É a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación, e o seu teito como máximo por enriba da rasante da beirarrúa ou do terreo, medida segundo o criterio definido para medición das alturas.

**Planta Baixa.**

É a planta inferior do edificio da que o piso está na rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación, ou por enriba desta rasante.

**Plantas Altas.**

Son aquelas que están por enriba da planta baixa e por debaixo da comixa.

**Planta Ático.**

É a parte da edificación existente entre o forxado que serve de teiro á derradeira planta de piso e a cuberta.

**Tipoloxía edificatoria.**

Modelo constructivo básico que serve como contedor dos usos considerados polas presentes Normas.

As edificacións a que dan lugar estes modelos baséanse nas tipoloxías tradicionais da zona, así como aquelas outras que xa depurou a experiencia do uso de novas tecnoloxías e aporte de prácticas actuais.

**Modelos permitidos para o uso residencial.**

- a) Plurifamiliar (vivenda colectiva) entre medianeiras.  
Edificio destinado ó uso residencial para varios núcleos familiares, construído de modo que un ou dous dos seus paramentos son colindantes con outra edificación.
- b) Plurifamiliar aberto.  
Edificio dedicado ó uso residencial para varios núcleos familiares, construídos estruturalmente de modo independente e sen elementos colindantes con ningunha outra edificación.
- c) Unifamiliar illado.  
Edificio dedicado ó uso residencial para uso de núcleo familiar, construído estruturalmente de modo independente e sen elementos colindantes con ningún outro edificio.
- d) Unifamiliar apegada.  
Edificio dedicado ó uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outro(s) de semellantes características co(s) que pode ter elementos comúns ou colindantes.

**Usos.**

É a utilización continuada e habitual á que se pode destinalo solo.

**Usos principais.**

Son aqueles que se autorizan en cada zona, no espazo da parcela edificable delimitada por aliñacións exteriores ou interiores, ou por aplicación da edificabilidade que lle corresponde.

**Usos complementarios.**

Son aqueles que se autorizan para cada zona de ordenanza no resto da parcela (nunha parte) non ocupada pola edificación principal.

**Usos permitidos.**

Son os que as Ordenanzas e Normas consideran como máis adecuados en cada zona.

**Usos prohibidos.**

Son aqueles que as Ordenanzas e Normas non consideran expresamente en cada zona.

**Uso exclusivo.**

É aquel que ten o carácter de único na zona de que se trate; en razón da incompatibilidade co resto dos usos.

**Obra menor.**

Defínese como obra menor ós efectos da tramitación e concesión da licenza como tales, as seguintes:

- 1.—Obras de remoción, revestimentos preexistentes, pinturas, limpeza, ornato e adecentamento.
- 2.—Substitución interior de pezas en edificacións existentes sempre que non afecten a condicións de habitabilidade ou do seu sistema estrutural.
- 3.—Pequenas substitucións e ampliacións nas instalacións das edificacións preexistentes, así como o incremento da súa superficie para dotación de pezas sanitarias ata unha superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>, sempre que non afecte ó sistema estrutural do edificio.
- 4.—Alpendres, alboios, construcións auxiliares e instalacións auxiliares e complementarias que se realicen en harmonía estética co medio natural circundante, con emprego de materiais tradicionais que non requiran cálculo de estrutura nin proxecto facultativo, proxectadas nunha única planta con altura máxima de 3,50 metros e superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.
- 5.—Barreiras e cerramentos que se realicen en harmonía co medio natural circundante e utilización de materiais tradicionais segundo condicións sinaladas no presente documento de Normas.

**Obra maior.**

Son tódalas demais obras que requiren proxecto facultativo e das que as condicións aparecen en cada caso reguladas nas ordenanzas, que segundo o presente documento do Plan Xeral resultanlle de aplicación.

**5.2.—Condicións xerais de volume e hixiénicas.****Alcance e contido.**

Estas condicións establecen as limitacións a que se suxeitarán tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas.

Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifican as Normas.

Con independencia do establecido nestas Ordenanzas, deberá acreditarse o cumprimento dos requisitos esixidos nas demais disposicións en vigor, emanadas da Administración Central e/ou Autonómica. Calquera aspecto non contemplado aquí, resolverase por remisión ás Ordenanzas das Vivendas de Protección.

**Aliñacións.**

Son as definidas no presente documento. Nas zonas nas que os planos de ordenación ou os textos deste documento non determinen as aliñacións, conservaranse con carácter xeral as existentes podendo o Concello definir aliñacións diferentes ás actuais a través dalgunha das figuras do planeamento previstas para este fin.

**Liña de edificación.**

A liña de edificación exterior coincide xeralmente coa aliñación agás cando se diferencia explicitamente nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Reguladoras ou implícitamente ó permitir e regular recuamentos.

A liña de edificación interior en planta baixa e en planta piso régulase nas Ordenanzas correspondentes.

**Espacios libres.**

Son as áreas destinadas a parque público, zonas verdes e de aparcamento, quedando reflectida a extensión nos planos correspondentes.

**Equipamentos públicos.**

Comprende as áreas destinadas ós seguintes equipamentos:

- \* Escolar, sanitario, comercial, asistencia, deportivo, relixioso, etc.

As condicións de volume, ocupación, altura, situación da edificación, etc., deberán axustarse á lexislación de aplicación no caso concreto.

**Altura e plantas da edificación.**

O número das plantas queda reflectido nos planos correspondentes e na Ordenanza particular da cada zona.

A correlación entre o número de plantas e altura, é a seguinte:

	<i>ALTURA MÁXIMA</i>
Unha planta (I)	3,50 m.
Dúas plantas (II)	7,00 m.
Tres plantas (III)	10,00 m.
Catro plantas (IV)	13,00 m.
Cinco plantas (V)	16,00 m.
Seis plantas (VI)	19,00 m.

**Construcións por enriba da altura máxima permitida.**

Por enriba do derradeiro forxado e debaixo da cuberta, admítise o uso vivideiro en ático baixo as seguintes condicións:

O ático permíttese en tódalas edificacións segundo a seguinte descrición.

Defínese como espazo baixo cuberta o sólido capaz formado polo plano que partindo dunha liña ideal situada a 1.00 m. sobre a rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente máxima do 58% (30º) cunha altura máxima de coroación de 4,50 m.

No espazo poderanse executar bufardas cunha ocupación na fachada do 30% verificándose o resto das condicións.

**Medición de alturas.**

A medición do número de plantas e alturas rexerase polas seguintes condicións:

- \* As alturas tomaranse entre a rasante da beirarrúa e o punto inferior do forxado da derradeira planta, medidas na vertical do punto medio da liña da fachada se a súa lonxitude non chega a 20 metros. Se sobrepasa, tomarase ós 10 metros do punto máis baixo, podendo graduarse a edificación.
- \* No número de plantas incluíranse os sotos ou semisotos, cando o paramento inferior do forxado do teito se encontre a unha altura superior a 1 metro con respecto á rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación.

**Cubertas e construcións permitidas por enriba do ático.**

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea. Permitiránse instalacións de maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, cheminea, trasteiros complementarios das vivendas, así como outros elementos de uso comunitario, tales coma terrazas axardinadas, piscinas, etc que a xuízo do Concello non desdigan esteticamente nin causen molestias. O tratamento dos corpos que sobresaian do faldón da cuberta realizarase coas mesmas características que as fachadas en solución de continuidade.

**Soto.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar coma almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2,20 m. Deberán te-la ventilación suficiente.

**Semisoto.**

Os semisotos poderán destinarse ós usos que se establezan. A altura libre non será inferior a 2,20 m., nin poderá sobrepasar 1 m. en ningún punto a rasante.

**Plantas baixas.**

Poderán dedicarse tando a vivendas coma a outros usos compatibles con ela. A planta baixa computará a efectos de edificabilidade, en tódolos casos. A planta baixa pode destinarse ós usos que se establezan. O uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso se sitúe como mínimo a 0,30 m. por enriba da rasante da rúa á que da fronte; no caso de que baixo esta planta non houbera outra e outras (soto e semisoto) dispórase entre o forxado do solo desta planta e o terreo unha separación mínima de 0,15 m.

O teito estará como mínimo a 2,80 m. da beirarrúa no punto máis desfavorable.

**Patio.**

Defínense dous tipos de patios sobre os que é preceptiva a aplicación desta normativa.

*Patio interior.*—Patio que todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

*Patio aberto.*—Recadro de fachadas a vía pública ou a patio de ruiro no que a súa profundidade, medida normalmente ó seu plano sexa superior a 1,50 metros.

Os patios mediranse en función do uso das pezas que o ventilan e iluminan e as súas dimensións, que estarán definidas polo Decreto 311 sobre Condicións de Habitabilidade. Os patios non deberán ventilar garaxes nin locais nos que se realicen actividades clasificadas entre as insalubres, molestas ou perigosas, agás que sexan exclusivos para a súa ventilación.

**Portais.**

O portal terá como mínimo un ancho de 1,80 m. dende o oco de entrada ata a escaleira principal ou ascensor se o houbera.

Queda prohibida a localización de establecementos comerciais nos portais.

**Acceso ás vivendas, escaleiras e ascensores.**

Nestes aspectos estarase ó disposto no Decreto 240/1989, de 19 de outubro, sobre habitabilidade das vivendas (D.O.G. núm. 218 de 14 de novembro de 1989).

**Entrantes, saíntes e voos.**

Non se permitirá saír da aliñación oficial máis que cos voos que se fixen nestas ordenanzas.

Os corpos voados separaranse un mínimo de 0,60 metros dos edificios estremeiros. Cando exista acordo co estremeiro, poderá reducirse esta separación.

Non haberá voos a menor altura de 2,80 m. sobre a rasante da beirarrúa, nin poderá sobrepasala súa proxección o ancho da mesma.

O ancho dos mesmos establécese nas Ordenanzas Particulares.

**Portadas, escaparates, vitrinas, marquesiñas e toldos.**

1.—Tanto na decoración da planta baixa dos locais comerciais, industriais, de oficinas ou análogas, como na dos ocós de portal, só se permitirá sobresaír da aliñación oficial 0,15 m. Estas instalacións respec-

tarán a decoración do oco do portal, sen agochar ningunha das súas partes. Só se autoriza ocupar coas portadas a superficie de fachada correspondente á planta baixa do establecemento, sen invadir ningunha parte da inmediata superior.

2.—Unicamente en condicións especiais en que poida conseguirse unha ordenación do conxunto, poderá consentirse, previo informe dos Servizos Técnicos Municipais, o exceso de ocupación de dita superficie de fachada.

*Marquesiñas:* En calquera punto da altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou terreo será de 2,40 m. O seu saínte poderá ser igual ó ancho da beirarrúa menos 0,40 metros, respectando en todo caso o arborado.

*Toldos:* En calquera punto a altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou terreos será de 2,40 m. podendo admitirse elementos colgantes, non ríxidos, que deixen unha altura libre de 2,20 metros. O seu saínte poderá ser igual ó ancho da beirarrúa menos 0,40 metros, respectando en todo caso o arborado.

**Composición de fachadas.**

Será libre, axustándose ás prescricións da ordenanza correspondente.

**Chafráns.**

Nas parcelas sobre as que se forme o cruce de dúas vías, a aliñación será sempre en chafrán. No caso de non estar grafiado nos planos a escala 1:2000, considerando como referente a rúa de maior ancho á que da fronte a edificación, aplicaranse as seguintes normas:

Rúa	Chafrán
6 m.	3 m.
8 m.	4 m.
10 m.	5 m.
12 m.	6 m.
14 m.	7 m.
16 m. en diante	8 m.

**Fosas sépticas.**

As fosas sépticas e pozos de auga, situaranse como mínimo a 5,00 m. dos estremeiros, sen prexuízo do cumprimento das demais condicións específicas en cada caso.

**Servidume de paso.**

1.—Os propietarios de soares ou parcelas nos que existan servidumes de paso ou outras calquera deberán respectalas ó realizar novas edificacións agás que establezan un acordo de supresión das mesmas con tódolos propietarios e usuarios afectados e as sometan á información favorable do Concello.

2.—Se a servidume é de paso cara a instalacións ou edificacións interiores existentes, esta deberá medir un ancho mínimo de 3,00 m. en toda a súa lonxitude. Agás que nos planos destas normas se fixara un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, virán obrigados a recuala edificación a metade do ancho mínimo se a servidume se atopa na estrema de dúas parcelas ou soares de distinto propietario e a totalidade do ancho que falta se a servidume se atopa situada dentro da propia parcela ou soar.

3.—Se a servidume é de paso e a fachada medianeira estremeira non ten ocós dos do tipo de cuartos vivideiros ou cocinas, e ademais a servidume atópase dentro da propiedade que se constrúe anque esta na estrema da mesma, entón poderase edificar sobre a servidume, deixando unha altura libre mínima de 3,20 m. e respectando os ocós de ventilación que puideran existir na fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

**Chemineas de ventilación.**

Deberán atermos á normativa vixente na materia.

**Cerramentos.**

1.—Tódolos soares deberán estar cerrados de acordo coas condicións que para cerramentos se sinalan nas ordenanzas respectivas. De non existir regulación específica, esixirase o cercado permanente de 2 metros de altura, executado con material e espesores convenientes para asegurala súa solidez e conservación en bo estado.

2.—O cerramento deberá situarse na aliñación oficial. Ó producirse a apertura de novas vías, os propietarios de soares terán a obriga de efectualo no prazo que estableza o Concello, a partir do remate das obras de colocación dos bordos e pavimentación.

3.—Cando se produza o derrubo de calquera predio, sen que se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o cerramento da mesma situando igualmente na aliñación oficial. Tal cerramento deberá levarse a efecto no prazo que o Concello estableza, contando a partir da data de concesión da licenza de derrubo.

#### Proteccións.

Os balcóns, fiestras, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións adecuadas.

#### Illamentos.

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegúrase o illamento da humidade, térmico, contra o lume e acústico de acordo coa normativa vixente.

#### Enerxía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, a que cumprirá a regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reunirse as debidas condicións no que se refire a insonorización, térmicas, vibracións e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar. Excepcionalmente, cando non exista outra posibilidade, poderán utilizarse estas instalacións previo acordo municipal.

#### Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

1.—Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumprir coas condicións vixentes e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.

2.—Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas ou portais dos edificios, cando se prevea a instalación da calefacción central, sen afectar ós espazos libres de uso público.

#### Servicio de cartería.

Todo edificio disporá de caixas de correo para a correspondencia, de acordo coas normas vixentes.

#### Aparcamento obrigatorio.

1.—Será obrigatorio o establecemento, como mínimo do número de prazas de aparcamento que se determinan nas Ordenanzas para cada uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servizos, almacéns e outros anexos na mesma. Esixírase unha praza pola cifra que en cada caso se sinala ou fracción da mesma.

Só se excluírá deste cumprimento aqueles soares menores de 100 m<sup>2</sup> ou que polas súas características xeométricas, debidamente xustificadas demostren a imposibilidade da súa construción.

2.—Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 25 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servizos.

3.—Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,40 por 4,80 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.

#### Servidumes urbanas.

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar, ó seu cargo, nos predios, e os propietarios virán obrigados a consentilo, soportes, sinais e calquera outro elemento ó servizo da cidade. Os Servizos Técnicos Municipais procurarán evitar molestias e comunicarán ós afectados coa maior antelación que cada caso permita.

#### Condicións das instalacións.

Toda clase de instalacións, subida de fumes, chemineas, conducións, desaugues, maquinaria, etc., realizaranse de xeito que garantan, tanto ó vecindario coma ós viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións rúidos, etc.

#### 5.3.—Ordenanzas reguladoras de usos.

##### 5.3.1.—Condicións de uso.

1.—No solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regúlase a localización e características dos usos permitidos.

2.—Os Plans Parciais ou Especiais que estableza o presente Documento, especificará o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.

3.—En Solo non urbanizable regularanse os usos non compatibles con este tipo de solo en cada unha das súas proteccións, a través da correspondente ordenanza e cualificación.

##### 5.3.2.—Disposicións de aplicación xeral.

1.—Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

2.—As normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3.—A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas obras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles foran de aplicación.

4.—Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base á súa adecuación a cada sector do solo, ós fins de ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

5.—Considéranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos.

##### 5.3.3.—Tipos de usos.

Distínguense os seguintes usos:

1.—Vivenda: É referente ó aloxamento residencial das unidades familiares ou asimilables.

2.—Hoteleiro: corresponde ó servizo público de aloxamento temporal. Considérense incluídas as residencias sen fins asistenciais.

3.—Comercial: Comprende os locais abertos ó público destinados á venda polo miúdo ou á prestación de servizos persoais, así como os servizos de hostelería tales como restaurantes, cafeterías e bares.

4.—Oficinas: Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servizos bancarios e profesionais.

5.—Garaxe-aparcamento: É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos así como o seu mantemento e entretemento.

6.—Industrial: Comprende as actividades transformadoras de calquera tipo coas súas instalacións complementarias, así como os almacéns destinados a depósitos de mercadorías e/ou venda ó por maior.

7.—Actividades extractivas: Comprende as actividades de extracción de terras, áridos e explotación de canteiras ou actuacións sobre o medio físico.

8.—Sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral os relacionados coa sanidade e hixiene.

9.—Asistencial: Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha asistencia social diferenciada en relación ás actividades maioritarias de carácter social (clubes de anciáns, educación minusválidos físicos ou mentais, asilos, etc.).

10.—Educativo: Comprende as actividades formativas e de ensino.

11.—Socio-cultural: Comprende as actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

12.—Relixioso: Comprende as actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

13.—Deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

14.—Recreativo: Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o esparcemento así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que precisan espazos específicos para desenvolverse.

15.—Servizos Públicos: Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenvolvidas polos organismos públicos de carácter específico ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, estación de autobuses, instalacións de comunicación, etc.).

## 5.3.4.—Regulación do uso vivenda.

## 1.—Clasificación.

A vivenda clasifícase en:

- a) Vivenda unifamiliar: É a situada independente, en edificio illado ou apegado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente dende a vía pública ou espazos libres privados e independente coa mesma.
- b) Vivenda colectiva ou plurifamiliar: É a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

## 2.—Condicións xerais.

-Estarase ó disposto polas Normas de Habitabilidade.

-Prohíbense vivendas en sotos ou semisotos.

-Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña alomenos a sala e outra peza habitable con ocos ás rúas, prazas ou espazos libres privados en contacto coa vía pública, sendo o ancho mínimo destes non inferior a 6 metros, ou a patio de ruego no que poida inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

-A vivenda mínima autorizable constará dun dormitorio, sala de estar-comedor, cociña e baño completo. As superficies e condicións destas dependencias serán como mínimo as establecidas no Decreto 311/1992 sobre habitabilidade das vivendas.

## 5.3.5.—Regulación do uso hoteleiro.

## 1.—Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Cunha superficie inferior a 600 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade menor de 36 prazas.

Categoría 2ª: Cunha superficie igual ou superior a 600 m<sup>2</sup> ou con capacidade igual ou superior a 36 prazas.

## 2.—Condicións.

Ademais das condicións esixidas pola súa lexislación específica os locais cumpriran as condicións que lles foran de aplicación das fixadas para uso de vivenda. En núcleos rurais a altura será de tres plantas (10 m) cando a superficie de parcela sexa superior a 5000 m<sup>2</sup>, mantendo o resto das condicións extablecidas pola Ordenanza 6.

## 3.—Aparcamento.

Por cada 50 m<sup>2</sup> construídos para este uso, e en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, disporase dunha praza de aparcamento.

## 5.3.6.—Regulación do uso comercial.

## 1.—Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios dos que o uso dominante sexa o comercial.

Categoría 2ª: Locais comerciais no primeiro soto, semitoto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

## 2.—Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observarse as seguintes condicións:

1.—A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de dez metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2.—A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3.00 m.

3.—Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal.

4.—Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira interior.

5.—As escaleiras de servizo ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1,20 m., agás nos de primeira categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,50 m.

6.—Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 50 m<sup>2</sup>, un retrete e un lavabo. A partir de 50 m<sup>2</sup> Instalaranse con absoluta independencia para cada sexo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> en dúas unidades. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, polo tanto, deberán instalarse cun vestíbulo de independencia.

7.—Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos mercados de abastos, galerías de alimentación e pasaxes comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

8.—A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre seguridade e hixiene no traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local. Exclúense os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredor.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

9.—Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o Concello.

10.—As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruidos ou vibracións nos niveis que determine o Concello.

11.—Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, ó vecindario e viandantes, a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.

12.—Dada a súa peculiar natureza os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.

## 13.—Aparcamentos.

En categoría 1ª: A partir dos 500 m<sup>2</sup> construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcamento cada 50 m<sup>2</sup>.

## 5.3.7.—Regulación do uso de oficinas.

## 1.—Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado e os que se destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase.

## 2.—Clasificación.

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios exclusivos ou dominantes.

Categoría 2ª: Locais de oficinas en planta baixa ou primeira.

Categoría 3ª: Oficinas profesionais anexas á vivenda do titular.

## 3.—Condicións dos locais.

A) A altura dos locais de oficina será a que se fixe na ordenanza específica da cada zona, para baixos e para plantas altas.

B) Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

-Ata 100 m<sup>2</sup> un retrete e un lavabo por sexo. Por cada 200 m<sup>2</sup> máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo por sexo. Estes servizos non poderán comunicarse directamente co resto dos locais dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

C) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local.

No segundo caso esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

- D) Disporán dos accesos, aparellos, instalacións ou útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características tales non permitan chegar ó exterior ruidos, nin vibracións, dos niveis que se determinen nas ordenanzas municipais sobre a materia.
- E) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir ó vecindario e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, ruidos, vibracións, etc.
- F) En edificios de oficinas de categoría primeira cando as escaleiras vaian ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- G) Nas oficinas profesionais de categoría terceira cumpriranse ademais as condicións de Uso de Vivenda, que lle foran de aplicación.

#### 4.—Aparcamentos.

En edificio exclusivo ou dominante unha praza cada 50 m<sup>2</sup> construídos. No resto das categorías esixirase unha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.8.—Regulación do Uso Garaxe-Aparcamento e Servicios do Automóbil.

##### 1.—Clasificación.

Establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento de uso individual.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento de uso colectivo.

Grao 1º: En planta baixa, sotos e semisotos de edificios.

Grao 2º: En parcela interior, patios de rueiro e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Cando en edificacións de uso exclusivo existan talleres de mantemento, entretemento e limpeza, estes rexeranse polas Normas de Industria, anque estean emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

##### 2.—Condición xeral.

1ª.—Nas categorías 2ª e 3ª o Concello poderá denegar a súa instalación naqueles predios que estean situados en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

O feito de denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva ós propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma axeitados.

2ª.—Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con pasaxes contínuos. No caso de realizar aparcamentos-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou ó sumo dobre.

##### 3.—Accesos.

Os garaxes-aparcamento en categoría 2ª e 3ª disporán dun espazo de acceso de tres metros (3 m.) de ancho e cinco (5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima do 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas interiores rectas non sobre pasarán a pendente do 18% e as ramplas curvas do 14%, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m.). O radio de xiro mínimo será de 6,00 m., medido sobre a liña media.

Poderase autoriza-lo emprego de máquinas montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de pasaxes naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

##### 4.—Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,40 por 4,80 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a vinte

metros cadrados por coche. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura. O ancho mínimo das zonas de circulación será de 5.00 m. en calquera punto, reducible a 4,50 en aparcamentos en espiña.

##### 5.—Altura mínima.

En garaxes-aparcamentos admítase unha altura libre mínima de 2,20 m. en calquera punto.

##### 6.—Ventilación.

Ventilación, natural ou reforzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos, axustándose ás disposicións vixentes como mínimo.

##### 7.—Illamento.

O recinto de garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou predios estremeiros por valos ou forxados, resistentes ó lume, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre ruidos, sen ocios de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

##### 8.—Comunicación.

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exclúense os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

#### 5.3.9.—Regulación do uso industrial.

##### 1.—Definición.

Enténdese nestas Normas por uso de industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e arranxo. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

##### 2.—Clasificación.

a) Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª.—Actividades industriais e artesás compatibles coa vivenda. É dicir, aqueles que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden, por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª.—Actividades industriais e artesás compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente ó uso.

Categoría 3ª.—Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais. É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas das que o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª.—Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso de que aquelas que requiran unha ordenación específica e unha localización singular.

b) Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen, clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1.—Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración: Escultura, Canteiría e Pulimentación de pedras artificiais: Vidrería e, en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2.—Industrias electromecánicas: Talleres de ferraxe-ría, fontanería, ferrallería, brocista, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión: arranxos electromecánicos, con exclusión de arranxos dedicados unicamente a arranxos de automóviles.



talacións de transportes urbanos: Fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3.—Industrias das madeiras: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos que a materia principal sexa a madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, cuncha, celuloide, pasta de papel, cartón, etc.

Grupo 4.—Industrias químicas: Talleres elaboratorios de preparación de produtos de calquera clase, incluso peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumerías e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5.—Industrias textís e do vestido: Talleres de confección e adornos de roupas de tódalas clases, sombreirería, zapatería e guantería; garmicionería, arranxo, acabado, tinguidura e limpeza de ropuas, confección de adornos, xoiería e bisutería e talleres de fiados, tecidos, encaixes, incluso tinguidura, apresto e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6.—Industrias de alimentación: Tafonas, fornos de confitería, bolería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azúcar; torrefacción de grans, café, cebada, achicoria, cacao e moido e envase destes produtos; fritidurías de produtos vexetais e animais e vaquerías e cabrerías; preparación e envasado de leite, de produtos lácteos, cría, engorde e matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xelos, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7.—Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de grabado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc.

Grupo 8.—Instalación dos servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de xeneración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

### 3.—Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

Categoría 1ª.—Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de ruego con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

#### Do grupo 1.

1.—Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha supercie superior ós 250 m<sup>2</sup> Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

- As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limita-la capacidade de depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

Exclúense, polo seu particular perigo, o sulfuro de carbono, éter, colodón e disolucións de celuloide que en cada caso requirirá unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos soterrados, de acordo coas normas do seu regulamento especial, poderá alcanza-la capacidade de 2500 litros.

Na vía pública e en depósitos soterrados, cun espesor sobre os mesmos de un metro, poderá alcanza-la capacidade de dez mil litros a unha distancia de seis metros da liña de fachada e de 5000 litros a tres metros.

- Os aceites lubricantes, pesados mazcuts, etc. e en xeral, os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, permitiranse ata 1000 litros en envases correntes e ata 3000 litros en tanques metálicos ou depósitos soterrados convenientemente dispostos e os depósitos na vía pública na forma e capacidades devanditas.

- Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores a dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

- Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non sufriran lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibese o almacenamento de algodóns engraxados fora de recipientes metálicos pechados.

- Tódalas substancias que poidan producir cheiros ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2.—Talleres de vidros, ferralleiros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado de vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3.—Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns ó seu servizo, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

#### Do Grupo 2.

4.—Os talleres de carpintería, ferraxería, construción e arranxo electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e se atopen instalados en planta baixa, no caso de posuir potencia mecánica.

Nas instalacións de cargas de acumuladores permitirase ata 6 KWA. instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KWA.

#### Do Grupo 3.

5.—Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan a madeira e materiais análogos, sempre que non empreguen potencia mecánica e a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

#### Do grupo 4.

6.—Os laboratorios de produtos químicos, farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

#### Do grupo 5.

7.—As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de arranxo, limpeza e acabado de pequenos almacéns ó seu servizo, coas seguintes restricións:

- Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que na planta baixa.
- Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

#### Do grupo 6.

8.—As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restricións:

- Non ter cortellos nin cortes, nin estancias para ningunha clase de gando.
- Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que na planta baixa.
- A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non rebasará a dun forno doméstico en caso contrario.
- Non desprenderá fumes nin graxas molestas ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións adecuadas para captalos.
- As chemineas deberán rebasar en dous metros as edificacións estremeiras.

9.—Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou infla-

mables, se sometan ás restricións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10.—As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

#### Do grupo 7.

11.—Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel, cartón, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

#### Do grupo 8.

12.—As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, segundo o plan de ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 6 C.V.

Na categoría 2ª situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con valo contínuo de non menos de 30 cm. de espesor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de rueiro con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

#### Do grupo 1.

1.—As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e semellantes, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2.—Os talleres de serra e labra de pedra, mármore, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3.—Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4.—Almacéns de materiais de construción, con 600 metros cadrados de superficie máxima.

#### Do Grupo 2.

5.—Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.

6.—Os talleres electromecánicos con exclusión dos de forxas mecánicas.

#### Do Grupo 3.

7.—Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos que a materia prima sexa madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

#### Do Grupo 4.

8.—Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lexivias e perfumes coas seguintes limitacións:

- Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
- Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou polvos nocivos ou prexudiciais.
- Non verter augas residuais, nocivas para a conservación dos conductos da rede de sumidoiro.

9.—As fábricas de cores de pinturas coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10.—Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a 7.

11.—As manufacturas de caucho, coiro, etc. e materiais semellantes coas mesmas limitacións anteriores e sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

#### Do Grupo 5.

12.—Os talleres de tintorería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b) do grupo 4, e nos que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13.—As manufacturas textís con superficie máxima de 600 metros

14.—Os lavadoiros públicos.

#### Do Grupo 6.

15.—A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16.—Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc., fábrica de gaseosas e xelo con superficie non superior a 600 metros cadrados.

#### Do Grupo 7.

17.—Tódolos talleres de artes gráficas cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

18.—As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.

#### Do Grupo 8.

19.—Parques de limpeza.

20.—Tódalas instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade, das que a ubicación en rúas industriais sexa compatible co servizo que prestan.

21.—Almacéns: tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restricións establecidas nas de 1ª categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restricións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á situación proxectada.

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 3 C.V.

Categoría 3ª.—Situaranse en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan.

#### Do grupo 1.

1.—Os almacéns de mármore e pedras naturais, con taller de serra, machacado ou clasificación.

#### Do grupo 2.

2.—Os almacéns de produtos metalúrxicos, con cizallas e aparellos para rotura de chatarra.

#### Do grupo 3.

3.—Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

#### Do grupo 4.

4.—Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5.—Os almacéns de toda clase de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

#### Do grupo 5.

6.—Os almacéns de gran con lavado, desecación, molturación e clasificación.

7.—As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.

8.—As cámaras e instalacións de desecación e conservación de produtos alimenticios.

#### Do grupo 6.

9.—As estancias para gando transhumante

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por rebasalos límites establecidos para elas; aquelas que non é indispensable situar dentro de núcleo urbano; e aquelas que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

Categoría 4ª.—Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, a súa gran ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nos graos anteriores.

#### 4.—Ampliación de instalacións existentes.

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do presente documento, que fosen ampliadas poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidas, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- Non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.

- c) Para os de categoría 1ª, non ter actividade de servizo do inmo-ble no que se localice así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Se con isto non houberse prexuízo para os estremeiros, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª, sobre parcelas contiguas, sempre que estas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación das actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non teñen limitación, podéndose estender a outras parcelas o solo dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá sobrepassar os límites establecidos polas súas normas no que se refire á ocupación de parcelas, recuado, alturas e edificabilidade máximas permitidas.

### 5.—Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

1.—A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1861, de 20 de novembro, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.

2.—Os establecementos da categoría 1ª, para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepassarán por toda clase de efectos, os índices 0, 1, 2 que se precisa no anexo do Decreto 2414/1961, de 20 de novembro e na Instrucción que o desenvolveu, de 15 de marzo de 1963, sen prexuízo de que vaian producíndose neles as adaptacións derivadas nas novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzare por razón da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produciron tal índice.

3.—Os establecementos da categoría 2ª e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepassarán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4.—Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situaran en interiores de ruero, terase especialmente en conta para a concesión das licencias de edificación ou uso, e en todo caso para o seu funcionamento, que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, polvo ou ruidos, se doten inexcusamente dos elementos correctores precisos para evitar molestias ó vecindario.

5.—Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán superalo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6.—Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instalaranse de forma que permita previr os sinistros, combatelos e evita-la súa propagación; as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral, dictadas para cada produto, polo organismo competente.

7.—Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeneradores de electricidade, etc. que virán reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

### 5.3.10.—Regulación das actividades extractivas.

1.—Considéranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se actividades de extracción de terras, áridos e se exploten can-teiras.

2.—Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3.—Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art. 73 L.S., calquera que sexa a cualificación so Solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste documento ou incluídos no Catálogo.

4.—As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de recabar autorización doutras entidades ou organismos.

5.—A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6.—Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto

da paixaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, merma ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

7.—A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con medición específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
- Medición específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- Testemuño fidedigno do título de propiedade do terreo en que se pretende efectua-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais do testemuño fidedigno do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.
- Descrición das operacións de excavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:2000 cos perfís en queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado en que quedará o terreo despois de efectuados os movementos de terras e as operacións que se compromete a realiza-lo promotor para integra-los solos afectados ó seu entorno e paixaxe.
- Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou áridos a extraer.
- Garantía de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8.—Cando a actividade extractiva implique destrución de arborado, imporase ó titular da licenza a obriga de efectua-la repoboación do predio con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poida medrar normalmente.

### 5.3.11.—Regulación dos restantes usos.

As instalacións adicadas a uso sanitario, asistencial, educativo, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, atenderase en todo ó disposto polos organismos competentes en cada caso.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados, terán a consideración de Recreativos. A súa construción gardará as mesmos aliñacións que a edificación principal, agás nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (excavacións ou recheos). En canto ós valados ou cerramentos destas instalacións que superen a altura de 1,80 m. deberán gardar, así mesmo, as aliñacións correspondentes.

As instalacións adicadas a servizos públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, ateranse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

### 5.4.—Normas reguladoras do Solo Urbano e Núcleos.

Ademais das condicións que se establecen nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixa-las condicións específicas da cada unha das zonas nas que se divide o solo urbano. Elo da lugar ás seguintes normas que, de acordo co art. 40 R.P.U., terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

- Edificación de alta densidade pechada plurifamiliar.
- Edificación de alta densidade aberta plurifamiliar.
- Edificación de media densidade pechada plurifamiliar.
- Edificación de media densidade aberta plurifamiliar.
- Edificación de baixa densidade unifamiliar.
- Edificación unifamiliar en núcleo rural.
- Equipamentos.
- Conservación do patrimonio edificado.
- Industrial.
- Zonas verdes e espazos libres.

No ámbito do Solo Urbano afectado pola Lexislación de Costas cumpriranse as disposicións establecidas pola dita lexislación, na forma sinalada para o S.R.P.C.

**ORDENANZA Nº 1****DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR.**

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de edificación entre as medianeiras en ruero pechado sobre a aliñación no que o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** 100 m<sup>2</sup> de parcela neta.

**FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:** 6 m.

**ALIÑACIÓNS:** As establecidas nos planos de ordenación sobre as vías ou os espazos libres.

**FONDO EDIFICABLE:** O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 12 metros. Este fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela ata un máximo de 36 metros, graduándose as mesmas en función da pendente do terreo, cos criterios xerais.

**RECUAMENTOS:**

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

Laterais: a edificación deberá apegarse ós lindeiros laterais.

A fondo de parcela: a edificación separarase do estremo traseiro unha distancia mínima de 3 metros. As plantas baixa, semisoto e soto poderán apegarse ó fondo da parcela ou acadar 36 metros de fondo.

**ALTURA DA EDIFICACIÓN.**

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

\* Para cinco plantas (B+4) 16.00 metros.

\* Para catro plantas (B+3) 13.00 metros.

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa a que dea fronte a edificación, de conformidade coas condicións xerais de altura.

**VOOS:** Os voos máximos admitidos sobre a aliñación serán de 1/10 do ancho da rúa á que da fronte a edificación cun máximo de 1 m.

**SOTOS E SEMISOTOS:** Permítese sotos e semisotos baixo a edificación.

**GARAXE APARCAMENTO:** Disporase dunha praza de aparcamento por cada 100 metros de superficie construída sobre rasante e como mínimo unha praza por vivenda.

**USOS:**

**PRINCIPAIS:** Permítese os seguintes usos:

\* Vivenda.

\* Hoteleiro.

\* Comercial.

\* Oficinas.

**COMPATIBLES ESPECÍFICOS:**

\* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 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.

**PROHIBIDOS:** Os incompatibles cos usos principais.

**OBSERVACIÓNS:**

Cando as parcelas estremen con outra ordenanza de carácter aberto deberá respectarse en plantas altas unha distancia á estrema de 3 metros que permita abrir luces laterais e darlle tratamento de fachada.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumpri-las condicións de parcela e fronte mínimo.

Na Ordenanza 1 de Raxó con fronte á rúa Ramón Encinas, a rasante enténdese definida exclusivamente sobre a dita rúa.

As aliñacións e determinacións establecidas na fachada marítima de Raxó que se atopan dentro do ámbito da servidume de protección de costas (ámbito de 20 m.) enténdense a título indicativo, mentres non se aprobe un plan especial ou estudio de detalle, segundo o caso, que estableza un tratamento urbanístico homoxéneo á fachada marítima, de acordo co establecido na Disposición Transitoria Novena 2.2.

**ORDENANZA Nº 2****DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR.**

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de edificación bloques abertos con ou sen patios interiores no que o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** 400 m<sup>2</sup> En parcelas preexistentes que non cumpran a dita condición procederase ó reparcelamento.

**FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:** 16 m. En parcelas preexistentes procederase a unha regularización parcelaria.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** A definida polas aliñacións e os seus retiros.

**ALIÑACIÓNS:** As indicadas nos planos de ordenación.

**FONDO EDIFICABLE:** 12 metros. De non sinalarse nos planos de ordenación, será o fondo da Ordenanza coas condicións establecidas en retiros, considerándose o fondo da ordenanza como estremo.

**RECUAMENTOS:**

Sobre aliñacións: en aliñación cando se define o fondo edificable, ou retirada a una distancia de 5 metros noutro caso.

Laterais e fondos: 4 metros.

Fóra dos retiros oficiais non poderá existir elemento ningún da edificación.

**ALTURA MÁXIMA.**

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

\* Para seis plantas (B+5) 19.00 metros.

\* Para cinco plantas (B+4) 16.00 metros.

\* Para catro plantas (B+3) 13.00 metros.

**VOOS:** Non se admiten. Nas edificacións sobre aliñación sen recuado permítese voo co 1/10 do ancho da rúa á que da fronte a edificación cun máximo de 1 m., non permitíndose en aliñacións laterais e posteriores.

**SOTOS E SEMISOTOS:** Permitíranse sotos e semisotos en toda a parcela agás do fronte que deberá respecta-lo recuado establecido para a edificación.

**GARAXE APARCAMENTO:** Disporase dunha praza por cada cen (100) metros cadrados edificados sobre rasante e como mínimo unha praza por vivenda.

**USOS:**

**PRINCIPAIS:** Permítese os seguintes usos:

\* Vivenda.

\* Hoteleiro.

\* Comercial.

\* Oficinas.

**COMPATIBLES ESPECÍFICOS:**

\* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 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.

**PROHIBIDOS:** Os non contemplados nos apartados anteriores.

**OBSERVACIÓNS:**

As cubertas de sotos e semisotos fóra do volume ocupado pola edificación terán acabado de terraza ou zona axardinada.

Na Ordenanza 2 de Raxó con fronte á C-550, a rasante enténdese definida exclusivamente sobre a estrada comarcal e a aliñación é a definida pola estrada. No resto das parcelas con fronte á C-550 non é preciso contemplar recuado sobre aliñación.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumpri-las condicións de parcela e fronte mínimo.

**ORDENANZA Nº 3****DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR.**

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en rueiro pechado con ou sen patio de rueiro ou edificación en bloque pechado sobre aliñación, no que o uso característico é o residencial en vivenda colectiva. O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** 100 m<sup>2</sup> de parcela neta.

**FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:** 6 m. Coa soa exclusión das parcelas que se atopen entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

**ALIÑACIÓNS:** As establecidas nos planos de ordenación.

**FONDO EDIFICABLE:** O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 12 metros. Este fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela ata un máximo de 24 metros.

**RECUAMENTOS:**

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

Laterais: A edificación separarase do estremeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros. As plantas baixa, semisoto e soto poderán apegarse ó fondo da parcela ou acadar 24 metros de fondo.

**ALTURA DA EDIFICACIÓN.**

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepassar en metros as seguintes magnitudes para tres plantas (B+2) 10.00 metros.

A altura media medirase sobre a rasante da beirarrúa a que dea fronte a edificación.

**VOOS:** Os voos máximos admitidos sobre a aliñación serán de 1/10 do ancho da rúa á que da fronte a edificación cun máximo de 0.8 m.

**SOTOS E SEMISOTOS:** Permítense sotos e semisotos baixo a edificación.

**GARAXE APARCAMENTO:** Disporase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros de superficie construída sobre rasante e como mínimo unha praza por vivenda.

**USOS:**

**PRINCIPAIS:** Permítense os seguintes usos:

\* Vivenda.

\* Hoteleiro.

\* Comercial.

\* Oficinas.

**COMPATIBLES ESPECÍFICOS:**

\* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 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.

**PROHIBIDOS:** Os non contemplados nos apartados anteriores.

**OBSERVACIÓNS:**

Cando as parcelas estremen con outra ordenanza de carácter aberto deberá respectarse en plantas altas unha distancia a estremeiro de 3 m que permita abrir luces laterais e darlle tratamento de fachada.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumprilas condicións de parcela e fronte mínimo.

As aliñacións e determinacións establecidas para esta Ordenanza en Combarro que se atopen dentro do ámbito da servidume de protección de costas (ámbito de 20 m.) enténdense a título indicativo, mentres non se aprobe un plan especial ou estudio de detalle, segundo o caso, que estableza un tratamento urbanístico homoxéneo á fachada marítima, de acordo co establecido na Disposición Transitoria Novena 2.2.

**ORDENANZA Nº 4****DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR.**

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de edificación bloques abertos con ou sen patios interiores, nos que o uso característico é o de residencial en vivenda colectiva.

O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** 300 m<sup>2</sup> En parcelas preexistentes que non cumpran a dita condición procederáse á regularización parcelaria.

**FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:** 12 m.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** A definida polas aliñacións cos seus recuamentos.

**ALIÑACIÓNS:** As indicadas nos planos de ordenación.

**FONDO EDIFICABLE:** 12 metros. De non sinalarse nos planos de ordenación, será o fondo da Ordenanza coas condicións establecidas en recuamentos, considerándose o fondo da Ordenanza como estremeiro.

**RECUAMENTOS:**

Frontal: na aliñación cando se define fondo edificable ou recuado unha distancia de 5 metros.

Laterais e fondos: 3 metros.

Fóra dos recuamentos oficiais non poderá existir elemento ningún da edificación sobre rasante.

**ALTURA MÁXIMA:**

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepassar en metros as seguintes magnitudes: para tres plantas (B+2) 10.00 metros.

**VOOS:** Non se admiten. Nas edificacións sobre aliñación sen recuado permítese o voo cun máximo de 1/10 do ancho da rúa á que da fronte a edificación cun máximo de 0.8 m., non permitíndose aliñacións laterais e posteriores.

**SOTOS E SEMISOTOS:** Permítense sotos e semisotos en toda a parcela agás no fronte que deberá respecta-lo recuado.

**GARAXE APARCAMENTO:** Disporase dunha praza por cada cen (100) metros cadrados edificados sobre rasante e como mínimo unha praza por vivenda.

**USOS:**

**PRINCIPAIS:** Permítense os seguintes usos:

\* Vivenda.

\* Hoteleiro.

\* Comercial.

\* Oficinas.

**COMPATIBLES ESPECÍFICOS:**

\* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 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.

**PROHIBIDOS:** Os non contemplados nos apartados anteriores.

**OBSERVACIÓNS:**

As cubertas de sotos e semisotos fóra do volume ocupado pola edificación terá acabado de terraza ou zona axardinada.

Nas parcelas con fronte á C-550 non é preciso contemplar recuado ningún sobre aliñación.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumprilas condicións de parcela e fronte mínimo.

**ORDENANZA Nº 5****DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR.**

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou apegada.

O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

**GRAOS:** A: Vivenda illada en parcela única e usos tolerados.

B: Vivenda apegada en parcela común ou en agrupación de parcelas e usos tolerados.

PARCELA MÍNIMA: Grao A: 500 m<sup>2</sup>

Grao B: 400 m<sup>2</sup> por unidade de vivenda.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: Grao A: 12 m.

Grao B: 18 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA: Grao A: 35%.

Grao B: 40%.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: Grao A: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grao B: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALIANCIÓNS: As establecidas nos planos de ordenación. De non sinalarse a catro (4) metros do eixo da vía a que dea fronte a parcela para os cerramentos.

RECUAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICACIÓN:

Grao A:

Frontal: 4 metros sobre aliñación.

Laterais: 3 metros.

A fondo: 3 metros

Grao B:

Frontal: 4 metros sobre aliñación.

Laterais: 3 metros.

A fondo: 3 metros

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre a rasante da vía a que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7,50 metros pola parte inferior do último forxado sobre a rasante natural do terreo, medido en calquera dos paramentos da edificación.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas (2) plantas = 7 metros.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorízanse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante. A súa ocupación manterá os recuamentos a estremeiros establecidos pola edificación.

GARAXE APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 metros de edificación sobre rasante.

USOS PERMITIDOS: Permítense os seguintes usos:

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

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

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

\* Garaxe aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1, 2 e 3.

PROHIBIDOS: Os non contemplados no apartado anterior.

OUTROS: En Grao B poderán agruparse as vivendas formando complexo con parte ou a totalidade da parcela común, podendo establecerse unha superficie libre adscrita a cada vivenda sobre proxecto único de edificación.

OBSERVACIÓNS: Poderán apegarse pequenas edificacións complementarias ós estremeiros da parcela cun máximo total de ocupación de 50 m<sup>2</sup> e altura de cumieira de 2,50 m., exclusivamente para o caso de uso de vivenda.

O número máximo de vivendas agrupadas será de 6, debendo respectarse entre cada grupo as distancias de separación establecidas na Ordenanza.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumprilas condicións de parcela e fronte mínimo, mantendo os mesmos recuamentos que as edificacións das parcelas lindantes.

Aquelas parcelas que no ámbito do Antigo Plan Parcial da Caeira tiveran recoñecida a edificabilidade desde 400 m<sup>2</sup> poderán ser edificables con esa dimensión de parcela, cumprindo o resto das condicións deste Plan Xeral.

Naquelas parcelas que no ámbito do Antigo Plan Parcial de Boa Vista tiñan recoñecida edificabilidade en altura, a parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> e a súa edificabilidade de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, manténdose o resto dos parámetros da presente Ordenanza.

## ORDENANZA Nº 6

### DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN NÚCLEO RURAL.

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou apegada emprazada nos núcleos rurais existentes.

O seu ámbito son os núcleos rurais de carácter tradicional, novo ou mixto.

CONDICIÓNS ESTÉTICAS:

Nos núcleos rurais de carácter tradicional as novas construcións adaptaranse ás características xerais do lugar, tendo os seguintes condicionantes:

O soar será regular e pechado, admitíndose unicamente saíntes sobre a edificación en galería libre ou poticada.

Na construción dominará a pedra en alomenos un 50%. A cuberta realizarase a dúas augas e en tella cerámica, admitíndose unha pendente máxima do 45%. Non se admitirán mansardas, recibindo a luz unicamente nos testeiros.

Non se admitirán fiestras inclinadas na cuberta.

Son núcleos recoñecidos como tradicionais: Serpe, Xuviño, A Escusa, Vilariño, Arís, Sartal, Río Mouro, Esperón, Vilar, Rial, Ucha, San Martiño, Bouza, Muiño, Vilanova, Fragamoreira, Mato e Portosanto.

Nos núcleos rurais novos a composición libre coas condicións xerais establecidas na normativa.

Son núcleos recoñecidos como novos: Covelo, Braxilde, Costa, Xeitosiña, Xurita e Sineiro.

Nos núcleos rurais de carácter mixto poderán utilizarse calquera dos modelos anteriores cumprindo en cada caso as súas especificacións particulares.

Son núcleos recoñecidos como mixtos: Espedregada, Outeiro, Tarrío, Samieira, Arén, Bouza, Souto, Cidrás, Chancelas, Zapata, Pereiro, Arxal, Fontenla, Seara, Casal, Liñares, Albar, Coruxa, Freixa, A Pinela, Casalvito, Campelo, Bao, Viñas, Punta Saíña, A Seca, Anafáns, Rial.

GRAOS: A: Vivenda illada en parcela única e usos tolerados.

B: Vivenda apegada en parcela común ou en agrupación de parcelas e usos tolerados mediante a formalización do convenio que figura como apartado desta Ordenanza.

PARCELA MÍNIMA: Grao A: 500 m<sup>2</sup>

Grao B: 400 m<sup>2</sup> por unidade de vivenda.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: Grao A: 12 m.

Grao B: 18 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA: Grao A: 35%.

Grao B: 40%.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: Grao A: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grao B: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALIANCIÓNS: As establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a catro (4) metros do eixo da vía a que dea fronte a parcela para os cerramentos.

RECUAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICACIÓN:

Grao A:

Frontal: 4 metros sobre aliñación.

Laterais: 3 metros.

A fondo: 3 metros

Grao B:

Frontal: 4 metros sobre aliñación.

Laterais: 3 metros.

A fondo: 3 metros

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre a rasante da vía a que dea fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7,50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas (2) plantas = 7 metros.

SOTOS E SEMISOTOS: Autorízanse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante. A súa ocupación manterá os recuamentos a estremeiros establecidos para a edificación.

**GARAXE APARCAMENTO:** Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de edificación sobre rasante.

**USOS TOLERADOS:** Permítense os seguintes usos:

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

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

Categoría 2ª Grupos 5 e 7.

\* Garaxe aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1, 2 e 3.

**PROHIBIDOS:** Os non contemplados no apartado anterior.

**OUTROS:** En Grao B poderán agruparse as vivendas formando complexo con parte ou a totalidade da parcela común, podendo establecerse unha superficie libre adscrita a cada vivenda. Para alcanzarlo grao B en vivenda será necesario realiza-la cesión do 15% do solo para a xeración de solo libre do núcleo de conformidade co convenio que se transcribe ó final desta ordenanza.

O grao B non poderá utilizarse nos núcleos de carácter tradicional.

O grao B só poderá utilizarse en parcela de propiedade única.

A cesión poderá igualmente realizarse noutro solo pertencente ó mesmo Núcleo.

O número máximo de vivendas agrupadas será de 4, debendo respectarse entre cada grupo as distancias de separación establecidas na Ordenanza.

De non ser necesaria a xeración de Solo Libre no núcleo, o Concello poderá allea-lo dito solo de cesión ós promotores de acordo coa Lei do Solo.

**OBSERVACIÓNS:** Poderán apegarse pequenas edificacións complementarias ós estremeiros da parcela cun máximo total de ocupación de 50 m<sup>2</sup> e altura de cumieira de 2,50 m., exclusivamente para o caso de uso de vivenda.

Excepcionalmente as parcelas existentes entre medianeiras ou edificacións consolidadas poderán edificarse sen cumprilas condicións de parcela e fronte mínimo, mantendo os mesmos recuamentos que as edificacións das parcelas estremeiras.

As actuacións xuntas deberán remitirse a plans especiais de mellora do núcleo rural, de acordo co art. 27.2 da L.S.G.

Dadas as actuais características de complexidade urbanística determínase a obrigatoriedade de formular plans especiais de mellora do núcleo rural nos núcleos de Costa, Freixa e O Bao.

**CONVENIO:** O Concello e a propiedade intervinientes conveñen: que sendo o interese de ámbalas dúas partes a xeración de espazo libre no núcleo de referencia, se ordene o predio obxecto do convenio mediante a ordenanza 6ª en Grao B.

Para isto a propiedade ven obrigada a ceder-lo 15% do solo e ordena-la edificación mediante Plan Especial.

En proba de conformidade, asinarán ámbalas dúas partes o presente convenio.

## ORDENANZA Nº 7

### DENOMINACIÓN: EQUIPAMENTOS

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Comprende os terreos e edificacións destinados a usos públicos.

**CONDICIÓN AS QUE HABERÁN DE AXUSTARSE ESTAS EDIFICACIÓNS:**

Condicións de volume: As definidas pola lexislación sectorial do equipamento de que se trate en consonancia coas ordenanzas establecidas no contorno no que se se sitúen.

O cambio de uso dunha zona cualificada como equipamento a outro uso distinto (residencial, industrial, etc.) deberá realizarse obrigatoriamente a través dunha modificación do Plan Xeral.

Autorízase a construción dunha vivenda para uso exclusivo de garda e conservación.

Deberase dotar ó equipamento dos aparcamentos que fosen precisos en función da tipoloxía da instalación.

Os novos equipamentos poderán dedicarse a calquera das necesidades que o municipio estime. Igualmente poderá cambiarse a condición de equipamentos existentes sempre que se manteñan os estándares mínimos.

Nos novos equipamentos previstos polo Plan Xeral o 30% do solo deberá dedicarse a espazo libre.

Nas zonas verdes de titularidade pública cumpriranse as disposicións da Lei 8/95 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas na súa urbanización.

## ORDENANZA Nº 8

### DENOMINACIÓN. CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO EDIFICADO

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Edificacións existentes nas que pretenda conservarse a súa estrutura urbana.

**CONDICIÓN XERAIS DE CONSERVACIÓN:**

a) Obras autorizables.

Única e exclusivamente as de mantemento, arranxo ou modificación de distribución interior que non supoñan aumento de volume ou superficie construída, da edificación consolidada.

b) Usos autorizables.

**PRINCIPAIS:** Permítense os seguintes usos:

- \* Vivenda.
- \* Hoteleiro.
- \* Comercial.
- \* Oficinas.

**COMPATIBLES ESPECÍFICOS**

\* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1, 2, 3, 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

**PROHIBIDOS:** Os incompatibles cos usos principais.

**CONDICIÓN PARTICULARES.**

8.A.—No desenvolvemento e execución dos plans parciais da Caeira determinados ámbitos reserváronse para a execución de edificios e vivendas de protección segundo os diferentes Plans de vivendas ministeriais.

Para as edificacións existentes e así recoñecidas a súa conservación realizarase de acordo coas condicións xerais desta ordenanza e especificamente permitiranse aquel outros usos actualmente existentes, mentres non se proceda ó derrubamento das edificacións.

Manténdose os niveis de intensidade estándares e densidade existentes.

Cando se proceda ó derrubamento das edificacións en cada ámbito da Caeira a ordenanza de aplicación será Ordenanza nº 2 (IV alturas) e no ámbito de Boa Vista será de aplicación a Ordenanza nº 4

8.B.—Nos conxuntos catalogados de Sineiro-Laxe e o Casal ademais das determinacións establecidas no catálogo as edificacións poderán acollerse ás condicións xerais desta ordenanza en canto a usos, manténdose os niveis de intensidade e densidade existentes.

8.C.—As edificacións recollidas na presente ordenanza que se atopan dentro do ámbito da servidume de protección de Costas seranlles de aplicación as seguintes

**CONDICIÓN PARTICULARES NA SERVIDUME DE PROTECCIÓN DE COSTAS.**

Cando a edificación se atope no ámbito de servidume de protección de Costas cumpriranse as condicións establecidas pola Disposición Transitoria décimo terceira do Regulamento de Costas.

## ORDENANZA Nº 9

### DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, poidan situarse en zonas próximas ás zonas de vivendas e equipamentos e que a principal condición sexa a de exposición e relación directa co medio.

O seu ámbito é o definido nos Planos de ordenación.

**EDIFICABILIDADE:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALIÑACIÓNS:** As establecidas nos planos de ordenación que poderán completarse mediante Estudos de Detalle.

**PARCELA MÍNIMA:** 1000 m<sup>2</sup>.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 20 m.

RECUAMENTOS: 5 metros a aliñacións e estremeiros.

ALTURA DA EDIFICACIÓN: 7 metros de altura máxima e alturas libres entre pisos de 3,00 m mínimos cando se dediquen a uso industrial ou almacén, con exclusión das derivadas das necesidades técnicas.

USOS PERMITIDOS: Industrial en tódolos seus graos.

TOLERADOS: Vivenda: permítese a situación de unha vivenda por instalación industrial e vinculada a ela.

Esta vivenda non superará o 10% do volume edificado total, sen superar en ningún caso os 120 m<sup>2</sup> construídos.

Industrial: Singular con compoñente expositiva. Por isto coídase preferentemente o deseño, materiais de fachada e volume que integra a edificación na trama urbana na que se atopan.

### ORDENANZA Nº 10

#### DENOMINACIÓN: ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Quedan definidos nos Planos de Ordenación.

CONDICIÓN A QUE SE AXUSTARÁ O USO E MANTENIMENTO DESTAS ZONAS.

Poderá construírse sobre elas edificacións de instalacións e servicios.

As ditas edificacións cumpriran:

-Ocupación máxima: 2%.

-Altura máxima: 3,5 m.

As instalacións compatibles coa zona son as seguintes:

-Quioscos de música.

-Postos de revistas, paxaros, flores, etc.

-Teatros descubertos.

-Pistas de baile ou patinaxe, etc.

-Servicios hixiénicos públicos.

-Pequenas construcións destinadas á venda de bebidas, bocadillos, etc.

-Instalacións de xogos para nenos.

Nos espazos libres así definidos nas normas (E.L.) poderán integrarse aparcamentos en superficie. Nas zonas verdes poderán realizarse aparcamentos no subsolo, cumpríndose as condicións establecidas no art. 11.1.f. da L.S.G. Para isto a zona verde terá aloments 1000 m<sup>2</sup> de superficie e o 30% da mesma deberá admiti-la presenza de arborado de gran porte (isto é, non poderá ocuparse ese subsolo).

Os espazos libres (E.L.) que separan aliñacións de recuado de edificacións teñen a condición de privados pero non poderán pecharse e manterase a súa rasante na mesma rasante que a vía á que dea fronte.

#### 5.5.—Polígonos no Solo Urbano Non Consolidado.

Nos planos de Ordenación do Plan Xeral delimitanse os Polígonos que se desenvolverán mediante a redacción dos correspondentes Estudos de Detalle nos casos en que non se defina a súa completa ordenación no presente Documento ou naqueles casos nos que se pretenda a modificación dos volumes de acordo coas condicións dos Estudos de Detalle.

Cada polígono constitúe unha única área de reparto independente.

Cada área delimitada nos planos de Ordenación como polígono está desenvolvida nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta Normativa na que se regulan as seguintes condicións:

Localización.

Superficie.

Xustificación.

Sistema de actuación.

Aproveitamentos.

Deberes dos propietarios.

Condicións de volume.

En ningún caso se superarán os límites establecidos pola Lei do Solo de Galicia.

Densidade máxima: 100 viv./ha.

Edificabilidade máxima residencial: 8.250 m<sup>2</sup>/ha.

### POLÍGONO 1

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 23.447 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Trátase de completa-la trama urbana de A Ceira organizando a multiplicación de accesos así como ordenar adecuadamente a zona marxinal de O Bao e dotar de zonas verdes e espazos libres de dominio e uso público ó ámbito, separando as edificacións do viario de conexión da estrada C-550 coa estrada de Campañó.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90%.

-Superficie construída máxima s/r: 10.551 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

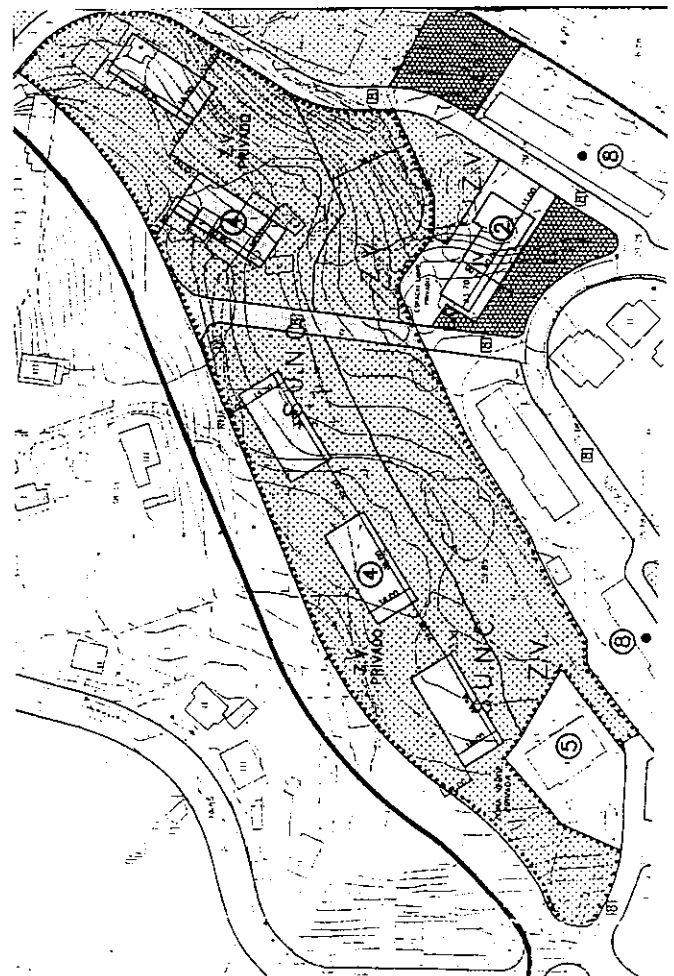
-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servicios de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 7.544 m<sup>2</sup>

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 4 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA. PLURIFAMILIAR".

EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES: Aplicarase a Ordenanza número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS".





**POLÍGONO 2**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 22.300 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana dotando dunha ordenación adecuada a unha bolsa de solo actualmente libre, así como dotar ó municipio de solo dotacional e espazos libres e de uso público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 36.795 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

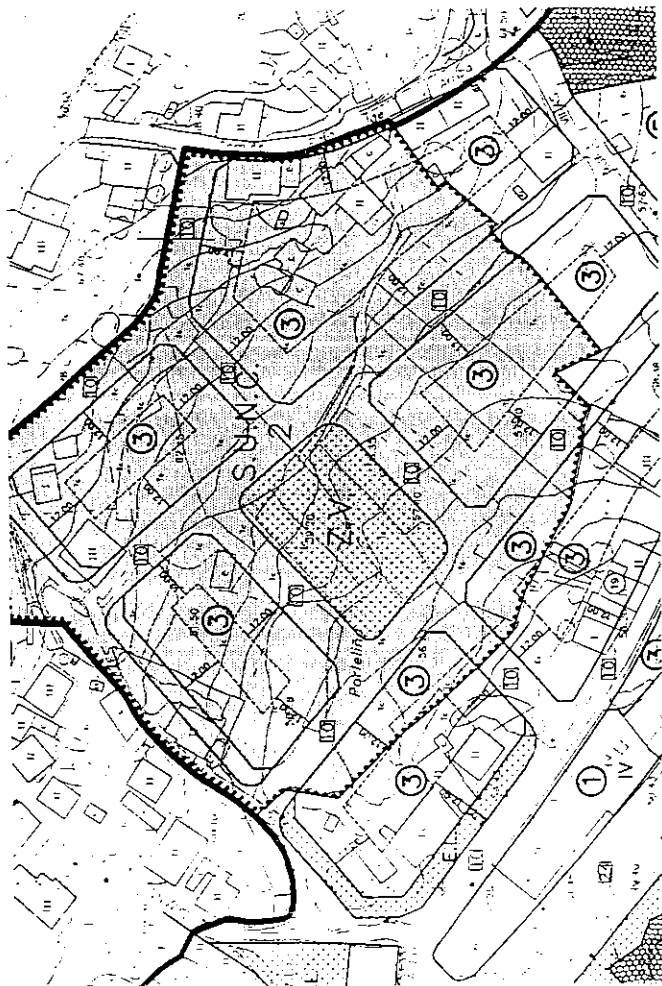
-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público e solo para equipamentos incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 9.184 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase as Ordenanzas número 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e nº 10 "ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS" nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea con unha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na Ordenanza 3.

**POLÍGONO 3**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 13.849 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Trátase de completa-lo bordo do Solo Urbano nunha zona de difícil acceso e rematar gradualmente a urbanización Boa Vista así como dotar ó municipio de Solo para Vivendas Sociais e Servizos Asistenciais.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total

-Superficie construída máxima s/r: 6.924 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para espazos libres e de uso público e para a execución das Vivendas Sociais incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" na zona dedicada a Vivendas Sociais e a Ordenanza número 5 "EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR" en calquera dos seus graos no resto da parcela, con dedicación do 50% da edificabilidade global da Ordenanza para residencias de carácter asistencial permanente de titularidade privada.

ORDENACIÓN: Mediante P.E. de acordo coas determinacións establecidas.



**POLÍGONO 4**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 23.950 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana dotando dunha ordenación adecuada a unha bolsa de solo actualmente libre, así como dotar ó municipio de solo dotacional e espazos libres e de uso público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total

-Superficie construída máxima s/r: 23.950 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

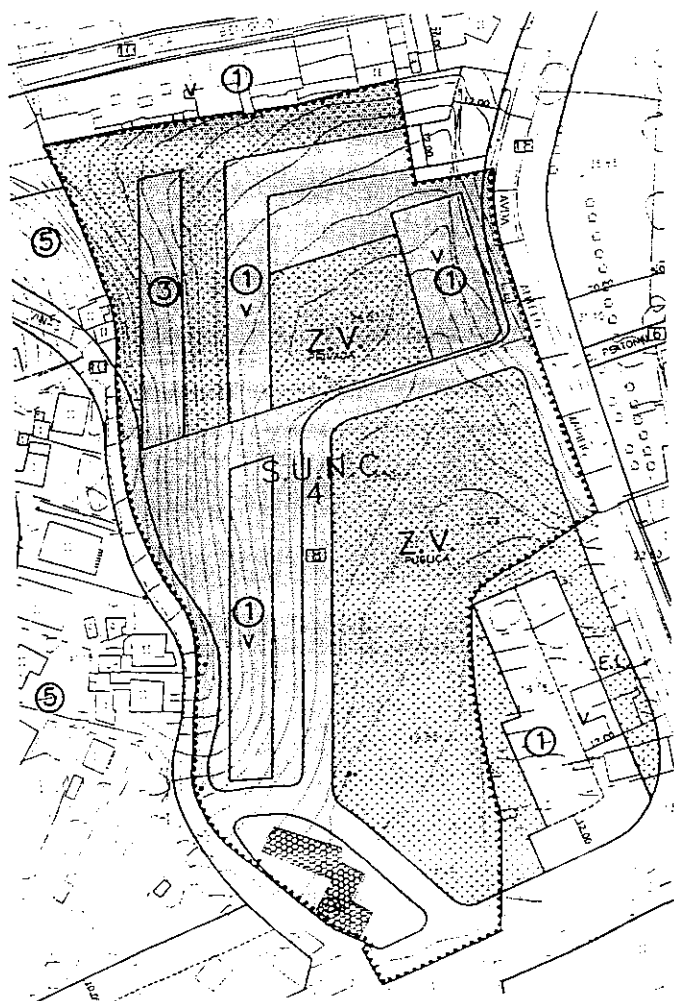
-Cede-los terreos necesarios para espazos libres de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 11.388 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR", número 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea cunha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos nas Ordenanzas 1 e 3.



**POLÍGONO 5**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 6.155 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana dotando dunha ordenación adecuada a unha bolsa de solo actualmente libre, así como dotar ó municipio de solo dotacional e espazos libres e de uso público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 9.232 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

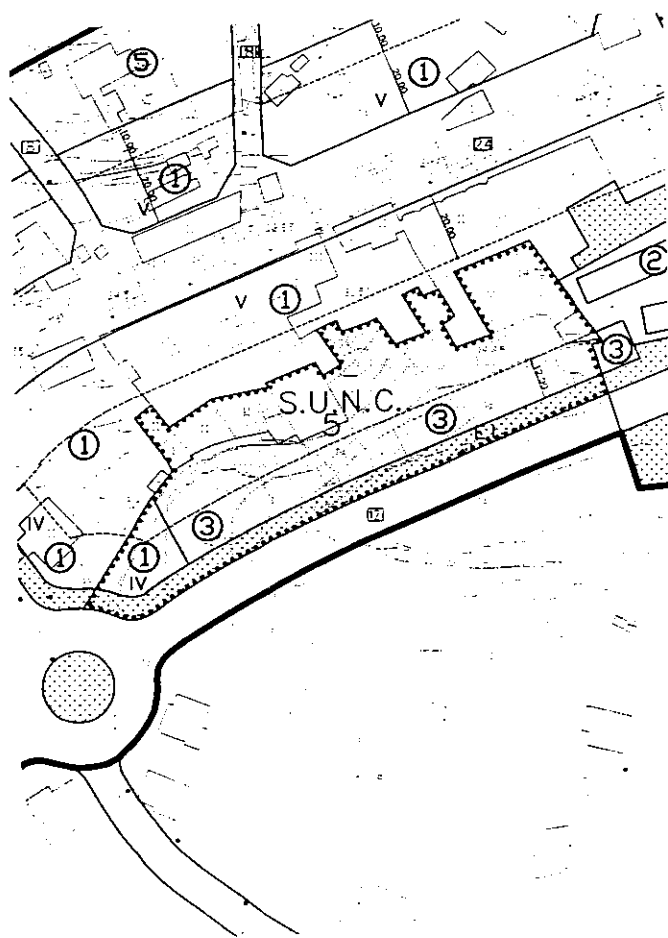
-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público e solo para equipamentos incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR", número 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea con unha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 1 e 3.



**POLÍGONO 6**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 5.790 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana dotando dunha ordenación adecuada a unha bolsa de solo actualmente libre, así como dotar ó municipio de solo dotacional e espazos libres e de uso público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 10.422 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

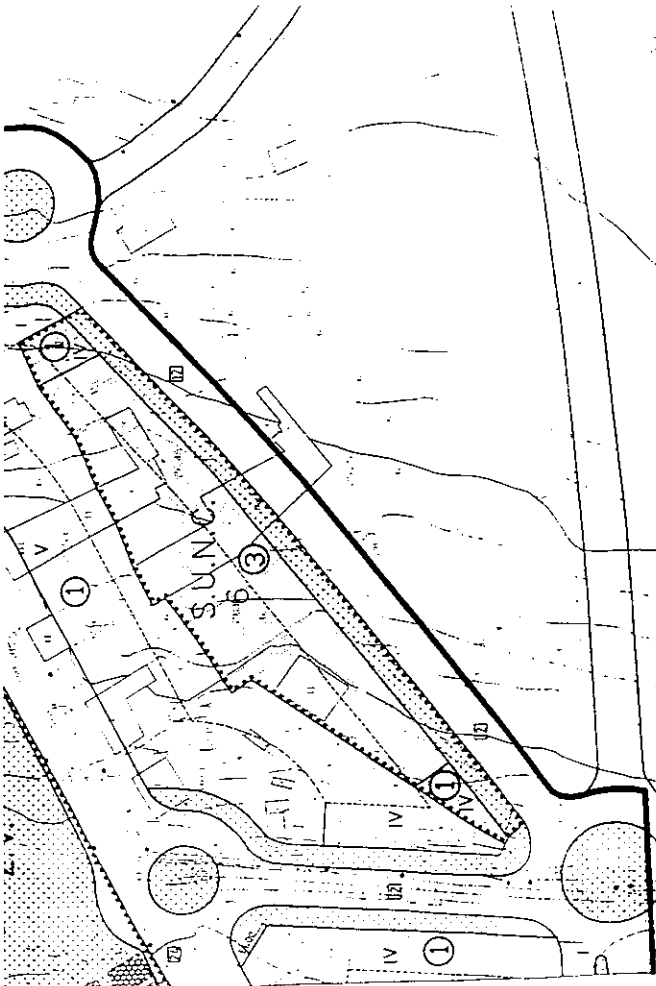
-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servicios de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público e solo para equipamentos incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR", número 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea con unha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 1 e 3.

**POLÍGONO 7**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 11.596 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana dotando dunha ordenación adecuada a unha bolsa de solo actualmente libre, así como dotar ó municipio de solo dotacional e espazos libres e de uso público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 11.016 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestructuras correspondentes ós servicios de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

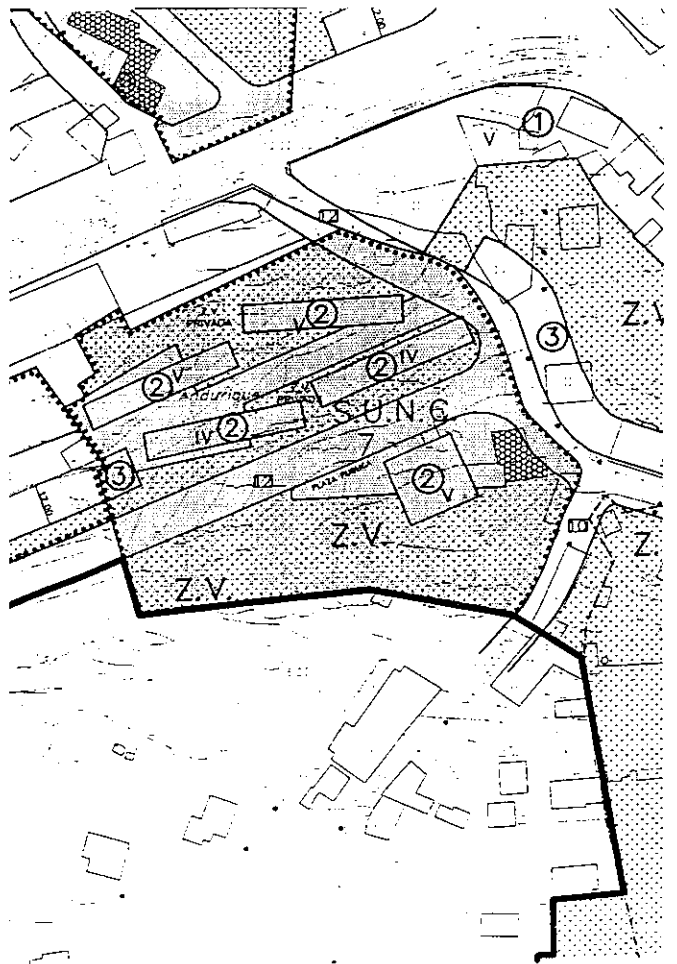
-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público e solo para equipamentos incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 6.158 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 2, número 3, número 7 e número 10 nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea con unha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos nas ordenanzas 2,3 e 5.



**POLÍGONO 8**

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 26.570 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Trátase de recuperar para uso público as edificacións e a zona arborada do predio "González Besada" reordenando todo o ámbito do predio e integrándoa na estrutura urbana existente e xerando as dotacións, zonas verdes e espazos libres necesarios para o desenvolvemento urbano.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 18.600 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes e os que se executen no interior da unidade.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica así como o pazo de González Besada.

-Superficie de cesión estimada: 10.983 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 4 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA", nº 7 "EQUIPAMENTOS" e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" nos ámbitos establecidos na documentación gráfica.

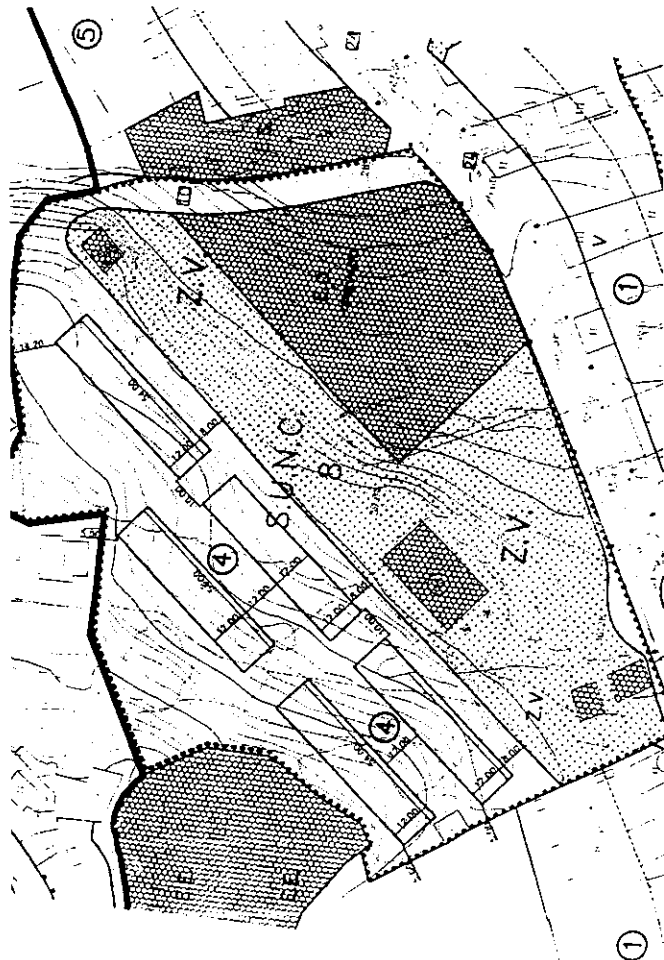
Para o equipamento privado as condicións serán:

-Ocupación máxima: 60% da superficie do ámbito.

-Altura máxima: 1 planta (5 metros).

-Uso: aparcamento, socio-cultural.

-Resto de condicións: as determinadas na ordenanza 7.



**POLÍGONO 9**

LOCALIZACIÓN: SAN XOÁN.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 5.852 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Ten por obxecto completa-la trama urbana no bordo do núcleo de San Xoán na bolsa que se atopa sen edificar e dotar dunha zona verde e dunha zona dotacional ó núcleo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 4.096 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono de execución veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

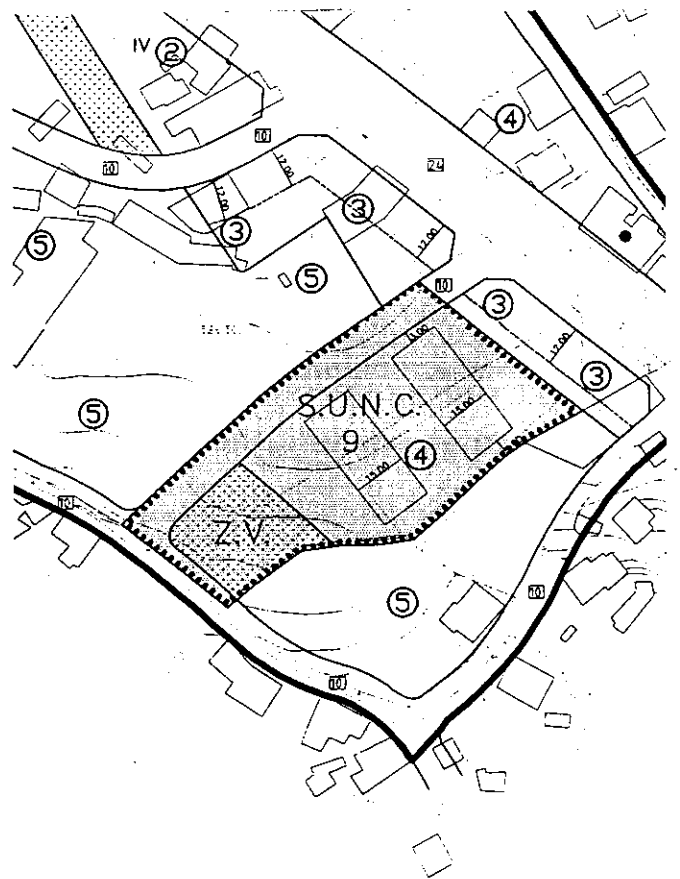
-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Ó ensanchamento do viario sobre o que se apoia o polígono

-Á cesión da zona verde.

-Superficie de cesión estimada: 2.098 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicaranse as Ordenanzas número 4 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA" e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" coas características que se expresan na documentación gráfica.



**POLÍGONO 10**

LOCALIZACIÓN: SAN XOÁN.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 29.171 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Ten por obxecto fundamental despraza-la circulación viaria do adro do Mosteiro e libera-lo campillo do aparcamento indiscriminado actual para o que se crea unha vía paralela á actual pola parte posterior do Concello xerando unha zona de aparcamento lateral, así como a apertura dun vial inferior que completa a trama urbana e o traslado do cruceiro ós espazos libres establecidos no polígono.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 11.668 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

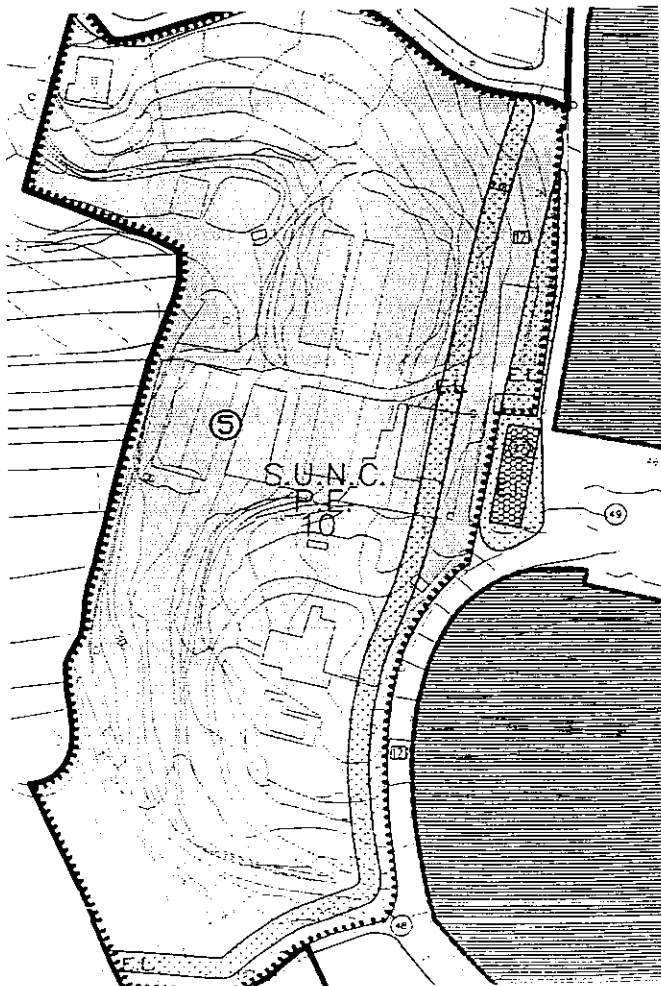
-Á recolocación do cruceiro que se atopa no camiño na parte inferior do predio.

-Á cesión dunha franxa de seis metros no bordo da rúa para espazos libres.

-Superficie de cesión estimada: 3.220 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 5 "EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR" en calquera dos seus graos e na forma e condicións que a Dirección Xeral de Patrimonio estableza.

ORDENACIÓN: Mediante o P.E. de acordo coas determinacións establecidas.

**POLÍGONO 11**

LOCALIZACIÓN: COMBARRO.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 7.540 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Ten por obxecto ordena-la bolsa de espazo libre na zona posterior á Comarcal C-550 xerando as zonas verdes espazos libres necesarios para completa-los estándares de Combarro e estrutura-lo ordenamento mediante unha edificación acorde co entorno, así como o desenvolvemento dos vias interiores necesarios.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 8.294 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Á cesión dos espazos libres e zonas verdes establecidas no polígono.

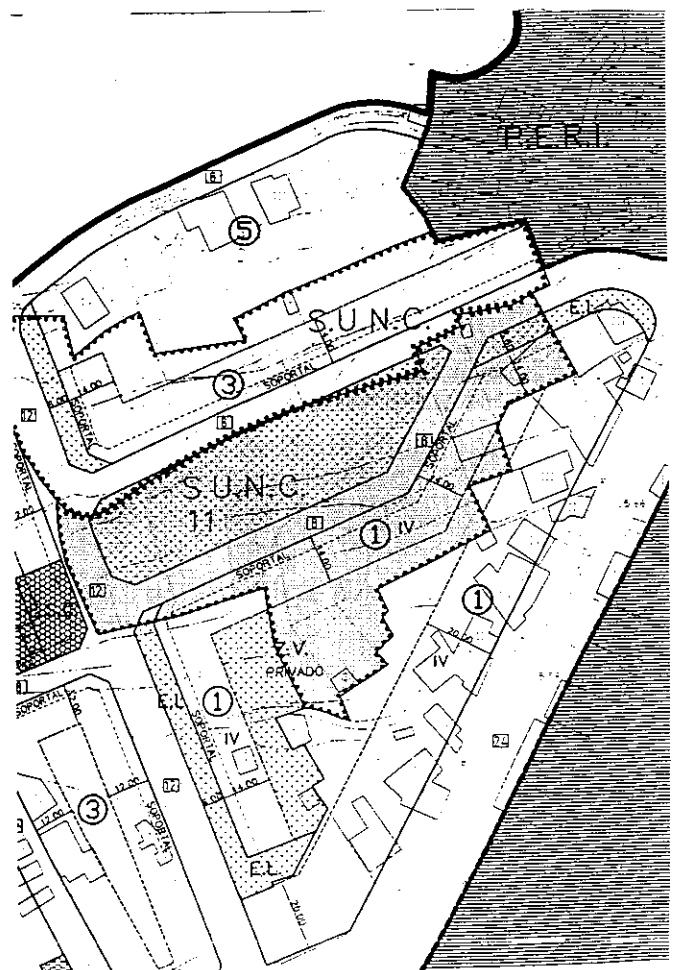
-Ó ordenamento das edificacións na forma establecida.

-Superficie de cesión estimada: 4.150 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase as Ordenanzas número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" (catro alturas) e número 10 "ZONAS VERDES E ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS" na forma establecida na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea cunha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 1.



**POLÍGONO 12**

LOCALIZACIÓN: COMBARRO.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 5.480 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Ten por obxecto ordena-la bolsa de espacio libre na zona posterior á Comarcal C-550 xerando os espazos libres necesarios para completa-los estándares de Combarro e estrutura-lo ordenamento mediante unha edificación acorde co entorno, así como o desenvolvemento dos viais interiores necesarios.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 8.220 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos na unidade de execución veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Á cesión dos espazos libres establecidos no polígono.

-Ó ordenamento das edificacións na forma establecida.

-Superficie de cesión estimada: 1.671 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" na forma que establece a documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea cunha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatíbeis establecidos na ordenanza 3.

**POLÍGONO 13**

LOCALIZACIÓN: RAXÓ.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 1.776 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Ten por obxecto remata-la trama urbana no bordo costeiro así como permiti-lo desenvolvemento do vial superior desprazando lavadoiro actual. Por outra banda dada a escasez de aparcamentos no bordo costeiro, a ordenación da canteira permite a incorporación dun aparcamento de uso público e titularidade privada que desconxestione o bordo costeiro.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 888 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para completa-lo viario existente.

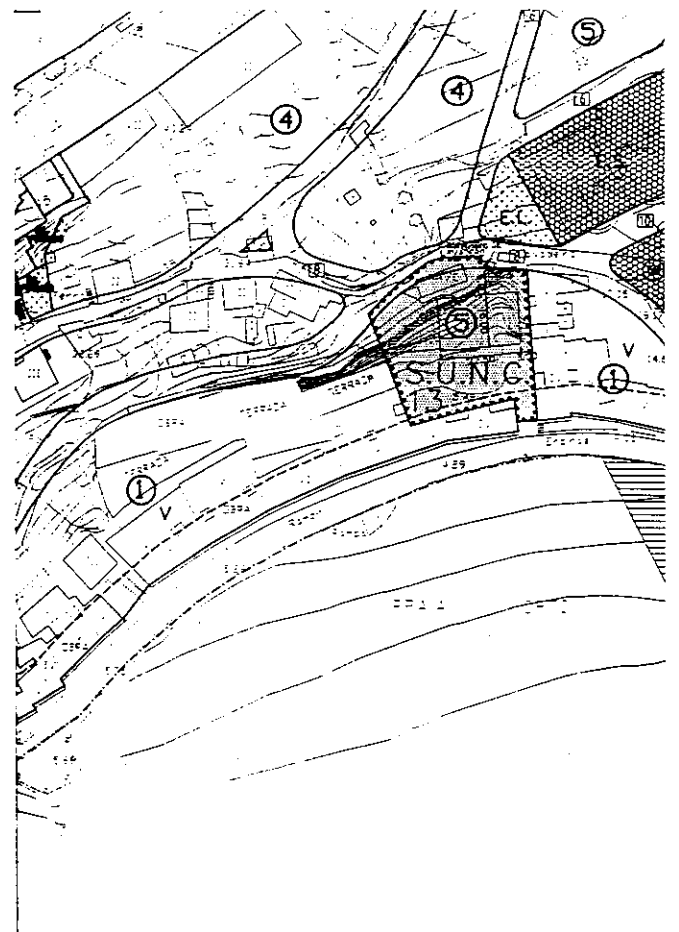
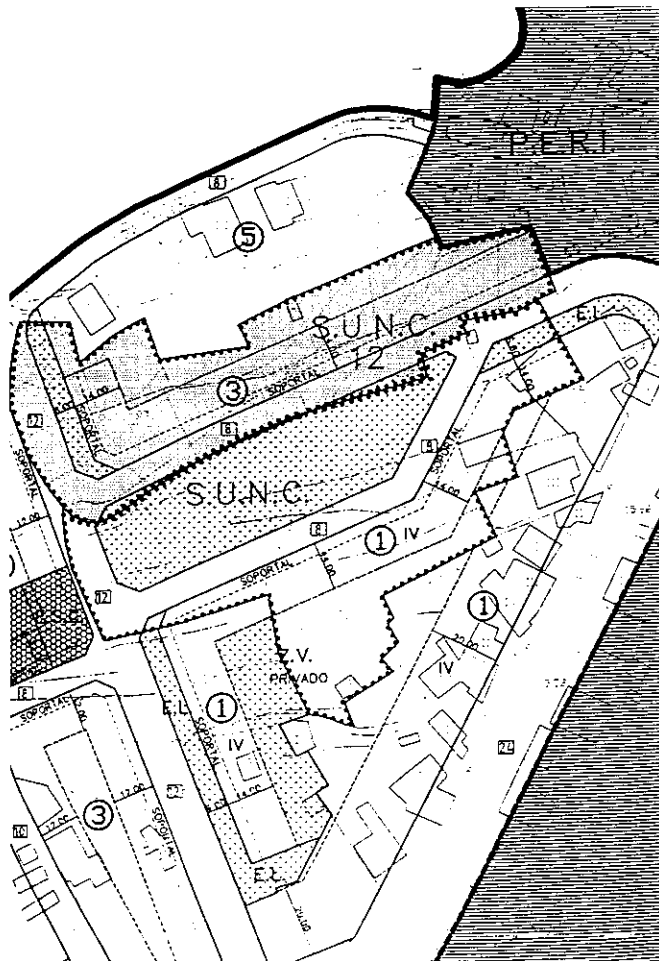
-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Dedicar a aparcamento de uso público con acceso desde beira-mar, a edificación en sotos sobre a canteira ata a rasante do vial superior excluído o derradeiro soto que poderá adscribirse á edificación superior.

-Ó ordenamento das edificacións sobre a canteira na forma establecida.

-Superficie de cesión estimada: 118 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Á marxe do establecido para a canteira sobre a rasante da rúa superior aplicarase a Ordenanza número 5 "EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR" en calquera dos seus graos recomendándose a forma establecida na documentación gráfica e ó fronte os usos compatíbeis.



**POLÍGONO 14**

LOCALIZACIÓN: RAXÓ.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 7.709 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Trátase de completa-la trama urbana de Raxó e completa-lo viario

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 3.084 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

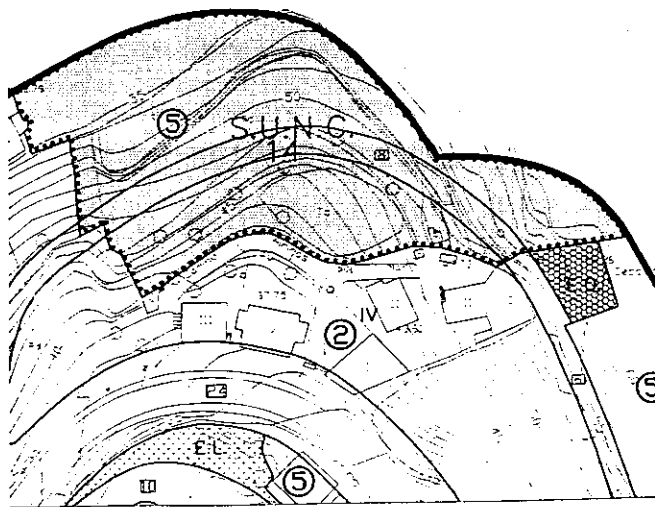
-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servicios de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para equipamentos deportivos, zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 1.084 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 5 "EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR" na forma establecida na documentación gráfica.

**POLÍGONO 15**

LOCALIZACIÓN: SAN XOÁN.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 5.571 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Trátase de completa-la trama viaria urbana nunha zona de difícil acceso e completa-las dotacións de equipamentos deportivos, espazos libres e zonas verdes

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 5.014 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servicios de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

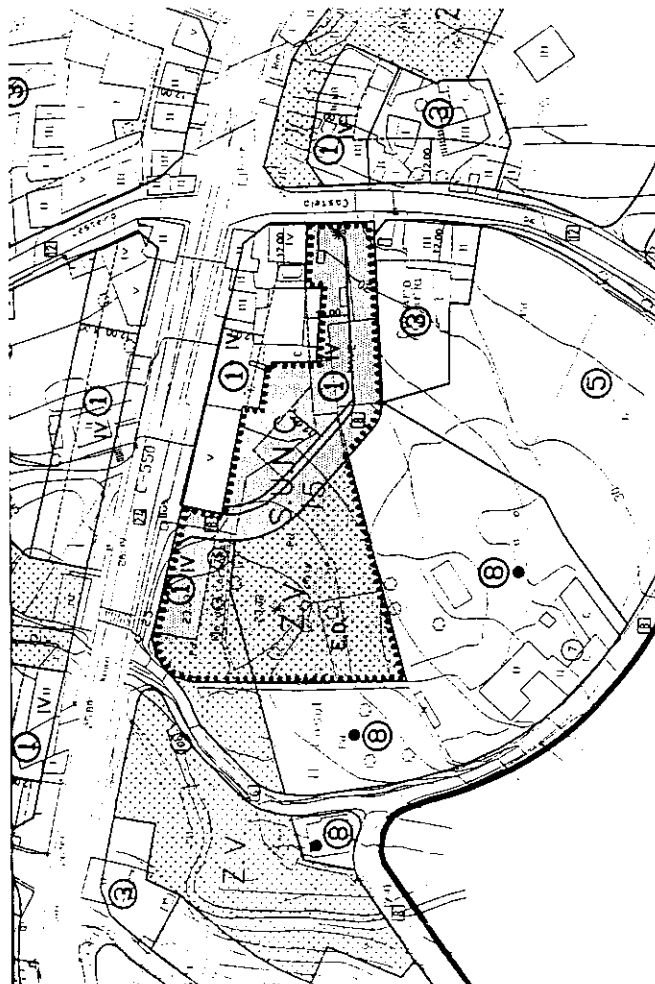
-Cede-los terreos necesarios para equipamentos deportivos, espazos libres e zonas verdes, e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 3.776 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e a número 10 "ZONAS VERDES E ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS" na forma establecida na documentación gráfica.

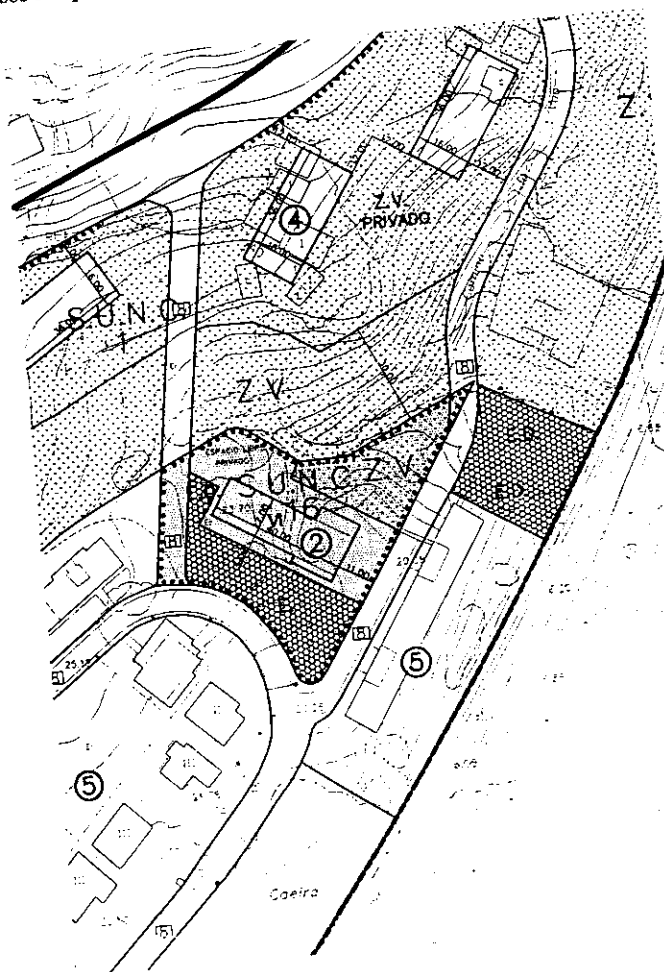
Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea cunha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 1.



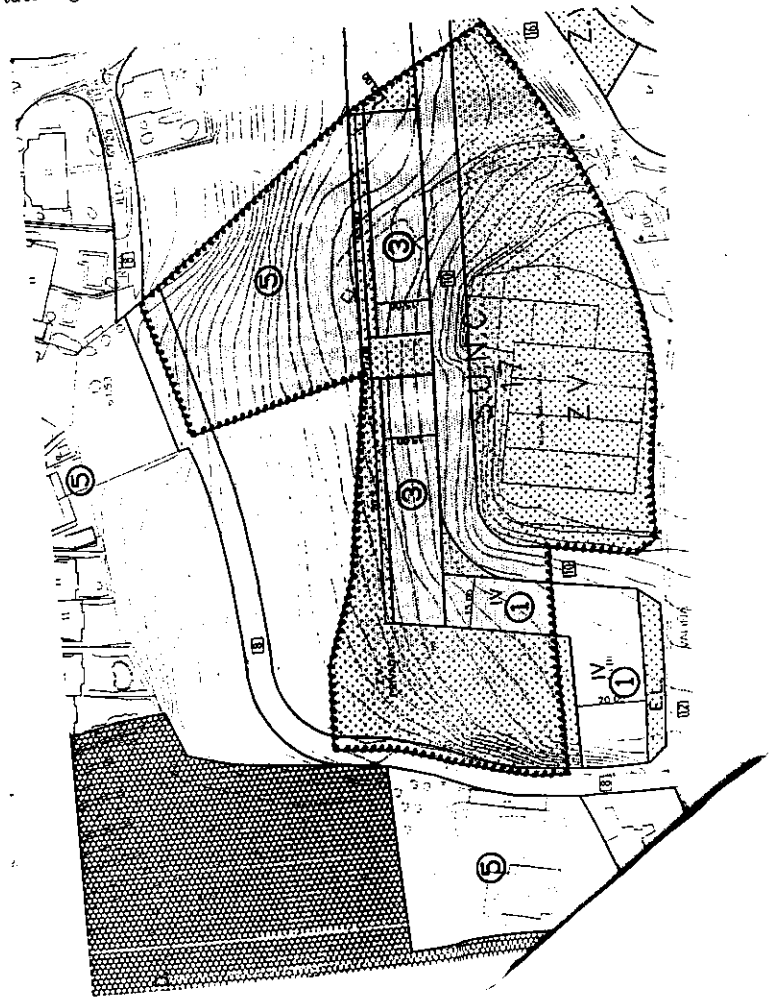
### POLÍGONO 16

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.  
 SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 3.613 m<sup>2</sup>.  
 XUSTIFICACIÓN: Trátase de completa-la trama urbana da Caeira organizando a multiplicación de accesos, así como ordenar adecuadamente a zona marxinal de O Bao.  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.  
 APROVEITAMENTOS:  
 -Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.  
 -Aproveitamento tipo: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 -Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.  
 -Superficie construída máxima s/r: 3.613 m<sup>2</sup>.  
 DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:  
 -Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.  
 -Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.  
 -Cede-los terreos necesarios para equipamentos, zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.  
 -Superficie de cesión estimada: 2.154 m<sup>2</sup>.  
 CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 2 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR" na forma establecida na documentación gráfica.  
 Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea cunha edificabilidade máxima residencial de 8.250 m<sup>2</sup>.  
 A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 2.



### POLÍGONO 17

LOCALIZACIÓN: SAN SALVADOR.  
 SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 18.268 m<sup>2</sup>.  
 XUSTIFICACIÓN: Organización do espazo ocupado actualmente por unha nave industrial para a súa incorporación á trama residencial de Boa Vista e creación de espazos libres.  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.  
 APROVEITAMENTOS:  
 -Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.  
 -Aproveitamento tipo: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 -Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.  
 -Superficie construída máxima s/r: 11.874 m<sup>2</sup>.  
 DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:  
 -Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.  
 -Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.  
 -Cede-los terreos necesarios para equipamentos, zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.  
 -Superficie de cesión estimada: 8.571 m<sup>2</sup>.  
 CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 1 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR", nº 3 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR" e nº 5 "EDIFICACIÓN DE BAIXA DENSIDADE UNIFAMILIAR" na forma establecida na documentación gráfica.





**POLÍGONO 18**

LOCALIZACIÓN: COMBARRO.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 4.193 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Completa-la trama urbana de Combarro.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Total do polígono: o resultante da ordenación proposta na documentación gráfica.

-Aproveitamento tipo: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 3.983 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

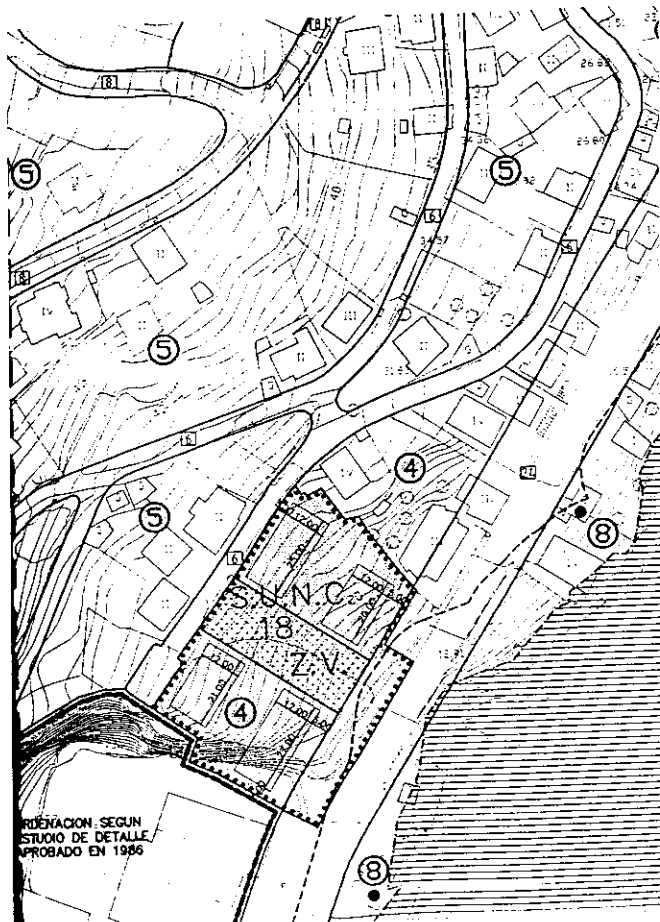
-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para equipamentos, zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono coa forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

-Superficie de cesión estimada: 1.434 m<sup>2</sup>.

CONDICIÓN DE VOLUME: Aplicarase a Ordenanza número 4 "EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR", na forma establecida na documentación gráfica.

Establecéndose un nivel de intensidade de 100 vivendas por hectárea con unha edificabilidade máxima residencial.

**POLÍGONO 19**

LOCALIZACIÓN: SAN XOÁN.

SUPERFICIE TOTAL ESTIMADA: 47.680 m<sup>2</sup>.

XUSTIFICACIÓN: Dadas as condicións do convento dos Padres Mercedarios, trátase de ordena-lo solo circundante na ladeira sur do mesmo, realizando as edificacións que se atopan no ámbito do Plan Especial e integrándoas no complexo edificatorio e de espazos libres do mosteiro, así como ordenar todo o predio.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

APROVEITAMENTOS:

-Aproveitamento tipo: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Susceptible de apropiación polos propietarios: 90% do total.

-Superficie construída máxima s/r: 11.920 m<sup>2</sup>.

DEBERES DOS PROPIETARIOS. Os propietarios incluídos no polígono veñen obrigados a:

-Cede-los terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación ou para completa-los existentes.

-Á urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios contemplados no seu ámbito.

-Cede-los terreos necesarios para equipamentos, zonas verdes e espazos libres e de uso público incluídos no polígono.

-Superficie de cesión estimada: 12.981 m<sup>2</sup> (Reserva de espazos libres: 5000 m<sup>2</sup> Reserva para dotacións: 5000 m<sup>2</sup>).

DESENVOLVEMENTO:

De conformidade co artigo 26.2b) da L.S.G. redactarase o Plan Especial para a protección da paisaxe que permita preservar as perspectivas do Convento dos PP. Mercedarios de San Xoán de Poio.

CONDICIONANTES

Para a aprobación do Plan Especial é preceptivo o informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio.

CONDICIÓN PARTICULARES:

USOS: VIVENDA UNIFAMILIAR.

Nº máximo de vivendas: 30.

m<sup>2</sup> máximos construídos vivendas: 9.536 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 7 m. (dúas plantas).

DOTACIONAL

m<sup>2</sup> Construídos máximo: 2384 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 7 m. (dúas plantas).

O resto das condicións son as establecidas polas Normas Xerais no capítulo 5º do presente documento. de 8.250 m<sup>2</sup>.

A edificabilidade restante poderá ser destinada a calquera dos usos compatibles establecidos na ordenanza 4.



## 5.6.—Plans Especiais.

No desenvolvemento do presente Plan Xeral propónse a realización dos seguintes Plans especiais:

- P.E. 1.—Plan Especial de protección do ámbito do Convento dos P.P. Mercedarios de San Xoán.
- P.E.R.I. CAMPELO.—Plan Especial de reforma interior.
- P.E.R.I. COMBARRO.—Plan Especial de reforma interior.
- P.E.P.P. COMBARRO.—Plan Especial de Protección do Patrimonio Histórico de Combarro.
- Plans Especiais de Mellora do Medio Rural.
- Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais.
- Plans Especiais en Solo Rústico Protexido.

**P.E. 1.—PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO ÁMBITO DO CONVENTO DOS P.P. MERCEDARIOS DE SAN XOÁN**

LOCALIZACIÓN: San Xoán.

DELIMITACIÓN: A establecida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 27.655 m<sup>2</sup>.

CARACTERÍSTICAS: De conformidade co art. 26.2 b) da L.S.G. redactarase o Plan Especial para a Ordenación do Conxunto Histórico-Artístico que forma o Mosteiro e o seu ámbito.

OBXECTIVOS: Dadas as características do Mosteiro e os terreos circundantes, nos que é posible completa-lo complexo con outras edificacións en función das necesidades do Convento, preténdese que as obras e edificacións que se prevexan se axusten ás características propias do B.I.C. mediante o Ordenamento dos volumes e condicións estéticas que han cumprir segundo as determinacións do propio Plan Especial.

**CONDICIONANTES.**

Para a aprobación do Plan Especial é preceptivo o informe favorable da Dirección Xeral do Patrimonio.

APROVEITAMENTO: A determinar polo Plan Especial en función dos obxectivos e as determinacións da Dirección Xeral de Patrimonio dadas as especiais características do ámbito, cun máximo de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

USOS: Equipamentos deportivos, educacional, socio-cultural, sanitario, relixioso.

TRANSITORIA: Mentres non se aprobe o Plan Especial, para calquera intervención no ámbito será preceptivo e vinculante o informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio.

**P.E.R.I. CAMPELO.—PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

LOCALIZACIÓN: Campelo.

DELIMITACIÓN: A establecida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 21.300 m<sup>2</sup>.

CARACTERÍSTICAS: De conformidade co art. 26.2 b) da L.S.G. redactarase o Plan Especial de Reforma interior para levar a cabo as actuacións illadas que conservando a estrutura fundamental da ordenación anterior se encamiñen á desconxestión do Solo Urbano e resolución dos problemas de circulación e outros fins.

OBXECTIVOS: A bolsa do Solo Urbano que compón o Plan Especial require dunha especial intervención que permita mante-las estruturas tradicionais do solo e edificacións, e á vez permiti-lo diálogo coa ordenación xeral proposta para o núcleo de Campelo.

CONDICIÓN PARA O SEU DESENVOLVEMENTO: O Plan establecerá a condición concreta para garanti-lo diálogo entre a estrutura tradicional da zona e a ordenación circundante.

Establecerá as medidas concretas para preservar os elementos urbanos, naturais ou arquitectónicos que caracterizan o ámbito.

Teranse en conta as determinacións que para a execución dos Plans Especiais de Reforma Interior establece a vixente Lei do Solo de Galicia.

As ordenanzas de aplicación serán a número 3 nos bordos para tapar as medianeiras e cerramentos de rueiro e as números 4 e 5 para ordenación xeral.

USOS: Os determinados pola ordenanza de aplicación.

DENSIDADE MÁXIMA: A existente.

DOTACIÓNS E ESPACIOS LIBRES: Os determinados para o planeamento xeral.

**P.E.R.I. COMBARRO.—PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

LOCALIZACIÓN: Combarro.

DELIMITACIÓN: A establecida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 9.420 m<sup>2</sup>.

CARACTERÍSTICAS: De conformidade co art. 26.2 b) da L.S.G. redactarase o Plan Especial de Reforma interior para levar a cabo as actuacións illadas que conservando a estrutura fundamental da ordenación anterior se encamiñen á desconxestión do Solo Urbano e resolución dos problemas de circulación e outros fins.

OBXECTIVOS: A bolsa do Solo Urbano que compón o Plan Especial require dunha especial intervención que permita mante-las estruturas tradicionais do solo e edificacións, e á vez permiti-lo diálogo coa ordenación xeral proposta para o núcleo de Combarro.

CONDICIÓN PARA O SEU DESENVOLVEMENTO: O Plan establecerá a condición concreta para garanti-lo diálogo entre a estrutura tradicional da zona e a ordenación circundante.

Establecerá as medidas concretas para preservar os elementos urbanos, naturais ou arquitectónicos que caracterizan o ámbito.

Teranse en conta as determinacións que para a execución dos Plans Especiais de Reforma Interior establece a vixente Lei do Solo.

Poderán ser de aplicación as ordenanzas número 3 nos bordos para tapar medianeiras e cerramentos de rueiro e as números 4 e 5 para ordenación xeral.

USOS: Os determinados pola ordenanza de aplicación.

DENSIDADE MÁXIMA: A existente.

DOTACIÓNS E ESPACIOS LIBRES: Os determinados para o planeamento xeral.

**P.E.P.P. COMBARRO.—PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO DE COMBARRO**

LOCALIZACIÓN: Combarro.

DELIMITACIÓN: A establecida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 62.100 m<sup>2</sup>.

**OBXECTIVOS:**

- 1 Mater unhas pautas de intervención que permitan un crecemento en harmonía co conxunto consolidado.
- 2 Conseguir unha conservación efectiva do patrimonio arquitectónico e urbanístico existente.
- 3 Recoñecemento das partes fundamentais que conforman o casco.
- 4 A correcta definición da escala e proporcións nas novas intervencións previstas e permitidas.

**CRITERIOS XERAIS:**

Establécense tres zonas de estudo diferenciadas:

- a) O casco histórico propiamente dito.
- b) A zona de hortas que o circunda polo lado contratio ó mar.
- c) A zona de edificacións de bordo (a situada sobre a estrada c-550 e a da rúa Francisco Regalado, ou baixada ó peirao de Chousa).

DENSIDADE EDIFICATORIA GLOBAL: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**USOS:**

- Vivenda
- hoteleiro
- Comercial
- Oficinas.
- Garaxe-aparcamento.
- Industrial (categorías 1ª e 2ª)
- Sanitario.
- Asistencial.
- Educativo.
- Socio-cultural.
- Relixioso.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Servicios públicos.
- Agropecuário.

### PLANS ESPECIAIS DE MELLORA DO MEDIO RURAL.

Nos termos definidos polo art. 28 da L.S.G., o Concello formulará Plans Especiais de Mellora do Medio Rural, desenvolvendo a Normativa deste Documento.

#### ÁMBITO.

O Plan refirirase a unha área do Solo Rústico fóra dos núcleos rurais.

#### OBXECTIVOS.

Os Plans Especiais de Mellora do Medio Rural terán os obxectivos seguintes:

- Obras de dotación de servizos urbanísticos.
- Creación de infraestruturas, servizos e equipamentos de interese municipal.

#### CONTIDO E DETERMINACIÓNS.

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 28.4 da L.S.G.

#### USOS E INTENSIDADES.

Os usos e intensidades serán os establecidos nas ordenanzas correspondentes ó solo no que se redacte o P.E.M.M.R. e a Ordenanza número 7.

### PLANS ESPECIAIS DE MELLORA DOS NÚCLEOS RURAIS.

Nos termos definidos polo art. 27 da L.S.G., o Concello formulará Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais, desenvolvendo a Normativa deste Documento.

#### ÁMBITO.

O Plan refirirase a un núcleo rural completo, comprendendo a totalidade do solo delimitado como tal no Plan Xeral.

#### OBXECTIVOS.

Os Plans Especiais de Mellora dos Núcleos Rurais terán os obxectivos seguintes:

-Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción adecuada ás necesidades colectivas e as características da poboación do núcleo.

-Prevén-la implantación das redes de servizos urbanísticos, que cando menos referiranse ó abastecemento de auga, rede de sumidoiro, tratamento de augas residuais e alumado público.

-Garanti-la funcionalidade da rede viaria do núcleo no seu conxunto, concretando a edificación xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das súas seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede.

-Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística.

#### CONTIDO E DETERMINACIÓNS.

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 27.3 da L.S.G.

#### USOS E INTENSIDADES.

Os usos serán os establecidos na ordenanza número 6 e non poderá superarse a densidade de 20 vivendas por hectárea.

#### SISTEMAS DE COMUNICACIÓNS.

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o reflectido nos Planos de Ordenación deste Plan Xeral, sen prexuízo das propostas de completamento ou desconxestión que o Plan poida incorporar dentro da súa propia finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos coma obxectivos específicos do Plan Especial neste apartado.

#### EQUIPAMENTOS.

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en extensión inferior a 20 m<sup>2</sup> de solo por cada vivenda, aplicados sobre a total capacidade de vivenda que resulte do Plan Especial, para o que se terá en consideración a efectiva afección de terreos e parcelas polas edificacións xa existentes no momento de redacta-lo Plan.

O Plan Especial proporá o uso concreto das reservas, establecéndose a obrigatoriedade de destinar unha superficie non inferior ó 50% para sistema de espazos libres de dominio público.

A proposición do uso concreto das reservas virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos rurais que dispoñan xa de planeamento especial,

baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos rurais da respectiva parroquia co obxecto de constituir superficies de entidade suficiente para a finalización a que se destinen.

#### SERVICIOS URBANÍSTICOS.

O Plan Especial determinará o trazado e características de, aloamentos, as seguintes redes de servizos:

-Rede de abastecemento de auga indicando as captacións ou fontes que a alimentarán.

-Rede de sumidoiro con solución proposta de depuración e vertido.

-Rede de alumado público.

Para as devanditas redes o Plan determinará con exactitude a situación dos centros de servizo afectados á infraestrutura das mesmas.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

#### 5.7.—Normas Regulatoras do Solo Urbanizable.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable, é desenvolvida nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións:

- 1 Localización da área.
- 2 Delimitación.
- 3 Superficie estimada.
- 4 Tipoloxía edificatoria.
- 5 Condicións xerais de desenvolvemento.
- 6 Condicións particulares.
- 7 Dotacións e servizos.

Para o desenvolvemento das áreas de solo urbanizable de carácter residencial prevese a posibilidade de establecer varios sectores de planeamento a desenvolver mediante os seus correspondentes plans parciais. A superficie dos devanditos sectores non será inferior a 3 Ha., debendo cumprí-las seguintes condicións:

-Serán superficies continuas abranguindo parcelas completas agás exclusións xustificadas.

-Terán estremas con outra clase de solo en alomenos o 30% do seu perímetro.

-Os terreos resultantes dun fraccionamento da área deberán cumprí-las condicións anteriores.

#### SOLO URBANIZABLE Nº 1

LOCALIZACIÓN: Fragamoreira (San Xoán).

DELIMITACIÓN: A definida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 338.750

TIPOLOXÍA: Industrial.

CONDICIÓN XERAIS DE DESENVOLVEMENTO.

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable prevese a posibilidade de establecer varios sectores de planeamento a desenvolver mediante os seus correspondentes plans parciais. A superficie dos devanditos sectores non será inferior a 5 Ha. debendo cumprí-las seguintes condicións:

-Serán superficies continuas abranguindo parcelas completas agás exclusións xustificadas.

-Terán estremas con outra clase de solo en alomenos o 30% do seu perímetro.

-Os terreos resultantes dun fraccionamento da área deberán cumprí-las condicións anteriores.

Os plans parciais axustaranse ó establecido nos art. 21 e seguintes da L.S.G., así como nos arts. 43 e seguintes do Regulamento de Planeamento.

As Reservas de solo para dotacións estableceranse de acordo co establecido no art. 48.4 do Regulamento de Planeamento.

CONDICIÓN PARTICULARES.

USO: PRINCIPAL. Industrial.

COMPATIBLE. Garaxe-Aparcamento

Vivenda vinculada.

Oficina.

Comercial.

ALTURA: 7 m. no caso de que os procesos industriais requiran maior altura deberá xustificarse adecuadamente.

APROVEITAMENTO TIPO: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

As industrias que se instalen deberán garantir que os vertidos á rede xeral de sumidoiro terán un tratamento previo a efectos de non deteriora-lo proceso xeral de depuración do polígono.

#### DOTACIÓN E SERVICIOS.

As Reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido nos arts. 48.4, 49, 50 e 51 do Regulamento de Planeamento.

Cada Plan Parcial preverá as necesarias dotacións de equipamentos comunitarios debendo cumprimentalos módulos mínimos de Anexo ó Regulamento de Planeamento, agrupado nas unidades mínimas que o mesmo establece.

Os trazados de redes e galerías de servicios determinaranse do xeito establecido no art. 53 do Regulamento de Planeamento e conforme ó disposto no presente documento.

### SOLO URBANIZABLE Nº 2

LOCALIZACIÓN: Canteira de Graña (San Xoán).

DELIMITACIÓN: A definida nos Planos de Ordenación.

SUPERFICIE ESTIMADA: 57.100 m<sup>2</sup>.

TIPOLOXÍA: Industrial-Residencial

CONDICIÓN XERAIS DE DESENVOLVEMENTO.

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable prevese a posibilidade de establecer varios sectores de planeamento a desenvolver mediante os seus correspondentes plans parciais. A superficie dos devanditos sectores non será inferior a 5 Ha. debendo cumprilas seguintes condicións:

-Serán superficies contínuas abranguindo parcelas completas agás exclusións xustificadas.

-Terán estremas con outra clase de solo en alomenos o 30% do seu perímetro.

-Os terreos resultantes dun fraccionamento da área deberán cumprilas condicións anteriores.

Os plans parciais axustaranse ó establecido nos art. 21 e seguintes da L.S.G., así como nos arts. 43 e seguintes do Regulamento de Planeamento.

As Reservas de solo para dotacións estableceranse de acordo co establecido no art. 48.4 do Regulamento de Planeamento.

CONDICIÓN PARTICULARES.

USO: PRINCIPAL. Industrial-Residencial

COMPATIBLE. Garaxe-Aparcamento

Oficina.

Comercial.

ALTURA: 7 m. No caso de que os procesos industriais requiran maior altura deberá xustificarse adecuadamente.

APROVEITAMENTO TIPO: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

As industrias que se instalen deberán garantir que os vertidos á rede xeral de sumidoiro terán un tratamento previo a efectos de non deteriora-lo proceso xeral de depuración do polígono.

As industrias deberán ser compatibles co uso residencial.

DOTACIÓN E SERVICIOS.

As Reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido nos arts. 48.4, 49, 50 e 51 do Regulamento de Planeamento.

Cada Plan Parcial preverá as necesarias dotacións de equipamentos comunitarios debendo cumprimentalos módulos mínimos de Anexo ó Regulamento de Planeamento, agrupado nas unidades mínimas que o mesmo establece.

Os trazados de redes e galerías de servicios determinaranse do xeito establecido no art. 53 do Regulamento de Planeamento e conforme ó disposto no presente documento.

Para o uso de vivenda as condicións de ordenación serán as establecidas pola Ordenanza núm. 5, respectándose a edificabilidade global do Plan Parcial.

### ÁREAS DE SOLO RÚSTICO APTAS PARA URBANIZAR

As áreas de Solo Rústico aptas para incorporarse ó proceso de desenvolvemento urbanístico serano en función da formulación dun Plan Parcial. A súa aprobación determinará a clasificación como Solo Urbanizable da área.

LOCALIZACIÓN: Nos bordos dos Núcleos Rurais.

DELIMITACIÓN: A definida nos Planos de Ordenación.

TIPOLOXÍA: Residencial

CONDICIÓN XERAIS DE DESENVOLVEMENTO.

O Plan Parcial conterá as determinacións establecidas polos arts. 22 e 23 da L.S.G., así como as establecidas polos arts. 43 ó 64, ámbolos dous inclusivos do Regulamento de Planeamento.

CONDICIÓN PARTICULARES.

USO: PRINCIPAL. Residencial unifamiliar.

Hoteleiro.

COMPATIBLE. Garaxe-Aparcamento

Comercial.

Espectáculos.

Sala de Reunións.

Relixioso.

Cultural.

Deportivo.

Sanitario.

INTENSIDADE: 10 viv./Ha.

EDIFICABILIDADE: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA: 7 m. para vivendas e 10 m. para hoteis.

O resto das condicións son as establecidas polas Normas Xerais sinaladas no capítulo 5º do presente Documento.

DOTACIÓN: As reservas dotacionais determinánse de acordo co establecido nos arts. 48-4; 49, 50 e 51 do R.P., así como o seu anexo. As cesións obrigatorias e gratuítas a favor do Concello, serán como mínimo as especificadas polo art. 49 e seguintes do R.G.

O trazado de redes de servicios establécese en función dos criterios do art. 53 do R.P.

En tanto non superen as 3 ha. e en función do reducido ámbito espacial da maioría destes Solos Rústicos Aptos, tódalas cesións deberán agrupar nunha soa parcela, na que se situará o equipamento máis adecuado para o N.R., segundo criterio a determinar polo Concello en cada caso. O agrupamento das cesións non deben en ningún caso supoñer superposicións de espazos nin incumprimento individualizado das cesións mínimas.

SISTEMAS XERAIS.

Non se considera necesario aportación ningunha destes Solos Rústicos Aptos ós sistemas xerais.

OBSERVACIÓNS.

No ámbito do Solo Rústico Apto afectado pola lexislación de Costas cumpriranse as disposicións establecidas por esta lexislación na forma sinalada para o S.R.P.C.

PERIGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO.

Considérase que existe perigo de formación de núcleo, e polo tanto, non se permitirá a construción da vivenda unifamiliar solicitada, cando nunha superficie circular de radio 100 m, trazada con centro no emprazamento da futura edificación, exista ou teña licenza concedida tres ou máis vivendas, ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social, que teñan que emprazarse no medio rural. Non se considerarán a este efecto, as vivendas incluídas no radio devandito, que estean emprazadas dentro do Solo Urbano, ou Solo de núcleo rural.

#### 5.8.—Normas reguladoras do Solo Rústico.

Normas Xerais.

1.—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 rústico só se poderán realiza-los seguintes tipos de construción:

a) As que estan suxeitas a licenza municipal directa, e que poden ser:

-Construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou calquera outra que garden relación coa natureza, estensión e destino do predio, ou coa explotación de recursos naturais

-Construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

b) As que, previamente a licenza municipal, teñan que obter autorización do órgano autonómico competente, con observación do trámite establecido polo art. 77 da Lei do Solo:

-Construcións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que emprazarse no medio rural.

-Construcción das que a localización veña determinada polas características e esixencias da actividade.

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

## 2.—Definicións.

### 2.1.—Actividades agropecuarias.

Recoñéceselles expresamente a condición de construcións destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou calquera outra que garda relación coa natureza e destino do predio, as seguintes:

-Silos para almacenamento de colleitas.

-Hórreos.

-Invernadoiros, casetas ou alboios para útiles de labranza e outras construcións ó servizo da explotación, ata unha superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.

### 2.2.—Construcións vinculadas a obras públicas.

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

-Instalacións de fabricación de formigón ou de aglomerado asfáltico.

-Construcións para almacéns de materiais, utensilios ou maquinaria, cun tamaño máximo de 50 m<sup>2</sup>.

-Edificacións auxiliares de obras, aseos e comedores de persoal.

-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. Rematada a obra, e no prazo máximo de 60 días, terán que retirarse ou derrubarse, reponendo o lugar ocupado ás circunstancias e características orixinais. Non obstante, poderá solicitarse, dentro do devandito prazo autorización para utilizar as mencionadas construcións para usos públicos ou de interese social, conforme ó disposto nas presentes normas.

## 3.—Construcións non autorizables directamente por licenza municipal.

En solo rústico non serán en ningún suposto autorizables directamente por licenza municipal, sen autorización do órgano Autonómico competente, ningún tipo de nave, edificación para oficinas ou vivendas estables e permanentes vinculadas a unha explotación agropecuaria forestal ou á construción, mantemento e servizo das obras públicas e construcións e instalacións para fins de interese xeral de acordo co establecido no art. 77 da L.S.G.

### 4.—Condicións xerais.

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

### 5.—Condicións da edificación.

Para a edificación neste tipo de solo os Concellos, previamente á concesión da licenza municipal, e unha vez outorgada a previa autorización, verificarán o cumprimento das seguintes condicións:

Para as edificacións de interese xeral.

#### a) Normas comúns para tódolos usos:

Con independencia do cumprimento das xerais sinaladas anteriormente, asustaránse ás seguintes condicións:

-Para aparcamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m<sup>2</sup> construídos, situada dentro da parcela.

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

#### -RECUAMENTOS:

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

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

-O número máximo de plantas autorizables é de dúas (baixo unha planta).

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

#### A) Para vivendas vinculadas:

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

#### a) Parcela mínima:

A superficie mínima da parcela edificable será de 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Tipoloxía: Admítense exclusivamente edificacións exentas, con tratamento de fachada a tódolos seus lados, sen que poidan construírse paramentos cegos e adecuadas ó medio rural no que se emprazan.

c) Edificabilidade máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### d) Recuamento:

-A estremeiros: mínimo 5,00 metros, contados dende o corpo principal da edificación, sen ter en conta aleiros nin saintes.

-Frontais: Dependen do tipo de vía, coas magnitudes reflectidas no seguinte cadro, tendo en conta que a liña de cerramento mídese a partir das arestas exteriores da esplanación e a liña de edificación está referida ó eixo, agás para a rede estatal que se refire á aresta exterior da calzada máis próxima.

TIPO DE VÍA	CERRAMENTO	EDIFICACIÓN
REDE AUTONÓMICA	6	15.5
REDE PROVINCIAL	6	13.5
REDE MUNICIPAL E RESTO DE VÍAS E CAMIÑOS	4	8

e) Pendente máxima de cuberta: 30º, cunha altura máxima de tellado de 3,60 metros.

f) Altura máxima: baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, dende a rasante do terreo ó arranque inferior do faldón da cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos ou semisotos cando sobresaian como máximo 1,00 metros da rasante do terreo.

g) Aproveitamento baixo cuberta: permítense, sen computar a súa superficie para os efectos de determinar a superficie máxima edificable.

h) Aleiros: Lonxitude máxima 0,7 metros.

i) 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, bodegas, etc. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais.

j) Edificacións auxiliares: as edificacións auxiliares tales coma hórreos, bodegas, alpendres e cobertizos non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 50 metros cadrados e unha altura máxima de 2,20 metros. Respetarán as mesmas regras de RECUAMENTOS que para a edificación principal e non poderán apegarse á fachada da mesma.

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

-As fachadas realizaranse en cachotería, cadeirado, ladrillo "cara vista" ou revestidos de cor branca. Prohíbense expresamente as fachadas con plaqueta cerámica.

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

-As cubertas realizaranse con tella árabe.

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

-Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e bancóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.

-Os cerramentos de predios realizaranse como máximo de 1,80 metros de altura en todo o seu perímetro. Executaranse diáfano alomenos nas dúas terceiras partes da súa altura.

## 6.—Servicios Urbanísticos.

Non se autorizará ningunha clase de edificación en Solo Rústico se o propietario non resolveu previamente os servizos urbanísticos previstos polo art. 76.2 da L.S.G.:

Acceso rodado.

Saneamento.

Abastecemento de auga e enerxía eléctrica.

Aparcamento adecuado e suficiente en función da edificación.

PERIGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO.

Considérase que existe perigo de formación de núcleo, e polo tanto, non se permitirá a construción da vivenda unifamiliar soli-

citada, cando nunha superficie circular de radio 100 m, trazada con centro no emprazamento da futura edificación, exista ou teña licenza concedida cinco ou máis vivendas, ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social, que teñan que emprazarse no medio rural. Non se considerarán a este efecto, as vivendas incluídas no radio devandito, que estean emprazadas dentro do Solo Urbano, ou Solo de núcleo rural.

### ORDENANZA Nº 12 SOLO RÚSTICO COMÚN

#### 1.—Ámbito de aplicación.

É a parte do solo rústico para a que non se fixa ningún tipo de protección específica e que non forma parte dos núcleos de poboación nin de solo rústico apto para ser urbanizado.

#### 2.—Usos.

A) Usos e construcións permitidos: O uso normal deste solo é agropecuario e gandeiro. Só poderán realizarse construcións con licenza directa municipal, de acordo co establecido polo art. 168 da Ley do Solo, nos casos seguintes:

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

-Silos.

-Hórreos.

-Invernadoiros, galpóns, casetas para utensilios e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.

B) Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licenza municipal, obteñan autorización do organismo competente que sexan compatibles co carácter da protección ou a explotación racional dos recursos naturais de acordo co establecido no art. 77 da Lei 1/97 do Solo de Galicia.

#### 3.—Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen, cumpriran as condicións sinaladas nos arts. 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, cumpriran as mesmas condicións establecidas con carácter xeral.

b) O planeamento permitirá, previa autorización, en solo rústico común, tódalas edificacións que non se destinen a vivendas vinculadas, deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo rústico as seguintes condicións:

-Ocupación máxima: 40% da parcela.

-Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

As características destas vivendas serán as mesmas que as establecidas no parágrafo anterior 4.a).

### ORDENANZA Nº 13 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

#### 1.—Ámbito de aplicación.

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

#### 2.—Usos.

A) Usos e construcións permitidos: O uso normal deste solo é agropecuario e gandeiro. Só poderán realizarse construcións con licenza directa municipal, de acordo co establecido polo art. 168 da Ley do Solo, nos casos seguintes:

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

-Silos.

-Hórreos.

-Invernadoiros, galpóns, casetas para utensilios e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.

B) Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licenza municipal, obteñan autorización do organismo competente que sexan compatibles co carácter da protección ou a explotación racional dos recursos naturais de acordo co establecido no art. 77 da Lei 1/97 do Solo de Galicia.

#### 3.—Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen, cumpriran as condicións sinaladas nos arts. 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, cumpriran as mesmas condicións establecidas con carácter xeral.

b) Tódalas edificacións que se autoricen neste tipo de solo de protección agrícola, deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo rústico, as seguintes condicións:

-Ocupación máxima: 40% da parcela.

-Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

### ORDENANZA Nº 14 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

#### 1.—Ámbito 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 sinalase nos Planos de Ordenación.

#### 2.—Usos.

A) Usos e construcións permitidos: O uso normal deste solo é o forestal. Só poderán realizarse construcións con licenza directa municipal, de acordo co establecido polo art. 168 da Ley do Solo, nos casos seguintes:

-Secadeiros de madeira abertos ou con alboios sustentados por columnas.

-Aserradoiros para a primeira transformación da madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

-Silos.

-Casetas para gardar utensilios, de superficie máxima 50 m<sup>2</sup>.

-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 m<sup>2</sup>.

B) Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licenza municipal, obteñan autorización do organismo autónomo competente que sexan compatibles co carácter da protección ou da explotación racional dos recursos naturais de acordo co establecido no art. 77 da Lei 1/97 do Solo de Galicia.

#### 3.—Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen, cumpriran as condicións sinaladas nos arts. 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, cumpriran as condicións establecidas con carácter xeral.

b) Tódalas edificacións que se autoricen neste tipo de solo de protección forestal, deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo rústico as seguintes condicións:

-Ocupación máxima: 40% da parcela.

-Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

### ORDENANZA Nº 15 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS

#### DELIMITACIÓN.

Segundo se grafía nos Planos de Ordenación.

#### CONDICIÓN XERAIS E PARTICULARES.

En toda a área delimitada será de aplicación o establecido pola Lei 22/1988 do 28 de Xullo, de Costas, así como o Real Decreto 1471/1989. De 1 de decembro polo que se aproba o Regulamento Xeral para Desenvolvemento e Execución da Lei 22/1988 de 28 de xullo, de Costas. Real Decreto 1112/1992, de 18 de setembro, polo que se modifica parcialmente o Regulamento anterior e o Decreto 151/1995, de 18 de maio, sobre o exercicio das competencias da Comunidade Autónoma Galega en materia de Costas e a súa atribución á Consellería competente. En concreto:

- b) A utilización do dominio público marítimo-terrestre regularase polo disposto no título III da Lei de Costas, debéndose entender a título indicativo as propostas que afecten ó dominio.
- c) Os usos da zona afectada pola servidume de protección axustaranse ó disposto nos arts. 24 e 25 da Lei de Costas debendo contar os usos permitidos nesta zona, coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal e como establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/1992 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.
- d) Respetaranse as servidumes de tránsito e acceso ó mar establecidas nos arts. 27 e 28 da Lei de Costas así como as condicións que o seu art. 30 sinala para a zona de influencia.
- e) As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas situadas en zonas de dominio público ou de servidume rexeranse polo especificado na Disposición transitoria cuarta da indicada Lei.
- f) As instalacións da rede de saneamento deberán cumprilas condicións sinaladas no art. 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

Nos casos nos que a lexislación o permita, as condicións de aproveitamento serán as mesmas que as establecidas na Ordenanza nº 12.. Solo Rústico Común.

### ORDENANZA Nº 16 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

#### 1.—Ámbito de aplicación.

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, arqueolóxicos, científicos, educativos ou recreativos deben preservarse para a súa protección ou mellora e que se delimitan nos planos de Ordenación, e ós que se engadirá a Illa de Tambo en todo o seu territorio que non se reflicte nos planos de Ordenación Xeral.

A eles hai que engadir-las terreos ós que lles sexa de aplicación a lexislación de protección sectorial, fundamentalmente á lexislación de augas, costas e conservación dos espazos naturais e da flora e fauna silvestre e os espazos naturais protexidos inscritos no Rexistro Xeral de Espazos Naturais, creado por Decreto 82/1989, de 11 de maio, da Xunta de Galicia, que quedan sometidos ás determinacións que se establecen nel.

#### 2.—Usos permitidos.

No ámbito de aplicación desta Norma en xeral non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

Permitiranse as obras e edificacións necesarias para a potenciación e explotación dos recursos propios que realcen o carácter dos valores a preservar.

#### 3.—Plans Especiais.

Fóra das obras menores de acondicionamento xeral dos diferentes espazos, o Concello procederá ó desenvolvemento dos Plans Especiais de Conservación que definan adecuadamente as condicións de ordenación e preservación dos diferentes espazos e os seus valores potenciais.

Na illa de Tambo cómpre o desenvolvemento dun Plan Espacial de Conservación do Medio Natural e Arqueolóxico previo a calquera actuación sobre a mesma.

#### 5.9.—Normas xerais de Protección do Patrimonio.

##### Protección do patrimonio cultural.

Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións do presente Plan Xeral:

- a) Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental.
- b) Os xacementos arqueolóxicos e castros.
- c) Os cruceiros.
- d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vigente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais obxecto de protección polo Plan Xeral serán os incluídos no catálogo, actualmente en tramitación, de elementos e conxuntos obxecto de protección, ós efectos do disposto nos arts. 86.2 e 87.1 do Regulamento de Planeamento e arts. 32 e 79 da L.S.G.

#### Ordenanza Especial de Protección do Patrimonio en Solo Rústico.

1.—Definición.—Solo Rústico que se cataloga pola existencia comprobada ou razoablemente presumida, da existencia de vestixios de carácter arqueolóxico, segundo a definición da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, tales como castros, mámoas, etc.

2.—Ámbito territorial.—O definido na documentación gráfica nos ámbitos do Solo Rústico, e incluído no catálogo coa clave de identificación normativa da Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental.

#### 3.—Normas de uso.

3.1.—Na área do xacemento a protección é integral. Nestas áreas só se permitirán actuacións encamiñadas á súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, que se rexerán polo Decreto 62/89 que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia; así mesmo permitiranse tódolos usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico.

3.2.—No entorno do xacemento (área de respecto grafiada na cartografía), só se permiten usos propios de Solo Rústico nas súas diferentes proteccións sempre que se produzan de forma tradicional, e coa prohibición de realizar roturacións que puideran deteriora-lo substrato arqueolóxico.

Prohíbense movementos e traslados de terras que modifiquen o perfil actual dos terreos.

Tampouco serán admitidos, agás informe previo favorable do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, de gas, abastecemento de auga, etc.

Condicións de edificación na zona de respecto.—Neste tipo de Solo non se admiten edificacións de nova planta.

Excepcionalmente, cando non se prexudique o entorno do xacemento, ou este se atopa moi deteriorado, previo informe do organismo competente, da Consellería de Cultura que resultará vinculante, admitiríase a edificación de vivendas unifamiliares coas condicións de edificación do Solo Rústico no que se atopen, no ámbito no que se situasen as áreas de protección. En todo caso, estas obras excepcionais deberán harmonizar co entorno no que se inscriben, (de acordo co espírito do R.D.L. 1/92).

#### Ordenanza Especial de Protección do Patrimonio en Solo Urbano e Urbanizable.

Calquera clase de obra que afecte ó subsolo terá que ser informada polo organismo competente da Consellería de Cultura, quen determinará a viabilidade da mesma e a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica. Esta, agás excepcións, deberá realizarse antes da concesión da licenza municipal de edificación. En función dos resultados da intervención arqueolóxica, o organismo competente da Consellería de Cultura informará, con carácter vinculante, sobre a viabilidade das obras que afecten ó subsolo (cimentacións, sotos, etc.) ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reuni-lo proxecto de edificación.

En solo urbanizable, ademais da aplicación da normativa anterior no seu caso, a redacción do planeamento secundario (Plans Parciais, Especiais) deberá estar supeditada ós resultados dunha intervención arqueolóxica previa no ámbito ou zona de protección, coa finalidade de delimitar o xacemento e determina-las áreas que deberán ser obxecto de protección arqueolóxica especial. Os Plans Parciais tratarán que estas zonas sexan incluídas preferentemente nos terreos cedidos ó Concello, e serán sometidos a informe do organismo competente da Consellería de Cultura.

En todo caso, os estudos de detalle e proxectos de urbanización e edificación, deberán contar con medidas de protección do xacemento arqueolóxico, se é o caso, e ser informados polo organismo competente da Consellería de Cultura, con carácter vinculante, no que respecta a medidas de conservación de restos arqueolóxicos.

#### 5.10.—Normas reguladoras das situacións de fóra de ordenación.

##### 1.—Parcela fóra de aliñación.

É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprilos requisitos esixidos para merecer-la cualificación de soar, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar e demais condicións establecidas na normativa, accederá á propiedade da parte que resta ata a aliñación. Se o propietario da parte que resta fora o Concello e estimase a conveniencia de que esa parte que resta siga sendo dominio público adscrito ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as beirarrúas peóns e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semiprazas ou lugares de esparcemento e recreo, o Concello poderá denegar a solicitude de compra e autoriza-la edificación recuada, sen que isto dea lugar a indemnización ningunha.

### 2.—Edificación fóra de aliñación.

1.—É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con ela.

2.—No primeiro caso, a edificación ademais de estar fóra de aliñación queda en situación de fóra de Ordenación xenérica coas consecuencias que da mesma derivan. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compra-venda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación e que só será edificable no momento en que se constrúa un novo edificio que substitúa ó anterior.

3.—Se o propietario da parte que resta é o Concello, poderase proceder como queda explicado no punto sobre parcelas non coincidentes coa aliñación.

### 3.—Edificación fóra de ordenación.

1.—Considerarase como tal toda edificación que incumpra algunha das prescricións que se establezan no Plan Xeral con respecto á ordenación e a edificación.

2.—Cando a inadaptación ás Normas Reguladoras da ordenación de volumes non sexa de grande magnitude nin supoña grave prexuízo ou perigo, ou ben sexa debidas á aplicación de anteriores normas ou ordenanzas de edificación que non teñen por que coincidir coa Normativa do presente Documento, entenderase entón que ese tipo de edificacións atópanse na situación xenérica de fóra de ordenación de conformidade co art. 58 da L.S.G.

3.—A situación xenérica de edificios fóra de ordenación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación de conformidade coa Ordenanza 8, garantíndose o seu uso actual e a súa adecuación ós criterios técnicos de edificación da Normativa deste Documento.

4.—Excepcionalmente e cando as condicións do predio non permitan mellor solución por aplicación da Ordenanza, poderán autorizarse obras de aumento de volume e consolidación ó exclusivo obxecto da mellora das condicións hixiénico-sanitarias da vivenda nas condicións establecidas na Ordenanza 8.

5.—No caso dunha edificación de nova planta, é dicir, posterior á data de aprobación definitiva deste Documento, que manifestamente incumpriera a normativa que regula a ordenación de volumes, o Alcalde está no deber de proceder á inmediata suspensión das obras e demais medidas previstas no art. 175 e seguintes da L.S.G., sen prexuízo da aplicación das correspondentes sancións por infracción urbanística que a Lei do Solo establece.

6.—No caso de industrias en funcionamento emprazadas en núcleos rurais, con carácter xeral manterase a súa situación, permitíndose ampliacións das mesmas aplicando para isto a Ordenanza industrial desta normativa. Exclúense os casos nos que o propio carácter da industria e a súa proximidade a vivendas impliquen unha incompatibilidade de acordo co Regulamento de Actividades Nocivas e Perigosas.

### 4.—Declaración expresa de edificación fóra de ordenación.

1.—No caso de que o mantemento das parcelas da edificación que non estean conformes coa ordenación do Plan Xeral, impuxera un prexuízo ou impedimento grave para o desenvolvemento das mesmas, estivese prevista a expropiación ou demolición do predio de prazo inferior a quince anos, ou implicase riscos de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa e outras Normativas específicas, o Concello procederá á declaración expresa de edificación fóra de ordenación.

2.—O acto de declaración expresa de edificación fóra de ordenación implica que só poderá autorizarse na mesma as mínimas reparacións de conservación, hixiene e ornato do edificio, non permitíndose as de consolidación, mellora ou ampliación, reservándose o Concello a

posibilidade de proceder á súa demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellaran asumindo o mesmo o custo da operación e as indemnizacións a que houbera lugar.

### 5.—Obras en edificacións fóra de ordenación.

1.—Consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas, placas ou soleiras que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2.—Consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura a valos, postes, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

#### CONDICIÓN PARTICULARES DE VIVENDA UNIFAMILIAR

1.—Nas edificacións existentes na actualidade e que non sexan declaradas por este documento, especificamente como "FÓRA DE ORDENACIÓN", poderán executarse obras de restauración, consolidación e rehabilitación. A intervención non poderá significar un incremento de superficie edificada superior ó 10% da existente e a altura da edificación non poderá supera-los 7 metros (dúas plantas), sen que ningún caso se supere a edificabilidade da ordenanza correspondente.

As vivendas de menos de 90 m<sup>2</sup> poderán acadar excepcionalmente esta superficie útil.

### 5.11.—Normas Xerais de Urbanización.

#### 1.—Sistema viario.

Ós efectos do presente Plan Xeral, o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de dominio e uso público proxectadas e construídas para a circulación de vehículos e peóns.

No que se refire ás vías urbanas, adoptaranse os seguintes tipos, con carácter indicativo. Os proxectos de urbanización específicos poderán modifica-las condicións para adaptalas ás situacións que o Concello estime máis adecuada, mantendo o ancho das vías previstas no presente Plan Xeral.

\*Ancho total 24 metros.

-Aparcamento en liña

4 calzadas de 3,50 m., 2 franxas de aparcamento de 2,50 m., 2 beirarrúas de 2,50 m.

-Aparcamento en batería

2 calzadas de 3,50 m., 2 bandas de aparcamento de 5,0 m., 2 beirarrúas de 3,5 m.

\*Ancho total 18 metros.

-Aparcamento en liña

2 calzadas de 3,50 m., 2 franxas de aparcamento de 2,50 m., 2 beirarrúas de 3,00 m. e unha mediana de 1 m.

-Aparcamento en batería

2 calzadas de 3,50 m., 1 banda de aparcamento de 5 m., 2 beirarrúas de 3,00 m.

\*Ancho total 16 metros.

-Aparcamento en liña

2 calzadas de 3,50 m., 2 franxas de aparcamento de 2,50 m., 2 beirarrúas de 2,50 m.

\*Ancho total 14 metros.

-Aparcamento en liña

2 calzadas de 3,50 m., 1 franxa de aparcamento de 2,50 m., 2 beirarrúas de 2,25 m.

\*Ancho total 12 metros.

-Unha banda de aparcamento.

2 calzadas de 3,50 m., unha franxa de aparcamento de 2,00 m. e 2 beirarrúas de 1,50 m.

\*Ancho total 10 metros

2 calzadas de 3,00 m., unha banda de aparcamento de 2,00 m. e dúas beirarrúas de 1,00 m.

\*Ancho total 8 metros

2 calzadas de 3,00 m. e dúas beirarrúas de 1,00 m.

#### 2.—Condicións de pavimentación do viario.

A) A pavimentación de beirarrúas e estradas farase tendo en conta as condicións do soporte e das do tránsito que discurrirá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e estéticos.

B) A separación entre as áreas dominadas polo peón e o automóbil manifestarase de forma que queden claramente definidos os seus perímetros, sen que sexa imprescindible que se produza



za mediante diferencia de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría.

- C) O pavimento das beirarrúas e as prazas non presentarán obstáculos á circulación de persoas e vehículos de man, distinguiranse as porcións daquelas que ocasionalmente poideran ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por achafanado do bordo.
- D) As tapas das arquetas, rexistros, etc., disporanse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano.
- E) A sección mínima do firme a adoptar estará constituída por unha subbase de balastro artificial de 15 cms. de espesor, unha base de macadam de 15 cm. de espesor, cun rego asfáltico semiprofundo e dúas capas de aglomerado asfáltico en quente de 4 cms de espesor cada unha.
- F) En canto ás beirarrúas estarán formadas por unha subbase de balastro artificial de 15 cms de espesor, unha base de formigón en masa tipo H-175 de 10 cms de espesor sobre a que se asentará, con morteiro de cemento, un pavimento de louseta hidráulica en cor.
- G) O pavimento debe construírse sobre unha explotación convenientemente consolidada, evitando as zonas de vertedoiro e os terros arcillosos. Será obrigatoria a adecuada compactación dos terrapléns.
- H) Onde sexa preciso estableceranse subbases permeables e drenaxes para suprimir a posibilidade dun exceso de humidade nas capas adxacentes do pavimento. As drenaxes desaugarán á rede de saneamento e instalaranse absorbedoiros para a recollida de augas de superficie.
- I) Cando existan desniveis nas proximidades inmediatas das vías, os taludes terán unha pendente máxima do 33%, colocando valos de contención nos lugares necesarios.

### 3.—Normas para a supresión de barreiras arquitectónicas.

Nos pasos de peóns realizaranse pegadas dun metro como mínimo, de anchas entrando unha pendente na beirarrúa que non será superior ó 8%.

A ámbolos dous lados da rampla nunha franxa de 1 m. de ancho, e en toda a superficie que ocupa a rampla, utilizarase un pavimento antideslizante totalmente diferente do resto da beirarrúa, de xeito que poida ser advertida a diferencia de textura polos invidentes.

Realizaranse comunicacións entre as distintas cotas do terreo urbanizado a través dunhas ramplas con un 8% de pendente máxima por itinerarios diferentes ó percorrido por escaleiras peoniles.

O solo destas redes de comunicación será antideslizante.

En calquera caso cumpriranse as disposicións da Xunta de Galicia da Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

### 4.—Ampliación de camiños existentes.

O trazado proposto pola NN.SS. para os camiños existentes non pode entenderse como definitivo, xa que será o proxecto de urbanización correspondente o que o defina en base a un estudo programado que terá fundamentalmente en conta as afeccións a realizar, tratando de evitalas no posible.

### 5.—Rede de Abastecemento de Auga.

#### Condições xerais.

A) O deseño das redes de abastecemento de auga nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso no que as redes proxectadas vaian servir a un ámbito superior ó do proxecto.

B) Tanto o trazado como o cálculo e construción estarase ó disposto na normativa sectorial de aplicación, no Prego de Prescricións Técnicas xerais para canalizacións de abastecemento de auga, O.M. de 28 de xullo de 1974 e Norma Tecnolóxica NTE-IFA.

#### Dotación.

A dotación dispoñible de auga potable non será inferior a 300 litros por habitante e día, en zona residencial, nin de 350 litros por habitante cando se prevexa a existencia de piscinas.

Na zona industrial, o consumo mínimo adoptado será de 1,5 l/seg. e Há bruta.

Os consumos máximos de cálculo obteranse multiplicando o consumo medio diario por :

- 2,4 para consumo urbano.
- 3,0 para consumo industrial.

#### Subministración.

Cando a subministración non proceda da rede xeral de abastecemento deberá xustificarse documentalmente tanto a potabilidade da auga como a dispoñibilidade do caudal suficiente, debendo calcularse a capacidade mínima dos depósitos para o consumo total de un día xunto cunha presión mínima de unha atmósfera no punto máis desfavorable da rede.

A falta de presión na rede deberá ser suplida con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas deste elemento as vivendas máis elevadas.

Se a subministración se realiza mediante pozos, ademais de garantir a potabilidade das augas, se estas se destinan a uso distinto do industrial, os pozos deberán subministrar un caudal de 15-20 l/seg., distando un doutro máis de 20 m.

Cumprirán as condicións establecidas pola Lei de Augas e ademais terán as seguintes medidas adicionais para a preservación dos recursos.

- Os pozos selaranse e illaranse nos seus 20 m. primeiros.
- Non se permitirá a inxección de produtos químicos ou radiactivos en calquera Punto do acuífero terciario ou aluvial subxacente.
- O perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m<sup>2</sup> por unidade.
- Ningún pozo de abastecemento poderá situarse a menos de 20 m. de foxas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., non debendo penetrar os dispositivos de evacuación de augas na zona saturada.
- Os pozos deberán situarse a máis de 1000 metros de emisarios de augas residuais que circulen por canles naturais, vertedoiros controlados ou incontrolados ou de calquera foco contaminante.

#### Condições de deseño.

Tódalas conduccións serán soterradas seguindo no posible o trazo do das beirarrúas.

No proxecto contemplaranse os elementos da rede que son precisos para garantir a subministración, incluso se tivera que saír do seu ámbito espacial estrito, sendo propio do mesmo a determinación de obras e custos adicionais que en instalacións, servidumes e elementos accesorios supoñan garantindo a súa conservación no caso de que o Concello non os recoñeza e reciba como propios da rede municipal.

En canto ás características das conduccións observaranse as seguintes regras:

- O diámetro mínimo utilizado será de 75 mm.
- A presión de traballo mínima será de 10 Atm.
- Con carácter xeral utilizaranse canalizacións de fundición dúctil, admitíndose o polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
- Nos puntos altos e baixos das conduccións colocaranse ventosas e desaugadoiros.
- A profundidade mínima das conduccións referida á xeratriz superior será de 0,60 m.
- A rede de distribución deberá ir disposta por enriba da rede de sumidoiro, coa debida protección das cargas do tráfico nos puntos de cruce das estradas.
- A velocidade de da auga, nas conduccións estará comprendida entre 0,5 e 1,5 m/seg.

### 6.—Rede de sumidoiro e depuración.

#### Condições xerais.

O deseño das redes de sumidoiro nos proxectos, terán en conta a ordenación global na zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas teñan que servir a un ámbito superior ó do proxecto.

Queda prohibido calquera tipo de vertido a ceo aberto, incluso en Solo non urbanizable, agás que cumpra estrictamente a normativa prescrita polos organismos responsables da salubridade e o medio ambiente e se obtéña a preceptiva autorización municipal.

#### Condicións de cálculo.

Para o cálculo do saneamento adoptaranse como caudais de augas residuais o medio e o máximo previstos para o abastecemento de augas. Para os caudais de augas de choiva poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de chuva as correspondentes á fórmula  $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$ , onde "n", é o número de anos de probabilidade de repetición "t", o tempo en minutos de duración da chuva e "I" a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

En tódolos casos, ós caudais obtidos segundo os métodos expostos aplicáranse os coeficientes de escorrentía, dos que os valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva: 0,70
- Zonas con edificación unifamiliar en fila: 0,5
- Zonas con edificación unifamiliar illada: 0,4
- Zonas con edificación industrial: 0,4
- Zonas de parques e xardíns ou de cultivo: 0,2

#### Condicións de deseño.

O saneamento realizarase normalmente, polo sistema separativo cando se verte a colectores de uso público. Nas zonas de edificación residencial, en que existan regueiros ou ríos que poidan servir para a evacuación natural das augas de chuva deberase utiliza-lo sistema separativo puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuva de xeito que o resto destas vertan directamente ós regueiros naturais.

Tamén se utilizará o sistema separativo cando as augas residuais se condúzan a instalacións de depuración ou de bombeo antes de vertelas ós canles públicos naturais ós que en cambio, desaugarán directamente e pola superficie do terreo as augas de chuva.

Tódalas vías xerais, de tránsito rodado, serán dotadas no momento da súa construción, dos sumidoiros ou colectores correspondentes se aínda non existiran ou resultaran inadecuados.

As velocidades na rede deberán quedar comprendidas entre os límites necesarios para evitar, por unha banda, a sedimentación de afluíntes e, por outra, a erosión do material das conductiones.

Soamente no caso de vivendas unifamiliares illadas poderase permiti-lo uso de fosas sépticas cando constituían un conxunto.

Os diámetros mínimos a empregar na rede serán de 30 cm na exterior e de 20 cm nas acometidas domiciliarias. Para pendentes inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40 cm. A velocidade, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 e 3,5 m/seg. debendo xustificarse razonadamente as solucións fóra destes límites.

As características dos colectores empregados nas redes de recollida de augas residuais serán tales que se garantan as condicións de impermeabilidade esixidas no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de saneamento de poboacións, aprobado segundo Orde de 15 de setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo.

Nas canalizacións tubulares non se pasará de 60 m entre a separación dos pozos de rexistro, a non ser que se trate de obras especiais de vertedoiros ou sifóns e, neste caso, preveranse pozos de limpeza á entrada e saída da obra especial correspondente. No resto do saneamento tubular disporanse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 40 m.

Nas cabeceiras dos sumidoiros que servan a varios edificios disporanse cámaras de descarga para a limpeza da que a capacidade será de 0,5 m<sup>3</sup>, para os sumidoiros de 30 cm e de 1 m<sup>3</sup>, como mínimo para as restantes.

A profundidade das canalizacións será como mínimo de 1 m dende a clave ata a superficie da calzada. En profundidades inferiores que discorran por estradas ou aparcamentos viarios, as canalizacións protexeranse con formigón. Se as canalizacións discorren

en proximidade de conductiones de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm. de distancia entre as xeratrices de ámbalas dúas e sempre inferiores ás de auga potable.

Os efluíntes industriais someteranse a control de forma que as redes de saneamento e elementos depuradores colectivos obrigatorios non se vexan afectados polos vertidos industriais, tanto polo seu volume como polas súas concentracións químicas e bacteriolóxicas, contemplando tanto a depuración previa antes do seu vertido á rede urbana como ó sistema de tarificación progresiva a empregar en función do tipo de contía dos vertidos.

#### 7.—Rede de subministración de enerxía eléctrica.

##### Clasificación da rede de enerxía eléctrica.

1.—Rede de transporte: enlaza entre centrais de xeración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.

Tensións: 380-220 Kv.

2.—Rede de reparto: As instalacións apoianse mutuamente, absorbindo cambios só na rede propia.

Tensións: 132-66-45 Kv.

Independentemente da tensión, entenderase sistema local, toda rede que atenda exclusivamente a un aboado local ou a unha actuación urbanística en concreto, ou sexa, rede propia do sector urbanístico industrial.

##### Condicións da rede en solo urbano

1.—Rede de transporte:

a.—Liñas.

En solo urbano de edificación colectiva pechada, ou aberta, estará prohibido o tendido aéreo.

En solo urbano de edificación unifamiliar ou con tecido pouco compacto poderá autorizarse en tendido aéreo a petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellen e exista posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitacións impostas por efectos de visualidade, concorrencia de persoas, calidade urbana, servidumes e distancias. As edificacións deberán garda-las distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

En solo urbano industrial poderá admitirse o tendido aéreo, sendo conveniente que discorra o seu trazado amoldado ás vías de circulación.

En solo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques e xardíns, e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

b.—Subestacións.

Cando condicións de seguridade, mellora de servizo, reducións de servidumes e economía obriguen a fixar subestacións do tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro de gravidade das cargas garantirase un adecuado illamento e protección e disporanse dentro dun edificio.

Disporanse corredores adecuados ata a acometida da rede establecida.

2.—Rede de reparto.

a.—Liñas.

En solo urbano, excluindo o cualificado como uso industrial, as liñas de reparto instalaranse soterradas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar induccións duns cables con outros, e que por avaría se produza un emparellamento indebido entre tensións. Igualmente se terá en conta o dotar ós tendidos en gábeas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que teñen que cumprir-las características de seren accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, as liñas poderán ser aéreas establecéndose corredores de protección que flanqueen vías de circulación.

b.—Estacións transformadoras.

En solo urbano, excluindo o cualificado como uso industrial, as ETD poderán disporse á intemperie en emprazamentos reservados previamente.

## 3.—Rede de distribución.

## a.—Liñas.

En solo urbano, excluíndo o cualificado como uso industrial, as liñas de distribución en alta (20,15 kv) discorrerán soterradas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se produzan induccións duns cables con outros e, por avaría, se produza un emparellado indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta o dotar ós tendidos de gábeas e canalizacións con elementos de protección en sinalización, xa que terán que cumprir a característica de seren accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, estas liñas de distribución en alta tensión instalaráanse aéreas. As liñas de distribución en baixa (BT) cumprirán o Regulamento electrotécnico de baixa tensión e as súas instrucións complementarias.

## b.—Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso se situarán á intemperie e habilitaranse corredores de acceso para catro ou cinco cables soterrados de tensión 20-15 Kv e 16 saídas de baixa tensión.

*Condições da rede en solo urbanizable.*

## 1.—Rede de transporte.

## a.—Liñas.

Poderán autorizarse o seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse en soterrado, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a soterrado, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización, teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de urbanización e se cumpran as formalidades do art. 29 do Decreto 2619/1966.

## b.—Subestacións.

Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña soterrada e aérea de acordo coa regulamentación vixente.

## 3.—Rede de distribución.

## a.—Liñas.

Os Plans parciais que desenvolvan o solo urbanizable programado contemplarán o disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

## b.—Centros de transformación.

Os Plans Parciais que desenvolvan o solo urbanizable contemplarán o disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

*Condições da rede en solo rústico.*

En solo rústico de especial protección serán os Plans Especiais de protección os que establezan as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará relegada ó condicionamento imposto polos devanditos Plans Especiais.

No resto do solo rústico poderanse autorizar instalacións de utilidade pública, que non se tiveran en conta no Plan Xeral, a infraestrutura de enerxía eléctrica ten atribuída esta utilidade pública por aplicación da súa lexislación específica (art. 8 Lei 10/66).

## 4.—Rede de alumado público.

*Iluminación.*

A iluminación media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria do tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios, a iluminación media deberá ser-la seguinte:

- Vías primarias: de 15 a 20 lux.
- Vías secundarias: de 15 a 12 lux.
- Vías pionis, parques, xardíns: de 2 a 7 lux.

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto ás vías onde estean situadas.

*Condições de deseño.*

1.—As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais, pareadas e bilaterais ó tresbolillo, de acordo co ancho da estrada.

2.—Nas vías de dobre estrada separadas por unha banda central non superior a 12 m de anchura, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados na banda central cando a latitude de cada estrada non exceda de 12 m.

3.—A altura das luminarias sobre o plano da estrada estará comprendida entre 6 e 10 m podendo recorrer a alturas superiores cando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada teranse en conta o ancho da estrada, a potencia luminosa das lámpadas e a separación entre unidades luminosas.

4.—As luminarias, apoios, soportes, candelabros e cantos accesorios se utilicen para este servizo público, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.

5.—As Redes de distribución do alumado público serán independentes da rede xeral que se alimentará directamente da caseta de transformación mediante circuíto propio.

6.—As acometidas das redes de alumado público procurarase efectualas dentro da caseta de transformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais unifocais, multifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de alumado público e as súas características serán semellantes ás empregadas polo Concello.

7.—Esixirase o enterramento de tódalas conduccións eléctricas do alumado público e privado nun prazo máximo de tres anos dende a aprobación do presente Plan, conforme ó art. 13 da Lei 108/1966, de 10-3 sobre expropiación forzosa e sancións en materia de instalacións eléctricas, e art. 25 e 29 do Regulamento Decreto 2619/1966 de 20-10.

## 8.—Condições dos espazos libres.

*Condições do proxecto.*

1.—O deseño analizarase atendendo á integración nos espazos públicos limítrofes distinguindo: áreas de estancia, itinerarios singulares, arboredos, mobiliario urbano, etc.

2.—O proxecto determinará as áreas expresamente adicadas á instalación de estruturas móbiles e edificación provisional sometidas a cesión ou poxa municipal, así como os servizos de infraestrutura e instalacións ou dotacións públicas compatibles co carácter da área.

3.—O proxecto desenvolverá a urbanización integral do seu ámbito definindo as servidumes ás que se dera lugar o trazado das infraestructuras que discorran no seu ámbito.

4.—O tratamento de xardinería, arborizado, pavimentación, mobiliario, sinalización e alumado deberá adaptarse ás posibilidades de conservación, segundo estas corresponde a iniciativa pública ou á privada, a través dunha entidade de conservación ou calquera outro tipo de iniciativa.

**CAPITULO VI.—ESTUDIO ECONÓMICO FINANCEIRO.****6.1.—ORDE DE PRIORIDADES PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS E DAS ACTUACIÓNS PÚBLICAS.**

A programación do desenvolvemento dos Solos Urbanos e Urbanizables constitúen un factor fundamental para garantir un crecemento harmónico do Concello.

De acordo co disposto no artigo 15.4 da Lei do Solo de Galicia, propónse un calendario e unha programación para o desenvolvemento dos mesmos.

Esta planificación aborda, en consecuencia, un dobre obxecto:

- a) Coordina-las accións urbanísticas preparatorias, tanto de planeamento como de xestión.
- b) Coordinar e prioriza-las accións de investimento en obra pública.

A estratexia de execución constitúe o nexos entre as determinacións de ordenación e as cuantificacións no tempo da programación.

Preténdese con esta planificación, viable e realista, integra-las accións de planeamento coas de xestión do solo e as de execución da obra pública.

## 3.—Rede de distribución.

## a.—Liñas.

En solo urbano, excluíndo o cualificado como uso industrial, as liñas de distribución en alta (20,15 kv) discorrerán soterradas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se produzan induccións duns cables con outros e, por avaría, se produza un emparellado indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta o dotar ós tendidos de gábeas e canalizacións con elementos de protección en sinalización, xa que terán que cumprir a característica de seren accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, estas liñas de distribución en alta tensión instalaráanse aéreas. As liñas de distribución en baixa (BT) cumprirán o Regulamento electrotécnico de baixa tensión e as súas instrucións complementarias.

## b.—Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso se situarán á intemperie e habilitaranse corredores de acceso para catro ou cinco cables soterrados de tensión 20-15 Kv e 16 saídas de baixa tensión.

*Condições da rede en solo urbanizable.*

## 1.—Rede de transporte.

## a.—Liñas.

Poderán autorizarse o seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse en soterrado, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a soterrado, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización, teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de urbanización e se cumpran as formalidades do art. 29 do Decreto 2619/1966.

## b.—Subestacións.

Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña soterrada e aérea de acordo coa regulamentación vixente.

## 3.—Rede de distribución.

## a.—Liñas.

Os Plans parciais que desenvolvan o solo urbanizable programado contemplarán o disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

## b.—Centros de transformación.

Os Plans Parciais que desenvolvan o solo urbanizable contemplarán o disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

*Condições da rede en solo rústico.*

En solo rústico de especial protección serán os Plans Especiais de protección os que establezan as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará relegada ó condicionamento imposto polos devanditos Plans Especiais.

No resto do solo rústico poderanse autorizar instalacións de utilidade pública, que non se tiveran en conta no Plan Xeral, a infraestrutura de enerxía eléctrica ten atribuída esta utilidade pública por aplicación da súa lexislación específica (art. 8 Lei 10/66).

## 4.—Rede de alumado público.

*Iluminación.*

A iluminación media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria do tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios, a iluminación media deberá ser a seguinte:

- Vías primarias: de 15 a 20 lux.
- Vías secundarias: de 15 a 12 lux.
- Vías pionis, parques, xardíns: de 2 a 7 lux.

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto ás vías onde estean situadas.

*Condições de deseño.*

1.—As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais, pareadas e bilaterais ó tresbolillo, de acordo co ancho da estrada.

2.—Nas vías de dobre estrada separadas por unha banda central non superior a 12 m de anchura, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados na banda central cando a latitude de cada estrada non exceda de 12 m.

3.—A altura das luminarias sobre o plano da estrada estará comprendida entre 6 e 10 m podendo recorrer a alturas superiores cando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada teranse en conta o ancho da estrada, a potencia luminosa das lámpadas e a separación entre unidades luminosas.

4.—As luminarias, apoios, soportes, candelabros e cantos accesorios se utilicen para este servizo público, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.

5.—As Redes de distribución do alumado público serán independentes da rede xeral que se alimentará directamente da caseta de transformación mediante circuíto propio.

6.—As acometidas das redes de alumado público procurarase efectualas dentro da caseta de transformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais unifocais, multifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de alumado público e as súas características serán semellantes ás empregadas polo Concello.

7.—Esixirase o enterramento de tódalas conduccións eléctricas do alumado público e privado nun prazo máximo de tres anos dende a aprobación do presente Plan, conforme ó art. 13 da Lei 108/1966, de 10-3 sobre expropiación forzosa e sancións en materia de instalacións eléctricas, e art. 25 e 29 do Regulamento Decreto 2619/1966 de 20-10.

## 8.—Condições dos espazos libres.

*Condições do proxecto.*

1.—O deseño analizarase atendendo á integración nos espazos públicos limítrofes distinguindo: áreas de estancia, itinerarios singulares, arboredos, mobiliario urbano, etc.

2.—O proxecto determinará as áreas expresamente adicadas á instalación de estruturas móbiles e edificación provisional sometidas a cesión ou poxa municipal, así como os servizos de infraestrutura e instalacións ou dotacións públicas compatibles co carácter da área.

3.—O proxecto desenvolverá a urbanización integral do seu ámbito definindo as servidumes ás que se dera lugar o trazado das infraestructuras que discorran no seu ámbito.

4.—O tratamento de xardinería, arborizado, pavimentación, mobiliario, sinalización e alumado deberá adaptarse ás posibilidades de conservación, segundo estas corresponde a iniciativa pública ou á privada, a través dunha entidade de conservación ou calquera outro tipo de iniciativa.

**CAPITULO VI.—ESTUDIO ECONÓMICO FINANCEIRO.****6.1.—ORDE DE PRIORIDADES PARA O DESENVOLVEMENTO DOS SISTEMAS XERAIS E DAS ACTUACIÓNS PÚBLICAS.**

A programación do desenvolvemento dos Solos Urbanos e Urbanizables constitúen un factor fundamental para garantir un crecemento harmónico do Concello.

De acordo co disposto no artigo 15.4 da Lei do Solo de Galicia, propónse un calendario e unha programación para o desenvolvemento dos mesmos.

Esta planificación aborda, en consecuencia, un dobre obxecto:

- a) Coordina-las accións urbanísticas preparatorias, tanto de planeamento como de xestión.
- b) Coordinar e prioriza-las accións de investimento en obra pública.

A estratexia de execución constitúe o nexos entre as determinacións de ordenación e as cuantificacións no tempo da programación.

Preténdese con esta planificación, viable e realista, integra-las accións de planeamento coas de xestión do solo e as de execución da obra pública.

**6.2.—AVALIACIÓN ECONÓMICA.**

De acordo co disposto no artigo 16 da Lei do Solo de Galicia, resólvese de seguido unha avaliación económica das actuacións públicas previstas no Concello durante o prazo de catro anos a partir da aprobación definitiva do presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Nas actuacións nas que interveñan outras administracións a carga financeira enténdese que non ten carácter vinculante no que se refire a que non existen compromisos acreditados.

<i>ACTUACION</i>	<i>IMPORTE</i>	<i>ORGANISMO INVESTITOR</i>
<b>1.—SANEAMENTOS</b>		
- Liñares	25.000.000	CONCELLO/DEPUTACIÓN
- Vilariño e Sartal	10.000.000	CONCELLO/DEPUTACIÓN
- Fragamoreira e Bouza	15.000.000	CONCELLO/DEPUTACIÓN
- Xuviño e Cidrás	15.000.000	CONCELLO/DEPUTACIÓN
- Chancelas	30.000.000	CONCELLO/DEPUTACIÓN
	<u>95.000.000</u>	
<b>2.—URBANIZACION</b>		
- Mellora de accesos a Núcleos Rurais	40.000.000	CONCELLO
- Mellora accesos ó Mosteiro de Poio	20.000.000	CONCELLO
- Urbanizacións na C-550	60.000.000	CONCELLO
	<u>120.000.000</u>	
<b>3.—INFRAESTRUCTURAS</b>		
<b>A.—SISTEMAS VIARIOS</b>		
- Acceso Norte a Pontevedra	750.000.000	XUNTA GALICIA
- Vial do Bao	593.000.000	XUNTA GALICIA
- Acceso ó Peirao novo de Combarro	80.000.000	XUNTA/PORTOS GALICIA
- Vial en A Caeira (Convenio nº 11)	8.000.000	CONCELLO
- Viais paralelos á C-550 en San Salvador	130.000.000	CONCELLO
- Ampliación acceso Igrexa S. Roque (Combarro)	18.000.000	CONCELLO
<b>B.—SOLOS URBANIZABLES</b>		
- S.U.1. Solo Industrial de Fragamoreira	190.000.000	CONCELLO
- S.U.2. Solo Industrial de Canteira de Graña	30.000.000	PRIVADO
<b>C.—EQUIPAMENTO</b>		
- Traslado e construc. Casa Cultura de Raxó (convenios nº 2 e 23).	26.200.000	CONCELLO
- Acondicionamento Pazo de Ferreirós (convenio nº 4).	23.000.000	CONCELLO
- Acondicionamento Casa Herdeiros de Rivas (convenio nº 25).	12.000.000	CONCELLO
- Construcción de Gardería Infantil (convenio nº 11 e 12).	30.000.000	CONCELLO
- Acondicionamento novas oficinas municipais (convenio nº 15).	10.000.000	CONCELLO
- Ampliación Cemiterio Municipal	75.000.000	CONCELLO
<b>D.—ZONAS VERDES</b>		
- Acondicionamento zonas verdes en A Caeira e Boa Vista. (convenio nº 12).	30.000.000	CONCELLO
- Acondicionamento zona verde A Barca. (Convenio nº 25).	12.000.000	CONCELLO
- Acondicionamento zona verde en Campelo. (convenio nº 8).	25.000.000	CONCELLO
-Acondicionamento zona verde Raxó (convenio nº 5 e 23).	60.000.000	CONCELLO
-Acondicionamto recheo autopista A-9	70.000.000	ESTADO/MI MAM
-Acondicionamento explanada Bouza	90.000.000	XUNTA/PORTOS GALICIA
-Acondicionamento de A Reiboia	120.000.000	CONCELLO
-Expropiación zona verde de San Xoán	30.000.000	CONCELLO

## CAPITULO VII.—LEXISLACIÓN DE APLICACIÓN NO PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Establécese de seguido unha relación de lexislación aplicable ó planeamento urbanístico nos diferentes sectores, á que se engadirán tódalas novas disposicións que poidan ser de aplicación.

### 1.—Zonas húmidas.

- Lei de Augas 29/1985, de 2 de agosto.
- Regulamento do Dominio Público Hidráulico. R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Regulamento da Administración Pública de Auga e Planificación Hidrolóxica. R.D. 927/1988.
- Lei de Augas. Regulamento de Planificación Hidrolóxica. BOE de 20.09.1990.

### 2.—Costas.

- Lei de Costas 22/1988, de 28 de xullo.
- Regulamento Xeral para o desenvolvemento da Lei 22/1988. RD. 1471/1989.

### 3.—Estradas.

- Lei 25/1988 de 28 de xullo.
- Lei 6/1982 de 22 de xuño, sobre limitacións de propiedade nas estradas non estatais de Galicia.
- Lei 4/1994 de 14 de setembro de Estradas de Galicia.
- Ordenanza Provincial Reguladora de Uso e Defensa das Estradas Provinciais.

### 4.—Proteccións Aeronáuticas.

- Lei de 2 de decembro de 1940 sobre Aeroportos.
- Lei 48/1960, de 21 de xullo, sobre navegación aérea.
- Servidumes aeronáuticas. RD. 584/1972 de 24 de febreiro.
- Servidumes aeronáuticas de heliportos. RD. 1844/1975, de 10 de xullo.

### 5.—Ferrocarrís.

- Lei 16/1987 de 30 de xullo, de ordenación de transportes terrestres.
- Normativa provisional de aplicación. D.X. de urbanismo e patrimonio de Renfe.
- Real Decreto 1211/1990 de 28 de setembro. Regulamento da Lei de ordenación dos transportes terrestres.

### 6.—Liñas eléctricas.

- Regulamento de liñas de alta tensión. D. 3151/1968 de 28 de novembro.
- Lei de 18 de marzo de 1996.
- Decreto de 20 de outubro de 1996.

### 7.—Cemiterios.

- Condições sanitarias dos cemiterios de Galicia. D. 133/1982, de 4 de novembro.
- Regulamento de Policía sanitaria mortuoria. D. 2263/1974, de 20 de xullo.
- Modificacións do Regulamento de Policía s.m.D. 137/1986, de 30 de abril.

### 8.—Tratamento de residuos sólidos.

- Plan de xestión e tratamento de R.S.U. de Galicia. D. 72/1989 de 27 de abril.
- Lei 42/1975, de 19 de novembro, sobre residuos.
- Modificación da Lei 42/1975. RDL 1163/1986 de 13 de xullo.
- Directiva 442 da CEE, de 15 de xullo de 1975.
- Planificación da xestión de RSU. D. 176/1988 de 23 de xuño.

### 9.—Impacto ambiental.

- Impacto ambiental. RD. 1302/1986, de 28 de xuño.
- RD. 1131/1988 de 30 de setembro.
- Decreto 442/1990 da Xunta de Galicia. Regulamento de E.I.A.

### 10.—Actividades molestas.

- Regulación de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas. D. 2414/1961, de 30 de novembro.

-Instrucción normas complementarias do Regulamento. Orde de 15 de marzo de 1963.

### 11.—Patrimonio Histórico.

- Lei 16/1985 de 25 de xuño, do P.H.E.
- Desenvolvemento parcial da Lei 16/1985. R.D. 111/1986 de 10 de xaneiro.
- Decreto 413/1986 de 18 de decembro, da Xunta de Galicia, sobre funcionamento das Comisións Territoriais do Patrimonio.
- Lei 8/1995, de 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997 de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Corrección de erros. Decreto 199/1997 de 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

### 12.—Defensa Nacional.

- Lei 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalacións de interese público para a Defensa nacional.
- Regulamento de Desenvolvemento da Lei 8/1975. RD. 689/1978, de 10 de febreiro.

### 13.—Espacios Naturais.

- Lei 4/1989 de conservación dos espacios naturais, flora e fauna salvaxes.
- Rexistro Xeral de Espacios Naturais. Decreto 82/1989, da Xunta de Galicia.
- Decreto 118/1973, de 12 de xaneiro, sobre a Lei de Reforma e desenvolvemento agrario.
- Lei de concentración parcelaria para Galicia (DOG 452, de 9 de xullo de 1985).

### 14.—Camiño de Santiago.

- Delimitación do Camiño de Santiago. D. 224/1962, de 5 de setembro.
- Comisión do PHA da cidade e camiño de Santiago. D. 413/1986, de 18 de decembro.

### 15.—Accesibilidade.

- Lei 8/1995 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 2

No Concello de Poio, sendo o día 27 de setembro de 1996,  
COMPARECEN

D.LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D.ALBERTO BUCETA GARCÍA, maior de idade e titular do D.N.I.nº: 35.177.995; e a súa dona Dª.CARMEN BUCETA ESPERÓN na súa cualidade de propietarios do solar sito na esquina entre á Estrada Comarcal 550 e a Rúa Peirao Besada de Poio; co enderezo en Poio, San Martiño, Parroquia de San Xoán.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparece o Sr. Buceta García na súa cualidade de propietario do solar establecido no encabezamento, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común atinxentes á autonomía da vontade, e deste xeito, conveñen o presente de acordo coas seguintes

## CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio e o predio reflectido nos antecedentes do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras. Así mesmo, a propiedade con anterioridade á cesión da vivenda e aproveitamentos en xeral que lle correspondan ó Concello, comprométese á agrupación das fincas que conforman a unidade nunha soa, e á súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

**SEGUNDA:** A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais coma PARCELA SEGUNDO CONVENIO, correspondéndolle a cualificación de EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE CERRADA PLURIFAMILIAR.

**TERCEIRA:** A edificación entre medianeira en couzada pechada. Prevese un dos laterais abertos para configurar un acceso ó patio e garaxes conxuntamente coa tipoloxía edificatoria de situada na parcela contigua no fronte á Estrada Comarcal 550, cun ancho de 3 metros a retranquear do lindeiro lateral, tal e como se sinala no plano adxunto.

**CUARTA:** A parcela mínima a edificar terá unha superficie de 100 m<sup>2</sup>.

**QUINTA:** As aliñacións serán as sinaladas no plano que se xunta coma anexo documental número dous á presente e que será asinado por ámbalas dúas partes conxuntamente co presente convenio, segundo o plano aportado pola propiedade.

**SEXTA:** O fondo máximo edificable será de dezanove metros nas plantas altas mais voo, odéndose chegar ata o fondo da parcela en planta baixa, semisoto e soto, sempre determinando coma parcela a descrita nos antecedentes e polo tanto afectada polo Convenio.

**SÉTIMA:** A altura máxima edificable será de catro plantas (Baixo e tres alturas) cunha altura máxima de trece metros medida dende a rasante das beirarrúas as que da fronte a edificación ata a parte inferior do derradeiro forxado ou do aleiro, no punto medio da fachada. Será obrigatorio escalona-la edificación en pendente. Cando a altura antedita chegue a ser sobrepasada en 1'70 m. por cada lado do fronte do tramo en cuestión.

Aplicase respecto deste parámetro as salvidades indicadas no apartado de aproveitamento baixo cuberta na zona do chafrán (tramo B).

**OITAVA:** Os voos terán un ancho máximo de un metro.

**NOVENA:** Permítese os sotos e semisotos sen limitación de fondo dentro da parcela obxecto da actuación, dende a aliñación exterior do edificio ata o fondo da parcela. Para que o semisoto teña a consideración de tal non poderá sobrepassar en ningún punto do seu fronte a altura de 1 m. respecto da rasante da beirarrúa, senón será considerado coma unha planta mais.

**DÉCIMA:** Os garaxes deberán dispoñer dunha praza de aparcamento por cada cen metros cadrados de superficie construída sobre rasante, e como mínimo unha praza de garaxe por vivenda construída.

**DÉCIMOPRIMEIRA:** Os usos permitidos para a zona que comprende o presente Convenio será o de vivenda, hoteleiro, comercial, oficinas, industrial (Categoría 1ª: Grupos 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8; Categoría 2ª: Grupos 5 e 7), garaxe-aparcamento (Categoría 1ª: Grados 1 e 3; Categoría 2ª: Grados ....; Categoría 3ª). A presente relación ten carácter restrinxido quedando excluído calquera outro uso ben por analogía ou afinidade non previsto expresamente nas presentes.

**DÉCILOSEGUNDO:** Os efectos de determinación do aproveitamento baixo cuberta divídese a edificación en tramos delimitados no plano que se xunta.

**TRAMO A:** Permítese o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral, á dicir:

Refírese ó espazo baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que partindo dinha liña ideal situada a 1 m por enriba da rasante do último forxado de planta, en punta de voo cunha pendente máxima de 30º, e unha altura máxima de coroación non debe exceder de 4'5 m, sen crebas de faldóns.

Neste espazo poderánse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteditas.

Sobre o espazo baixo cuberta só poderán sobresai-los elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

**TRAMO B:** Permítese ocupar toda a superficie deste tramo cun aproveitamento baixo cuberta concentrado, con fronte ás tres fachadas, equivalente a unha planta mais, de 2'80 m. de altura por enriba do forxado da última planta (a terceira), e a cuberta deberá partir dende o forxado do teito do aproveitamento baixo cuberta cunha inclinación máxima de 15º e unha altura máxima de cumio de 2'5 m. sen crebas de faldóns, permitíndose unicamente iluminación no plano de cuberta con ventanas cenitais.

**TRAMO C:** Permítese un aproveitamento baixo cuberta igual ó permitido no tramo A.

Os tramos establécense con referencia ós expresados no plano adxunto.

**DÉCIMOTERCEIRO:** Os propietarios do terreno ceden en contra-prestación ó aproveitamento que lle corresponda ó Concello de Poio a edificación descrita nos antecedentes para o seu traslado e situación naquela parte do Concello que se determine, a devandita cesión efectúase cos elementos ornamentais non semovientes que se atopen na actualidade no seu interior coma carpintería, etc..... Todo, previo cumprimento do disposto no artigo 12.2. do Regulamento de Bens das Entidades Locais.

**DÉCIMOCUARTO:** A propiedade deberá deixar con fronte á confluencia entre as Estrada Comarcal 550 e a Rúa Peirao Besada un chafrán de 14 metros tal e coma se sinala no plano adxunto.

**DÉCIМОQUINTO:** O Concello poderá requirir en calquera intre con posterioridade á aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais, a entrega da edificación que se refire o parágrafo anterior para o seu traslado, a tal efecto o interesado estará obrigado a permitirla entrada na súa propiedade dos operarios que determine o Concello para face-las obras necesarias para a retirada.

**DÉCIМОSEXTO:** A propiedade deberá así mesmo presentala súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

**DÉCIМОSÉPTIMO:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinano por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento, rectificándose na folla nº 2, o 2º apelido, onde di PÉREZ, que debe dicir GARCÍA.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 3

No Concello de Poio, sendo o día 25 de Outubro de 1996,  
COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JORGE E. DA CUNHA RIVAS, maior de idade, casado, veciño de Sanxenxo, con enderezo na Rúa de Madrid, número 44 e provisto do D.N.I. / N.I.F. nº 35.272.110-p

Intervén en nome e representación da entidade mercantil "INMOBILIARIA CLUB DE TENIS, S.L.", con enderezo en A Caeira, Concello de Poio, de duración indefinida e nacionalidade española, constituída por escritura outorgada ante o Notario que foi de Marín, D. ALFONSO ZULUETA DE HAZ, o día 1 de Marzo de 1974, co número 346 de orde do seu Protocolo, como Sociedade Anónima, e transformada en Sociedade de Responsabilidade Limitada en virtude de escritura a tal efecto outorgada perante o Sr. Notario de O Grove, D. JESÚS-MARÍA RODRÍGUEZ ENRÍQUEZ, na data do 27 de Decembro de 1995, con C.I.F. nº A-36.006.195, e inscrita no Rexistro Mercantil de Pontevedra ó Folio 56, do libro 165 de Sociedades, inscrición 11ª da folla número 2.343.

Atópase facultado para o asinamento do presente en virtude de Acordo da Xunta Directiva da mercantil mencionada, acadado na data do 19 de Setembro de 1996, que deberá ser ratificado na XUNTA XERAL DE SOCIOS.

No uso da capacidade para o outorgamento da presente, que reciprocamente se recoñecen, e o Sr. Alcalde no uso das competencias contidas no artigo 22 da Lei 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que e propiedade da mercantil citada, dun xeito reglado, establecendo un sistema de alineacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respetando as alineacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, suscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

## CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio é o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

En base ó devandito, amósanse dúas zonas de execución do territorio, segundo o plano que igualmente se xunta como anexo número dous, a primeira delas, denominada zona A, adícase exclusivamente a equipamentos dotacionais e deportivos, e instalacións auxiliares dos mesmos; a denominada zona B, dedicarase a edificación de vivenda na forma que a continuación se expresa.

**SEGUNDA:** A zona A da devandita parcela amosarase na planificación das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais coma **PARCELA DE EQUIPAMENTO DEPORTIVO**.

**TERCEIRA:** A zona denominada B, ven constituída pola configuración de Solo Urbano, séndolle de aplicación a Ordenanza número 1 das NN.SS.MM., tal e como se recolle de seguido:

## ORDENANZA Nº 1

## DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA. PLURIFAMILIAR.

**ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS:** Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloque pechado con o sen patio de bloque ou edificación en bloque sobre a aliñación, o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

**PARCELA MÍNIMA:** 100 m<sup>2</sup>

**FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:** 6 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se atopan entre outras xa edificadas ó momento de aprobación das presentes NN.SS.

**ALIÑACIÓNS:** As establecidas nos planos de ordenación.

**FONDO EDIFICABLE:** O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 20 metros. Este fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela ata un máximo de 36 metros escalonándose as msmas en función da pendente do terreo.

**RETRANQUEOS:**

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

Laterali: a edificación deberá apegarse ós estremeiros laterais.

A fondo de parcela: a edificación separarase da estrema traseira unha distancia mínima de 3 metros. Las plantas baixa, semisoto e soto poderán apegarse ó fondo da parcela ou alcanzar 36 metros de fondo.

**ALTURA DA EDIFICACIÓN:**

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

1 Para catro plantas (B + 3) 13,00 metros.

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación cumprindo a edificación as condicións xerais de altura.

Asi mesmo, prevese a construción de baixo cuberta coas condicións expresadas na ordenanza á que se circunscribe o presente convenio no ámbito desta zona e con aplicación directa das normas sobre as devanditas unidades urbanísticas correspondentes ás Normas Subsidiarias Municipais.

**VOOS:** Os voos máximos admitidos sobre a aliñación serán de 1/10 do ancho da rúa a que da fronte a edificación cun máximo de 17m.

**SOTOS E SEMISOTOS:** Permítese sotos e semisotos baixo a edificación.

**GARAXE APARCAMENTO:** disporase dunha praza de aparcamento por cada 100 metros de superficie construída sobre rasante e como mínimo unha praza por vivenda.

**USOS:**

**TOLERADOS:** Permítese os seguintes usos:

- 1 Vivenda.
- 2 Hoteleiro.
- 3 Comercial.
- 4 Oficinas.
- 5 Industrial
- 6 Categoría 1ª, Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- 7 Categoría 2ª, Grupos 5 e 7
- 8 Garaxe aparcamento
- 9 Categoría 1ª, Grado 13.

10 Categoría 2ª, Grados 1,2 e 3.

11 Categoría 3ª.

**PROHIBIDOS:** Os restantes.

**CUARTA.**—A mercantil "INMOBILIARIA CLUB DE TENIS, S.L.", deberá ceder do terreo contemplado como zona B no presente convenio, unha superficie de 450 m<sup>2</sup> do mesmo, na súa parte Sur-Este e colindante polo Este cun fronte de fachada de 15 metros coa rúa pública e cun fondo de 30 metros.

A devandita cesión realizarase dun xeito gratuito, coma contra-prestación ó aproveitamento derivado do presente convenio e, sendo os gastos de segregación da parcela por conta da INMOBILIARIA CLUB DE TENIS, S.L., e os de elevación a público da cesión por conta do Concello.

**QUINTA.**—A superficie expresada como zona A adicarase a equipamentos dotacionais e deportivos, e instalacións auxiliares dos mesmos, sendo o seu uso actual o de Clube de Tenis.

O Concello consolida o volume e superficie edificado ata a actualidade, constituído por un parque infantil, un minigolf, unha pista de acceso, seis pistas de tenis, un local social, unha terraza e vestiarios e aseos. Asi mesmo, o Concello permitirá, previa a obtención da correspondente Licencia Municipal, a execución de dúas pistas de tenis mais e a cubrición das catro pistas, dúas executadas e outras dúas por executar, e que figuran de cor verde no plano adxunto. Asi mesmo, o Concello autorizará a ampliación en baixo e planta do local social actual, nunha superficie de 214,46 m<sup>2</sup>, e na forma que se describe no propio plano, e a construción de aparcadoiros segundo igualmente se establece.

**SEXTA.**—Os proxectos ou obxectivos contidos nos respectivos Convenios deberán en todo caso respectar a Normativa Urbanística, en referencia ó contorno no que se atopan as edificacións sen que a desigualdade propiciada polo propio Convenio menoscabe a identidade do contorno.

**SÉTIMA.**—Os Convenios serán incorporados ás Normas Subsidiarias Municipais que se atopan na actualidade en proceso de redacción con anterioridade á súa aprobación inicial polo Pleno da Corporación co gallo de garanti-la publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

**OITAVA.**—Os Convenios quedan sometidos ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións públicas con competencias en materia urbanística podan incluír no procedemento de aprobación das Normas Subsidiarias Municipais, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serían incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

**NOVENA.**—Prevía á execución das obras na parcela obxecto de convenio, deberase presentar pola propiedade a segregación da zona B, estudio de detalle e Licencia Municipal de obras corresponden ás que se proxectan.

**DÉCIMA.**—A parcela obxecto do presente convenio non poderá sufrir segregación de tipo ningún, agás aprobación expresa do propio Concello.

**DECIMOPRIMEIRA.**—Este convenio urbanístico non pode derrogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 4

No Concello de POIO, a 25 de outubro de 1996

REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde-Presidente do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. BENIGNO ESPERÓN SERTAL, maior de idade, veciño de Poio, con domicilio en Camiño de Ruza, nº 6, con D.N.I. nº 35.173.778-K, representado pola súa filla Dª BELÉN ESPERÓN LOUREIRO, con



idéntico domicilio y D.N.I. nº 35.322.028-P, segundo poder do que se xunta copia á presente.

D. JESÚS FERREIRÓS ESPINOSA, casado, veciño de Vigo con D.N.I. nº 33.019.089.

Dª LUCIA-MERCEDES FERREIRÓS ESPINOSA, casada, veciña de Santiago, con D.N.I. nº 33.030.437.

Dª ARMINDA-JOSEFINA SÁNCHEZ-GUISANDE JACK, viuva, veciña de Vigo, con domicilio en Gran Vía, 170-4º A e con D.N.I./N.I.F. 33.036.076-A.

#### INTERVENEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, en representación do Concello de Poio, no exercicio do seu cargo, no uso das atribucións otorgadas pola Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora das Bases do Réxime Local.

D. JESÚS e DONA LUCÍA-MERCEDES FERREIROS ESPINOSA e DONA ARMINDA-JOSEFINA SÁNCHEZ-GUISANDE JACK no seu propio nome e dereito e ademais:

a) Don Jesús Ferreirós Espinosa, en representación de DONA MARÍA DEL CARMEN FERREIROS ESPINOSA, célibe, veciña de Tuy, con domicilio en Alfonso XIII, nº 2 e con D.N.I. número 35.180.761; DONA ALBINA FERREIROS ESPINOSA, célibe, veciña de Pontevedra, con D.N.I. número 35.183.747; DON ANTONIO FERREIROS ESPINOSA, solteiro, de igual vecindade e domicilio que a anterior e con D.N.I. número 35.183.747; DONA MARÍA DE LA CONCEPCIÓN FERREIROS ESPINOSA, casada, veciña de Madrid, con domicilio en Guzmán el Bueno, 38 e con D.N.I. número 33.034.056-F; todos maiores de idade.

b) Dona Arminda-Josefina Sánchez-Guisande Jack, na representación dos seus fillos DONA ARMINDA-MARÍA DE LA O-JOSEFINA FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, solteira, veciña de Vigo, con domicilio na Gran Vía, 170-4º A e con D.N.I./N.I.F. 14.942.137-A; DON MANUEL-LUIS FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, casado, veciño de Teo (A Coruña), con domicilio en Urbanización Los Tilos, U. 6A, P.1, bajo E, con D.N.I./N.I.F. 30.556.023-V; DON LUIS-RAMÓN FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, solteiro, veciño de Vigo, con domicilio en Gran Vía, 170-4º A e con D.N.I./N.I.F. 30.552.541-P; DONA MARÍA-CRISTINA FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, casada, veciña de Calo, municipio de Teo (A Coruña), con domicilio en Mouromorto e con D.N.I./N.I.F. 24.408.013-E; DON GUZMÁN FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, solteiro, veciño de Vigo, con domicilio en Gran Vía, 170-4º A e D.N.I./N.I.F. 14.948.950-P; DONA MARÍA DEL CARMEN FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, solteira, da mesma vecindade e domicilio que o anterior, con D.N.I./N.I.F. 30.592.925-G; DONA JOSEFINA-MARÍA FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, casada, veciña de Logroño, con domicilio na rúa Menéndez Pelayo, 3 e con D.N.I./N.I.F. 24.404.350-Q; DON IGNACIO-ANTONIO FERREIROS SÁNCHEZ-GUISANDE, solteiro, veciño de Vigo, con domicilio na Gran Vía, 170 e con D.N.I./N.I.F. 30.580.409-T; todos maiores de idade.

c) E Don Carlos Ferreirós Domínguez en representación de DONA MARÍA DEL CARMEN DOMÍNGUEZ DEL CAMPO, viuva, veciña de Santiago, con domicilio na rúa Doctor Teijeiro, nº 6, e con D.N.I. nº 33.035.745; DON JOAQUÍN FERREIROS DOMÍNGUEZ, casado, veciño de Pozuelo de Alarcón, Provincia de Madrid, con domicilio na rúa Nápoles, 6 e con D.N.I./N.I.F. 33.205.082-M; DONA MARÍA DEL CARMEN FERREIROS DOMÍNGUEZ, casada, veciña de Vigo, con domicilio na rúa Arenal, nº 54-6º e con D.N.I./N.I.F. 33.223.882-Z; e de DON JOSÉ-MANUEL FERREIROS DOMÍNGUEZ, casado, veciño de Sevilla, con domicilio en Capitán Vigueras, 10-2º A e con D.N.I./N.I.F. 33.268.086-N, todos maiores de idade.

Todos eles, na súa calidade de propietarios do soar establecido no encabezamento e no uso das atribucións que lles corresponden e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico de acordo cos seguintes

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.—Os Sres. Ferreirós nomeados na intervención son propietarios das seguintes fincas, que forman no conxunto un solar situado na parroquia de San Salvador de Poio, de este Concello, na es-

quina entre a Estrada Comarcal 550 e a rúa Antelo e Mariño, cunha superficie total de 24.828,94 m<sup>2</sup>

SEGUNDO.—Que D. Benigno Esperón Sertal é propietario dunha parcela, sita no lugar de A Valiña, Parroquia de San Salvador, municipio de Poio, cunha superficie de 864 m<sup>2</sup>, e que linda: fronte, Rúa Antelo e Mariña; Dereita entrando, resto de finca matriz de D. Benigno Esperón Sertal; Esquerda, Sres. Ferreirós; e Fondo, así mesmo, Sres. Ferreirós; esta parcela será grafiada nos planos adxuntos coma parcela número 2.

E estando interesados tanto o Concello coma os propietarios no desenvolvemento do terreo propiedade dos comparecentes dun xeito regulado, establecendo un sistema de aliñacións adecuado ás infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturaación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO para a constitución dunha UNIDADE DE EXECUCIÓN con base nas seguintes

#### CLÁUSULAS

PRIMEIRA.—O obxecto do convenio son os terreos reflectidos nos antecedentes do presente, aportándose con este documento e formando parte do mesmo como ANEXO UN certificación rexistral da parcela e edificacións existentes.

SEGUNDA.—A mencionada parcela reflectirase na planimetría das futuras Normas Subsidiarias Municipais como unha UNIDADE DE EXECUCIÓN nº 8, salvo a propiedade de D. BENIGNO ESPERÓN SERTAL, que figurará en ordenación directa coas cláusulas e planimetría das Normas Subsidiarias Municipais.

TERCEIRA.—Establécese unha división da parcela nas seguintes superficies e determinacións segundo o plano número 3.

Parcela A.—Equipamento Municipal	1.357	m <sup>2</sup>
Parcela B.—Parque público	6.082	m <sup>2</sup>
Parcela C.—Residencial	2.004	m <sup>2</sup>
Parcela D.—Residencial	2.514	m <sup>2</sup>
Parcela E.—Residencial e verde privado	6.747	m <sup>2</sup>
Parcela F.—Viais, beirarrúas, aparcamento	5.952,55	m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL UNIDADE EXECUCIÓN</b>	<b>24.656,55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

CUARTA.—Dentro da unidade de execución prevénse as seguintes superficies construíbles:

- Edificio 1.—12 x 91,50	1.098 m <sup>2</sup> x 5	5.490 m <sup>2</sup>
B/C 60 %	s/ 1.098 m <sup>2</sup>	659 m <sup>2</sup>
- Edificio 2.—12 x 118	1.416 x 5	7.080 m <sup>2</sup>
B/C 60 %	S/ 1.416	850 m <sup>2</sup>
- Edificio 3.—20 x 50	900 x 5	4.500 m <sup>2</sup>
B/C 60 %	S/ 900	540 m <sup>2</sup>
- Edificio 4.—12 x 76,50	942 x 3	2.826 m <sup>2</sup>
B/C 60 %	S/ 942	565 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>		<b>22.510 m<sup>2</sup></b>

QUINTA.—Autorízanse vóos nas edificacións, dunha anchura de 1 metro, de acordo coa seguinte táboa:

Edificio 1.—183 x 4 plantas	732 m <sup>2</sup>
Edificio 2.—236 x 4 plantas	944 m <sup>2</sup>
Edificio 3.—90 x 4 plantas	360 m <sup>2</sup>
Edificio 4.—157 x 2 plantas	314 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE VOOS</b>	<b>2.350 m<sup>2</sup></b>

A efectos de cómputo consideraremos como permisible 1/3 da cifra anterior para non perder a dimensión do bloque delimitado na proposta.

1.350 m <sup>2</sup> / 3 =	783 m <sup>2</sup>
Redondeo	800 m <sup>2</sup>

SEXTA.—A propiedade deberá efectuar as seguintes cesións ó Concello de Poio:

1.—Casa e parcela de 1.357 m<sup>2</sup> de superficie para equipamentos municipais.

2.—Terreo para parque público dunha superficie de 6.082 m<sup>2</sup>.

3.—Terreos destinados a viais, beirarrúas e aparcamentos públicos cunha superficie de 5.952,55 m<sup>2</sup>.

Total superficie de cesión: 13.394 m<sup>2</sup>

As expresadas cesións deberán realizarse inmediatamente que sexa aprobada definitivamente á revisión das Normas Subsidiarias Municipais, mediante a aprobación e posterior formalización do correspondente proxecto de compensación de propietario único, podendo o Concello en calquera momento dende a data da súa aprobación requirir á propiedade para a sinatura da correspondente escritura pública de formalización do mencionado proxecto.

As características da unidade de execución quedan do seguinte xeito:

- Superficie inicial terreo	24.512,55 m <sup>2</sup>
- Deducción por permuta ó Sr. Esperón	(-480 m <sup>2</sup> )
- Engadir parcela por permuta ó Sr. Esperón	(+ 624 m <sup>2</sup> )

**SUPERFICIE FINAL UNIDADE EXECUCIÓN** 24.656, 55 m<sup>2</sup>

- Edificabilidade	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Superficie total máxima construída:	
24.656, 55 m <sup>2</sup> x 0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 23.423,72 m <sup>2</sup>	
- Número total máximo de vivendas: 250	
- Alturas: 3 e 5 plantas segundo convenio.	
- Número de prazas de aparcamento mínimo baixo rasante:	250

SÉTIMA.—As zonificacións e aliñacións serán as sinaladas no plano que se xunta como NÚMERO TRES ó presente e que será asinado por ambas partes xuntamente co presente convenio, segundo o plano aportado pola propiedade.

OITAVA.—Permítese os sotos e semisotos coas limitacións establecidas nos fondos edificables e cumprindo coas condicións xerais aplicables.

NOVENA.—Asi mesmo permítese a edificación dun soto baixo a superficie determinada como parque privado para aparcamento do edificio, respectando a rasante natural do parque de acordo co plano topográfico e a capa vexetal existente no mesmo, que en todo caso será reposta unha vez terminadas as obras do aparcamento. Permítese tamén o aproveitamento da plataforma formada entre a rasante do parque e a planta baixa do edificio situado ó Norte para a construción de semisoto duns trescentos metros cadrados de superficie adicado a centro comercial.

DÉCIMA.—Os garaxes deberán dispor dunha praza de aparcamento por cada cen metros cadrados de superficie construída sobre rasante e como mínimo unha praza de garaxe por vivenda construída, nunha cantidade nunca inferior a 250 prazas de aparcamento.

DECIMOPRIMEIRA.—Os usos permitidos para a zona que comprende o presente convenio serán o residencial e garaxe aparcamento e o uso comercial. (Categoría 1ª. Grados 1 e 3; Categoría 2ª. Grados 1,2 e 3; Categoría 3ª). A presente relación ten carácter restrinxido, quedando excluído calquera outro uso, ben por analogía ou afinidade non previstas expresamente no presente.

DECIMOSEGUNDA.—O aproveitamento baixo cuberta regularase segundo as condicións xerais seguintes:

- Defínese o espazo baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 m. por enriba do rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente de máximo de 30º, e cunha altura máxima de coroación de 4'5 m., sin crebas de faldóns.
- Neste espazo poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteriores.
- Sobre o espazo baixo cuberta só poderán sobresaí-los elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

DECIMOTERCEIRA.—Os propietarios do terreo ceden en conaprestación ó aproveitamento que lle corresponda ó Concello de Poio, en substitución do aproveitamento, que queda así satisfeito, a edificación descrita no antecedente primeiro, libre de cargas e demais gravames.

DECIMOCUARTA.—A propiedade deberá cede-los terreos previstos nas aliñacións con respecto á estrada Comarcal 550 e á rúa Antelo e Mariño, tal como se sinala no plano adxunto NÚMERO UN, o que asimesmo terá lugar pola aprobación do proxecto de compensación.

DECIMOQUINTA.—Os propietarios deberán presentar no prazo máximo de seis meses dende a aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais o correspondente Proxecto de Urbanización elaborado por Técnicos competentes, Proxecto de Compensación e Proxecto de rehabilitación da casa cedida, para a súa aprobación polo órgano competente do Concello. No suposto de non presentación o de non axuste ás condicións deste convenio o as xenerais do Concello dos instrumentos referidos, procederase a reducir a edificabilidade un 50%.

DECIMOSEXTA.—A presentación do proxecto de compensación e, unha vez aprobado, a súa posterior formalización, será obrigatoria para a propiedade. A tal efecto, con posterioridade á aprobación do proxecto no Concello poderá requirir da propiedade a formalización do mesmo ó obxecto de documentar a cesión dos terreos en execución do presente Convenio, estando a propiedade obrigada á cesión con independencia da execución do resto dos termos do Convenio.

DECIMOSÉTIMA.—Os gastos correspondentes á escritura de cesión corresponden ó Concello, e igualmente os correspondentes a transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

DECIMOITAVA.—A propiedade deberá aportar en compensación ó aproveitamento a cantidade de 23.000.000.—pesetas, que entregará dunha soa vez no momento de presentalo proxecto de rehabilitación, destinándose a cantidade mencionada á rehabilitación da vivenda cedida para equipamentos e acondicionamento das parcelas cedidas.

DECIMONOVENA.—A parcela propiedade do Sr. Esperón Sertal, constará como edificable podendo realizar unha edificación de baixo, catro plantas e baixo cuberta, cunha superficie construída na planta baixa de 709 m<sup>2</sup>, e nas plantas altas, cada unha, de 462 m<sup>2</sup>, as que haberá que engadi-los vóos correspondentes.

O aproveitamento baixo cuberta realizarase segundo as ordenanzas xerais das Normas Subsidiarias Municipais.

VIXÉSIMA.—O Sr. ESPERÓN deberá ceder de xeito gratuito, no momento en que o requira o Concello, a partir da aprobación da revisión das Normas Subsidiarias Municipais, os terreos previstos no Plano número un como destinados a viais, na parcela da súa propiedade.

VIXESIMOPRIMEIRA.—A propiedade deberá así mesmo presentala súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

VIXESIMOSEGUNDA.—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como comprometerlo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E en proba da súa conformidade, asinan os presentes en triple exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

"ANEXO: A cláusula decimoquinta, por mutuo acordo, queda modificada en canto ó prazo, que en lugar de SEIS MESES, acórdase fixar UN ANO."

#### ANEXO CONVENIO Nº 4

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 20 de xullo de dous mil.

REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. BENIGNO ESPERÓN SERTAL, maior de idade, veciño de Poio, con domicilio en cmño. Ruza nº 6, con D.N.I. nº 35.173.778-K, representado pola súa filla Dña. Belén Esperón Loureiro, con idéntico domicilio e con D.N.I. nº 35.322.028-P, segundo poder copia do que se xunta á presente.

D. JOSE MANUEL SANCHEZ CANDAMIO MÉNDEZ, con D.N.I. 32.237.605, en nome e representación de INMOBILIARIA

URBIS, S.A. domiciliada en Rúa Xeneral Pardiñas nº 73 de Madrid, con C.I.F. nº A-28/040020 segundo poder outorgado en Madrid a dous de novembro de mil novecentos noventa e nove ante o notario do Ilustre Colexio de Madrid D. Antonio Pérez Sanz nº de protocolo dous mil setecentos trinta e cinco. Actuais titulares da finca sobor da que se formalizou o convenio urbanístico entre o Concello e a familia Ferreirós en data 25 de outubro do ano 1996. Xúntase títulos de compra-venda outorgado ante a notaria do Ilustre Colexio da Coruña, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de los Angeles Otero Seivane o día 30 de xuño de 2000 co número nde protocolo setecentos sesenta e dous.

#### INTERVENEN

1º.—Para manifestar que con data 25 de outubro de 1996, formalizouse un convenio urbanístico, para a súa inclusión no Proxecto de Revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, duns predios localizados en San Salvador e cunha superficie de 24.656,55 m<sup>2</sup>, coas condicións urbanísticas que figuran no convenio.

2º.—E como queira que, coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1/97, de 24 de marzo tivo o Concello que adapta-las Normas e o contido do convenio á Lei e ós informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente, para a aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolléndose as condicións urbanísticas dos terreos no polígono 4 e plano correspondente, que se xuntan; formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto deste Anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, tal como figura nas condicións que se xuntan, páxina 107 das ordenanzas do Plan Xeral e plano correspondente do Plan.

**SEGUNDA.**—Igualmente acordase que o Concello cederá ós propietarios ou promotores o 10% do aproveitamento do ámbito do polígono, previa a compensación por o seu equivalente metálico, na contía que valore, no seu momento, o técnico designado polo Concello.

**TERCEIRA.**—A tal efecto, os propietarios-promotores deberán encargarse, á súa costa, os correspondentes proxectos de rehabilitación do edificio que se cede polo convenio e do proxecto de urbanización da zona verde que figura no plano, incluíndo só o custo da execución material, de acordo coas instrucións dos técnicos municipais, proxectos que deberán entregarse co seu visado correspondente, por triplicado, no Concello para a súa aprobación pola comisión de goberno.

**CUARTA.**—Unha vez aprobados os proxectos serán contratados e executados polos propietarios-promotores, baixo a inspección dos técnicos municipais.

**QUINTA.**—Unha vez que se reciban as obras polos técnicos municipais e a comisión de goberno, o importe de execución material dos proxectos servirá para compensar a valoración económica do 10% do aproveitamento urbanístico do Concello; e se o custo das obras é superior ó 10%, será a cargo dos propietarios promotores o custo; e se o custo das obras é inferior ó valor do 10%, os propietarios-promotores teñen a obriga de ingresar a diferenza en metálico no Concello.

En proba da súa conformidade o asinan os presentes en triple exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 5

No Concello de Poio, sendo o día 11 de novembro de 1996,  
COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. HIGINIO SANMARTÍN BARREIRO e a súa esposa D<sup>na</sup>. CLAUDINA FERNÁNDEZ TORRES, maiores de idade, veciños de Pontevedra, con enderezo na Rúa Cruz Roja, nº 4 - 2º C, titulares dos D.N.I nº 35.308.433 e D.N.I. nº 35.223.459.

D. JULIO ALONSO RILO, maior de idade, casado con D<sup>na</sup>. CARMEN SANMARTÍN FIGUEIRAS, titular do pasaporte español nº 15.690, veciño de Sanxenxo.

O señor Alcalde COMPARECE en nome e representación do Concello de Poio, circunstancias que os asinantes recoñecen por notoriedade, e no uso das atribucións establecidas na Lei 7/1985, de 2 de Abril, reguladora das Bases do Réxime Local.

D. JULIO ALONSO RILO, comparece no seu nome en representación da COMUNIDADE GANANCIAL formada coa súa esposa D<sup>a</sup> CARMEN SANMARTÍN FIGUEIRAS. Así mesmo, D. HIGINIO SANMARTÍN BARREIRO e a súa dona, fano en nome propio.

Todos eles no uso das atribucións que a Lei lles outorga, acordan o asinamento da presente proposta con arreglo os seguintes antecedentes:

#### ANTECEDENTES

**PRIMEIRO.**—D. HIGINIO SANMARTÍN BARREIRO e a súa dona, D<sup>a</sup> CLAUDINA FERNÁNDEZ TORRES, son propietarios das seguintes bens inmobles:

**PARCELA 1) DEL NORTE.** - 1) A labradio, tojar e inculto de superficie CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS, NO VENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS.

**PARCELA A) Ó DEL NORTE -4):** a labradio, tojar e inculto, de superficie CUATRO MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES METROS CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS.

D. JULIO ALONSO RILO, é propietario con carácter ganancial coa súa dona, D<sup>a</sup> CARMEN SANMARTÍN FIGUEIRAS, do seguinte ben inmoble:

**TERRA DA PEDRA,** sita en la parroquia de Rajó, del Municipio de Poyo, consistente en una casa en estado ruinoso y su asiento o terreno unido, destinado a la bradio, tojar e inculto, de superficie cincuenta y ocho áreas.

**SEGUNDO.**—Que o Concello de Poio atópase en procedemento de revisión das súas Normas Subsidiarias Municipais, e amosándose ámbalas dúas partes interesadas no desenvolvemento urbanístico dos terreos descritos polos predios antes mencionados, dun xeito apropiado á ordenación urbana e coherente cos usos e destino previstos para a zona, e en aplicación das normas contidas no artigo 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana (Real Decreto Lexislativo 1/1992, do 26 de Xuño), e por aplicación dos preceptos da autonomía da vontade, recollidos na normativa de Dereito Común, acordan a subscripción da presente de acordo coas seguintes,

#### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto do Convenio son os predios reflectidos no antecedente nº 1 do presente, aportando coa presente e formando parte dela coma anexo número un, copia das escrituras. Así mesmo, a propiedade con anterioridade á cesión dos terreos para zona verde e aproveitamentos en xeral que lle correspondan ó Concello, comprométese á agrupación dos predios que conforman a unidade nunha soa, e á súa inscrición no Rexistro da Propiedade e, do mesmo xeito, á segregación daquelas parcelas que non se atopan no ámbito da unidade de execución.

**SEGUNDA.**—A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais, correspondéndolle a cualificación segundo a seguinte relación grafiada nos planos adxuntos ó presente convenio.

- Na zona "A" coma EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE CERRADA PLURIFAMILIAR.
- Na zona "B" coma UNIDADE DE EXECUCIÓN UE. 16.
- Na zona "C" coma ZONA VERDE E VIAL, correspondéndolle a subzona "C 1", a correspondente a zona verde; "C 2", a correspondente a vial; e "C 3" a correspondente a zona de espacio libre.
- Na zona "D", destinada a viais no seu subepígrafe "D 1", beirarrúas, escaleiras peatonais de acceso a Rúa de Nova Apertura dende a C-550, no seu subepígrafe "D 2"
- Na zona "u", regulada segundo a Ordenanza nº 5 das Normas Subsidiarias Municipais, para vivenda unifamiliar, facendo a salvedade de que a parcela carece da superficie mínima de 500 metros.

**TERCEIRA.**—A edificación será:

Zona "A" entre medianeiras en coutada pechada na zona.

Na Zona "B" prevese unha edificación de bloques abertos, con o seu patios interiores cun uso característico de vivenda colectiva.

**CUARTA. A.**—A parcela mínima a edificar terá:

- Na Zona "A" unha superficie de alomenos 100 m<sup>2</sup>, e un fronte mínimo de parcela de 6 metros.

- Na Zona "B" unha superficie de alomenos 250 m<sup>2</sup>, e un fronte mínimo de parcela de 16 metros, e máximo de 50 metros sendo preciso dividi-la edificación en bloques a partir da planta primeira, se é superado este parámetro.

QUINTA.—As aliñacións serán as sinaladas no plano que se xunta coma anexo documental número dous á presente e que será asinado por ámbalas dúas partes conxuntamente co presente convenio, segundo o plano aportado pola propiedade.

SEXTA.—O fondo máximo edificable será:

- Na Zona "A" de doce metros nas plantas altas mais voo, podendo chegar ata o fondo da parcela en planta baixa, semi-soto e soto, sempre determinando coma parcela a descrita no antecedente primeiro anterior e polo tanto afectada polo Convenio. A edificación construírase coa liña de fachada sobre a aliñación exterior, nos laterais deberá apoiarse a edificación.
- Na Zona "B" poderase ocupar completamente o espazo interior delimitado polas aliñacións exteriores. O retranqueo ós laterais da parcela será de 3 metros, e entre os bloques, será de alomenos 6 metros. No plano de aliñacións figura un paso cun ancho 12 metros, no que se realizará unha escaleira pública que unirá a devandita c-550 coa zona baixa da parcela.

SÉTIMA.—A altura máxima edificable será:

- Na Zona "A" de catro plantas (baixo e tres alturas), cunha altura máxima de 13,00 metros medida dende a rasante das beirarrúas ás que da fronte a edificación ata a parte inferior do derradeiro forxado ou do aleiro, no punto medio da fachada. Será obrigatorio escalona-la edificación en pendente cando a altura antedita chegue a ser sobrepasada en 1,70 metros por cada lado do fronte do tramo en cuestión.
- Na Zona "B" de cinco plantas (baixo e catro alturas), no fronte á rúa grafiada como rúa "D 1" nos planos adxuntos, cunha altura máxima de 16,00 metros medida dende a rasante das beirarrúas ás que da fronte a edificación ata a parte inferior do derradeiro forxado ou do aleiro; de dúas plantas (baixo e unha altura) no fronte a estrada C-550, cunha altura máxima de 7,00 metros medida dende a rasante da antedita c-550 á que da fronte a edificación ata a parte inferior do derradeiro forxado ou do aleiro. Estas medicións faranse no punto medio da fachada. Será obrigatorio escalona-la edificación en pendente cando a altura antedita chegue a ser sobrepasada en 1,70 metros por cada lado do fronte do tramo en cuestión.

OITAVA.—Os voos terán un ancho máximo de un metro.

NOVENA.—Permítense os sotos e semisotos sen limitación de fondo dentro da parcela obxecto da actuación, dende a aliñación exterior do edificio ata o fondo da parcela. Para que o semisoto teña a consideración de tal non poderá sobrepasar no punto medio da fachada a altura de 1 metro, e en ningún punto do seu fronte a altura de 1,5 metros respecto da rasante, senón será considerado coma unha planta mais.

DÉCIMA.—Os garaxes deberán dispoñer dunha praza de aparcamento por cada cen metros cadrados de superficie construída sobre rasante, e como mínimo unha praza de garaxe por vivenda construída.

DECIMOPRIMEIRA.—Os usos permitidos para a zona que comprende o presente Convenio será o de vivenda, hoteleiro, comercial, oficinas, industrial (Categoría 1ª: Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8; Categoría 2ª: Grupos 5 e 7), garaxe-aparcamento (Categoría 1ª: Graos 1 e 3; Categoría 2ª: Graos ., Categoría 3ª). A presente relación ten carácter restrinxido quedando excluído calquera outro uso, ben por analogía ou afinidade non prevista expresamente nas presentes.

DECIMOSEGUNDA.—Permítense o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral, é dicir:

Refírese ó espazo baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 metro por enriba da rasante do último forxado de planta, en punta de voo cunha pendente máxima de 30º, e unha altura máxima de coroación non debe exceder de 4,5 m., sen crebas de faldóns.

Neste espazo poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30 %, verificándose o resto das condicións anteditas.

Sobre o espazo baixo cuberta só poderán sobresaí-los elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

DECIMOTERCEIRO.—Os propietarios do terreo ceden en contraprestación ó aproveitamento que lle correspondería ó Concello de

Poio as parcelas descritas no antecedente primeiro coma zona "C" e "D" para o seu destino reseñado na cláusula primeira do presente, debendo aportar no intre de presentación do proxecto de urbanización, a propiedade, a cantidade de 7.000.000 de pesetas mediante aval para garantir-lo pagamento das contribucións inherentes á propiedade para a urbanización dos viais e zona verde "C 1" e "C 2".

DECIMOCUARTO.—A propiedade deberá urbanizar pola súa conta a rúa sinalada como Rúa "D 1", e urbanizar as beirarrúas e escaleiras peatonais epigrafiadas como "D 2" no plano, debendo face-las beirarrúas coa rasante da estrada á que dan fronte, no seu punto de entronque. Se fora necesario, a propiedade deberá enche-los terreos que dan fronte á C-550, ata conqueri-lo nivel do entronque da plataforma da estrada para asentar sobre o mesmo as beirarrúas.

DECIMOQUINTO.—O Concello poderá requirir en calquera intre con posterioridade á aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais, a entrega da parcela á que se refire o parágrafo decimoterceiro para a súa ocupación.

DECIMOSEXTA.—A propiedade deberá así mesmo presentar no seu caso o Estudio de Detalle e Proxectos de Urbanización, a súa solicitude de licencia e abamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, daccordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

DECIMOSÉTIMA.—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo así como compromete-lo exercicio das potestades regradadas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización a particular nestes casos.

DECIMOITAVA.—Os interesados deberán ceder, dende o intre do asinamento do presente convenio, e ata a aprobación do proxecto de urbanización a superficie das parcelas ás que se refire o convenio, para destinalas o Concello a aparcamento público, fixándose tal cesión por un prazo mínimo de catro anos prorrogable de mutuo acordo entre as partes. O Concello correrá cos custos de adecuación do terreo ó fin de aparcadoiro público.

DECIMONOVENA.—A propiedade comprométese á presentación dos correspondentes proxectos de urbanización e a executa-las obras de urbanización correspondentes ós viais que aparecen reflectidos nos planos, así coma as escateiras que enlazan a C-550 coa Rúa de Nova Apertura, beirarrúas, rede de sumidoiro, instalación eléctrica, etc.

VIXÉSIMA.—Previamente á aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais nas e se encaixa este Convenio e, polo tanto, do mesmo, deberá a propiedade proceder a efectua-las operacións xurídicas necesarias para agrupar as parcelas obxecto do presente convenio, previamente deslindadas e proceder con posterioridade á segregación en función a se a parte da parcela constitúe unidade de execución ou ben terreos de ordeación directa de acordo coa normativa urbanística.

## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 6

No Concello de Poio, sendo o día 20 de NOVIEMBRE de 1996, COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

Doutra parte:

Dª DIGNA Mª AMORÍN PIÑEIRO, solteira, empregada, veciña de Ourense, con domicilio en Avda. de la Habana, número 115-1ª (Edificio Villa Argentina), con D.N.I./N.I.F. nº 35.281.652-C.

D. JOSÉ MANUEL AMORÍN BUGALLO, maior de idade, casado, veciño de a Lama, con domicilio en Paradela de Gende, e con D.N.I./N.I.F. nº 35.258.290, en representación de D. JOSÉ MANUEL AMORÍN PIÑEIRO, maior de idade, comerciante, casado con Dª MARIA DEL CARMEN LÓPEZ TAPIAS, residente en Méjico, Misantla, Veracruz, segundo se acredita con copia de poder ó seu favor outorgado perante o Notario de Pontevedra, D. Rafael Sanmartín Losada, na data do 20 de Setembro de 1993, baixo o número 1.900 do seu Protocolo.

Dª SANDRA MARÍA EXPÓSITO LORENZO na súa condición de Administradora solidaria da razón social "HOTEL LA VIONTA, S.L.", casada, industrial, veciña de Sanxenxo, con domicilio en O Vin-

quiño, núm. 28-2ª, con D.N.I./N.I.F. nº 76.817.855-V, segundo acredita coa escritura de constitución outorgada perante o Notario de Pontevedra, D. Eduardo Méndez Apenela, o 17 de Febreiro de 1994, baixo o número 755 de Protocolo.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparecen os señores Dª DIGNA Mª AMORÍN PIÑEIRO, D. JOSÉ MANUEL AMORÍN BUGALLO, Dª SANDRA MARÍA EXPÓSITO OTERO, nas representacións indicadas, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que recíprocamente se recoñecen as partes, proceden á suscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

#### ANTECEDENTES

I.—Que Dª DIGNA MARÍA AMORÍN PIÑEIRO e a comunidade ganancial formada polos esposos D. JOSÉ MANUEL AMORÍN PIÑEIRO e Dña. MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ TAPIAS son donos de:

“Edificio, compuesto de bajo, piso, ático y anexos, que tiene una superficie de “doscientos quince metros con ochenta decímetros cuadrados en planta baja; doscientos ochenta y cinco metros cuadrados en piso alto y doscientos veintinueve en ático; que con más el terreno unido a inculco, tojar y peñas, denominado CALVO, que forma toda una sóla finca de treinta e seis áreas, incluídos el solar de la edificación. Linda: Norte, camino; Sur, camino y en parte, Francisco Soto; Este, camino y en parte Herederos de Antonio Casas; y Oeste, camino y en parte Herederos de José Mª Buceta.”

A. Que a mercantil “HOTEL LA VIONTA, S.L.” é arrendataria da industria e o local de negocio antes descritos conforme contrato a tal efecto suscrito entre a propiedade e a sociedade arrendataria, de data 5 de Xullo de 1994.

III.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

#### CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio e o predio e edificación reflectidos no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

SEGUNDA: A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais segundo plano adxunto, correspondéndolle a cualificación de EDIFICACIÓN HOTELEIRA.

TERCEIRA: ESTADO ACTUAL e SUPERFICIES.

O edificio consta de dúas zonas claramente diferenciadas: a situada na fachada principal de PB+1+BC cunha antigüidade de 9 anos e en bo estado de conservación, tanto do edificio como das instalacións e mobiliario e a zona situada na fachada posterior con PB+2+BC cunha antigüidade de 2 anos e en perfecto estado de conservación.

CUARTA: TIPOLOXÍA.

Planta baixa: Hall, recepción, despacho, cafetería-salón, comedor, cocina, aseos, despensas e espacios sen uso definido.

Planta primeira: 16 habitacións dobres con baño, 6 delas con terraza.

Planta segunda: 16 habitacións dobres con baño.

Planta baixo cuberta: 8 habitacións dobres con baño.

Actualmente en planta baixa existen 103,72 m<sup>2</sup> que se atopan sen rematar con cerramento exterior, instalación eléctrica, saneamentos e carpintería exterior. O resto da planta baixa; 197,80 m<sup>2</sup> está totalmente rematada.

Total superficie planta baixa: 431,32 m<sup>2</sup>.

Planta primeira: Parte antiga cunha superficie construída de 273,16 m<sup>2</sup> e parte nova cunha superficie construída de 233,99 m<sup>2</sup>.

Total superficie primeira planta: 507,15 m<sup>2</sup>.

Planta segunda: Parte antiga cunha superficie construída de 257,67 m<sup>2</sup>, a parte nova cunha superficie construída de 233,99 m<sup>2</sup>.

Total superficie planta segunda: 491,66 m<sup>2</sup>.

Planta baixo cuberta: De nova construción, cunha superficie construída de 201,52 m.

Así mesmo as instalacións hoteleiras complementase con:

-Pista de paddle-tenis: 172,00 m<sup>2</sup>.

-Piscina con revestimento en gresite e bordo de granito: 103,30 m<sup>2</sup>.

QUINTA: CARACTERÍSTICAS DO TERREO

O terreo ten unha superficie de 3.600,00 m<sup>2</sup> e atópase completamente pecha cun valo de bloque e mallazo plastificado e zonas con granito. Así mesmo atópase completamente urbanizado con zona de acceso pavimentada en formigón, céspede e paseos empedrados.

SEXTA: O Concello consolida a propiedade a edificación descrita na cláusula anterior, tanto en canto no seu volume como na súa superficie edificable, séndolle de aplicación directa as ordenanzas, que conforme a planimetría das Normas Subsidiarias Municipais lle correspondene.

SÉTIMA: A propiedade deberá ceder ó Concello de Poio o 10 % do aproveitamento de acordo coa normativa urbanística. A tal efecto, e sobre a superficie e da valoración dos terreos, apórtase un coeficiente reductor en base a antigüidade da edificación, e sempre tendo en conta que o devandito aproveitamento se establece de todo aquel que sobrepase as condicións urbanísticas actualmente vixentes nas Normas Subsidiarias Municipais.

O importe, unha vez determinado, das cesións, será feito efectivo en infraestruturas que redunden en beneficio do contorno, segundo os informes que oportunamente serán aportados polos Técnicos Municipais.

OITAVA: De cumprirse a opción de compra entre a parte propietaria e a parte arrendataria recollida neste convenio, o novo propietario subrógase nas condicións expresadas neste convenio.

NOVENA: A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

DÉCIMA: Este convenio urbanístico non pode derogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 7

No Concello de Poio, sendo o día 21 de Novembro de 1996,

COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. MANUEL LUIS DÍAZ ARTIME, maior de idade, veciño de Pontevedra, con enderezo na Rúa Eduardo Pondal, nº 45, titular do D.N.I. nº 35.305.793.

D. ELOY RAMÓN DÍAZ ARTIME, maior de idade, veciño de Pontevedra, con enderezo na Rúa Eduardo Pondal, nº 45, titular do D.N.I. nº 35.305.792.

Dª MARÍA VICTORIA DÍAZ ARTIME, maior de idade, veciño de Pontevedra, con enderezo na Rúa Eduardo Pondal, nº 45, titular do D.N.I. nº 35.305.794.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparece D. MANUEL LIS DÍAZ ARTIME, D. ELOY RAMÓN DÍAZ ARTIME e Dª MARÍA VICTORIA DÍAZ ARTIME na súa cualidade de propietarios do solar que en diante se dirá, e de herdeiros de D. MANUEL DÍAZ SOTO, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que recíprocamente se recoñecen as partes, proceden a suscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

## ANTECEDENTES

I.—D. MANUEL LUIS DÍAZ ARTIME, D. ELOY RAMÓN DÍAZ ARTIME y Dña. MARÍA VICTORIA DÍAZ ARTIME son propietarios en virtude de lexítimos títulos que se aportan no correspondente expediente administrativo, de sendas fincas urbanas sitas en Campelo-Poio segundo a descripción que se aporta:

“43. UN ALMACÉN: Para objetos de pescar, sito en lugar de Tarrío, parroquia de Combarro, de dos áreas de extensión. Linda por el Norte con callejón y muelle de Chouza y por el Sur con playamar; por el Este con playamar y por el Oeste con terreno de Alejandra García Lar.”

Así mesmo os indicados herdeiros son titulares por subrogación “mortis cause” dunha autorización administrativa de dominio público marítimo terrestre conforme se describe:

“Autorizar a D. Manuel Díaz Soto para ocupar una parcela en la zona marítimo terrestre de la ría de Pontevedra, en Combarro, término municipal de Poyo, al objeto de encuadrar terrenos que dice ser de su propiedad y para dedicarlos a usos agrícolas.

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que é propiedade de D. MANUEL LUIS DÍAZ ARTIME, D. ELOY RAMÓN DÍAZ ARTIME e Dña. MARÍA VICTORIA DÍAZ ARTIME dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

## CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio á o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

SEGUNDA: A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais, correspondéndolle a cualificación de EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR.

TERCEIRA: TIPOLOXÍA. Edificación entre medianeiras en conzada pechada.

CUARTA: PARCELA MÍNIMA.—100 m<sup>2</sup>.

QUINTA: FRONTE MÍNIMO DE PARCELA.—6 metros.

SEXTA: ALIÑACIÓN. As sinaladas no plano adxunto que se asina co presente.

SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.—Fíxase unha altura de tres plantas (B+2), cunha altura máxima da edificación de 10 m. medidos dende a rasante das beirarrúas as que da fronte a edificación ata a parte inferior do último forxado, no punto medio da fachada. Será obrigado escalonar a edificación en rúas en pendente cando a altura antedita chegue a ser sobrepasada en 1'20 m. por algún dos lados do fronte do tramo en cuestión.

OITAVA: VOOS. Os voos máximos sobre da alineación serán de 1/10 de ancho da rúa, medida no punto medio das fachadas cun máximo de 0'80 metros. Nas fachadas con soportal non se poderán realizar voos pechados, únicamente se permiten as galerías.

NOVENA: SOTOS E SEMISOTOS. Permite dende a aliñación exterior do edificio ata unha profundidade de 24 metros. Para que o semisoto teña a condición de tal non poderá sobrepasar en ningún punto do seu fronte a altura de 1 metro respecto da rasante da beirarrúa, senón será considerado como unha planta máis.

DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.

- \* Vivenda.
- \* Hoteleiro.
- \* Comercial.
- \* Oficinas.
- \* Industrial.
- Categoría 1ª, grupos 1,2,3,5,6,7 e 8.
- Categoría 2ª, grupos 5 e 7.
- \* Garaxe-aparcamento:
  - Categoría 1ª, grados 1 e 3.
  - Categoría 2ª, grados 1,2, e 3.
  - Categoría 3ª.

DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.

Os restantes.

DECIMOSEGUNDA: APROVEITAMENTO BAIXO-CUBERTA.

Permite o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral e coas seguintes especificacións:

- Defínese o espacio baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 m. por enriba do rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente de máxima de 30º, e cunha altura máxima de coroación de 4'5 m., sen crebas de faldóns.
- Neste espacio poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteriores.
- Sobre o espacio baixo cuberta só poderán sobresaírlos elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

DECIMOTERCEIRA: FONDO EDIFICABLE: O fondo máximo retranquearase en calquera caso 3 metros do fondo da parcela. En planta baixa, soto e semisoto, permítese chegar ata unha profundidade máxima de 24 metros, debendo deixar un soportal de 3'5 metros de ancho na zona do edificio sinalada no plano.

DECIMOCUARTA: A propiedade deberá asimismo presentar a súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

DECIMOQUINTA: Este convenio urbanístico non pode derogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

DECIMOSEXTA: Os asinantes xunto coa presente achegan escrito dirixido o Ilmo. Sr. Director Xeral de Costas do Estado, renunciando á autorización de Costas referida nos antecedentes deste Convenio.

DECIMOSÉTIMA: Dende a data da aprobación definitiva das Normas Subsidiarias, os propietarios asinantes autorizan ó Concello de Poio, previa subscripción da correspondente escritura de cesión a requirimento do Concello, para que por este se proceda á apertura dos viais nos terreos de cesión para tal fin reflectidos conforme as aliñacións da planimetría das Normas Subsidiarias Municipais.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 8

No Concello de Poio, sendo o día 9 de decembro de 1996,  
COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

Dña. CONSUELO MON MUNAIZ, maior de idade, veciña de Pontevedra, co enderezo na Rúa Andrés Muruais nº44, titular do D.N.I.nº: 35.125.505.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparece a Sra. Mon Munaiz na súa cualidade de propietario do soar que en diante se dirá, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que recíprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

## ANTECEDENTES

I.—Dña. CONSUELO MON MUNAIZ e propietaria en virtude de lexítimos títulos que se aportan no correspondente expediente administrativo, de senllos terreos urbanos sitas en Campelo-Poio segundo a descripción que se aporta:

“LA GRANJA, terreno destinado a monte de la superficie de dieciséis áreas doce centiáreas, que linda, Norte finca de Don Francisco Mi-

llán y de Doña María Consuelo Mon, Sur Doña Concepción Mon Muñáiz y Don Benedicto García Rodríguez de Córdoba, Este de la Comunidad de Mercedarios del Monasterio de Poyo y camino y Oeste terreno de la capilla de Campelo".

"GRANJA, a monte, de dieciséis áreas veinticinco centiáreas, que linda Norte Avelino Caldas Castiñeiras y Alberto Villaverde Pousada; Sur, la finca antes descrita; Este, camino y después Victor Martínez Otero, y Oeste, porción que fue segregada a esta y permutada a la Comunidad de Mercedarios del Monasterio de Poyo".

Os devanditos predios atópanse fisicamente agrupados formando un só corpo certo e deslindado.

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que e propiedade da Sra. Mon Muñáiz dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio é o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

**SEGUNDA:** A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais segundo plano adxunto, correspondéndolle a cualificación de EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR, na parcela edificable e que no plano se destaca coa letra A.

**TERCEIRA:** TIPOLOXÍA.

Edificación en bloque aberto con ou sen patios interiores con uso característico de vivenda colectiva residencial.

**CUARTA:** PARCELA MÍNIMA.—400 m<sup>2</sup>.

**QUINTA:** FRONTE MÍNIMO DE PARCELA.—16 metros.

**SEXTA:** ALIÑACIÓN.—As sinaladas no plano adxunto que se asina co presente. Fíxase unha alineación exterior de parcela, e a definición en planta de bloque permitido, coincidente coa aliñación de parcela no frnte a rúa e con retranqueos de 3 m. respecto das parcelas estremeiras.

**SÉTIMA:** ALTURA MÁXIMA.—Fíxase unha altura de tres plantas (B +2), cunha altura máxima da edificación de 10 m. medidos dende a rasante das beirarrúas as que da fronte a edificación ata a parte inferior do último forxado, no punto medio da fachada. Será obrigado escalona-la edificación en rúas en pendente cando a altura chegue a ser sobrepasada en 1'20 m. por algún dos lados do fronte do tramo en cuestión.

**OITAVA:** VOOS. Sinalase un voo máximo de 1 metro, en todo caso neste epígrafe serán de directa aplicación as Ordenanzas Xerais.

**NOVENA:** SOTOS E SEMISOTOS.—Permítense baixo as edificacións, autorizándose así mesmo a construción de sotos baixo a zona verde privada coas limitacións establecidas nas ordenanzas de aplicación.

**DÉCIMA:** GARAXES.—Deberá dispoñerse dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída sobre rasante, e como mínimo unha praza por vivenda.

**DECIMOPRIMEIRA:** USOS PERMITIDOS.

- \* Vivenda.
- \* Hoteleiro.
- \* Comercial.
- \* Oficinas.
- \* Industrial.
  - Categoría 1ª, grupos 1,2,3,5,6,7 e 8.
  - Categoría 2ª, grupos 5 e 7.
- \* Garaxe-aparcamento:
  - Categoría 1ª, grados 1 e 3.
  - Categoría 2ª, grados 1,2, e 3.
  - Categoría 3ª.

**DECIMOSEGUNDA:** USOS PROHIBIDOS.—Os restantes.

**DECIMOTERCEIRA:** APROVEITAMENTO BAIXO-CUBERTA.—Permítense o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral e coas seguintes especificacións:

- Defínese o espacio baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 m. por enriba do rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente de máximo de 30º, e cunha altura máxima de coroación de 4'5 m., sen crebas de faldóns.
- Neste espacio poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteriores.
- Sobre o espacio baixo cuberta só poderán sobresalir os elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

**DECIMOCUARTA:** FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 14,00 metros.

**DECIMOQUINTA:** CESIÓN.—A propiedade cederá ó Concello a parcela denominada no antecedente I do presente convenio "LA GRANJA", terreo destinado a monte de 1.612 m<sup>2</sup> para zona verde. O devandito terreo corresponde ó sinalado coa letra B no plano adxunto. A devandita cesión producirase dentro do prazo DUN MES a contar dende a data do acordo de Aprobación Definitiva da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais en período de execución.

Os gastos derivados da cesión serán asumidos polo Concello de Poio.

**DECIMOSEXTA:** ALIÑACIÓN E RASANTES.—Aplicaranse segundo plano das Normas Subsidiarias Municipais.

**DECIMOSÉTIMA:** A propiedade deberá así mesmo presentar a súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vivencia das Normas Subsidiarias Municipais.

**DECIMOITAVA:** Este convenio urbanístico non pode derogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 9

No Concello de Poio, sendo o día 16 de Xaneiro de 1997.

**COMPARECEN**

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. FRANCISCO ESPERÓN FRANCO, maior de idade e titular do D.N.I. nº: 35.145.851; veciño de Poio, co enderezo na rúa Costa nº1 de Combarro.

D. JOSÉ NACIMIENTO SOTO, maior de idade, casado, industrial, veciño de Poio, co enderezo en Combarro, Edificio Stella Maris, titular do D.N.I. nº: 35.211.486.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparece o Sr. Esperón Franco na de propietario das fincas que se expresarán de seguido, e o Sr. Nascimento Soto en representación da Sociedade de Responsabilidade Limitada "NACIMAGA,S.L.", de duración indefinida, co enderezo social en Combarro, A Rúa s/n, constituída por escritura outorgada perante o Notario de Sanxenxo, D. Jorge E. Da Cunha Rivas, o día 7 de xaneiro de 1988, inscrita no Rexistro Mercantil da Provincia ó Folio 131, do libro 625 de Sociedades, inscripción primeira da foilla número 8.612, e co C.I.F. B-36.052.256., atopándose o Sr. Nascimento facultado para o outorgamento da presente escritura segundo o acredita mediante Certificación da vi-

xencia do seu nomeamento coma administrador e das atribucións outorgadas no mesmo, copia de que se engade á presente escritura.

E, todos eles, no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común atinxentes á autonomía da vontade, e deste xeito, covenien o presente de acordo cos seguintes

### ANTECEDENTES

I.—D.FRANCISCO ESPERÓN FRANCO, e dono en virtude de lexítimos títulos dos seguintes bens que se describen de seguido:

6.—MACEIRA, sita en Combarro, dedicada a cultivo regadío, de una extensión superficial total de 1.260 m<sup>2</sup> Linda Norte Jesús Balea Ucha; Sur, Juan Pousada Vidal y Manuela Arias; Este, presa de agua y Oeste, sendero.

8.—LONGARES, sita en Combarro, dedicada a viña y prado, su extensión superficial cuatro concas equivalentes a dos áreas nueve centiáreas. Linda Norte, herederos de J.Manuel Pérez Cayo (menor), Sur, más de Francisco Esperón Franco, Este, camino y Oeste, Vallado.

7.—LONGARES, sita en Combarro, dedicada a viña, su extensión superficial es de tres concas equivalentes a una área y cincuenta y siete centiáreas. Linda Norte José Viñas Solla, Sur herederos de José Manuel Pérez Cayo (menor), Este vallado y Oeste, camino.

9.—LONGARES, sita en Combarro destinada a viña y prado, su extensión superficial una conca equivalente a cincuenta y dos centiáreas. Linda Norte y Este más de Francisco Esperón Franco, Sur, sendero y Oeste, vallado.

10.—NOVAS, sita en Combarro, destinada a cultivo seco, su extensión superficial una conca equivalente a cincuenta y dos centiáreas. Linda Norte José Viñas Solla, Sur Herederos José Manuel Pérez Cayo (menor), Este, camino y Oeste, vallado.

6 bis.—MACEIRA, sita en Combarro, destinada a labradío regadío, la sembradura de cincuenta y dos centiáreas, sean una conca.— Linda, Norte, Enrique Rial Esperón, Sur, el terreno antes enumerado; Este, igualmente el terreno antes enumerado y Oeste, camino.

11.—NOVAS, sita en Combarro dedicada a viña, su extensión superficial de cincuenta y siete metros cuadrados. Linda Norte Teresa Esperón Fontenla, Sur, herederos de Manuel Pérez Cayo (menor), Este, Francisco Ucha Balea y Oeste, camino.

12.—NOVAS, destinada a prado, su extensión superficial dieciseis centiáreas. Linda Norte herederos de José Manuel Pérez Cayo (menor); Sur, herederos de Juan Ramón Romero; Este, Rosales y Oeste, camino.

13.—NOVAS, sita en Combarro destinada a preado y cultivo regadío, su extensión superficial quince centiáreas. Linda Norte, herederos de Juan Ramón Romero, Sur, Dolores García Pérez y Constantino Chapela Fontán, Este, camino y Oeste, sendero.

LAMEIRA DE ARRIBA.—Sita en Combarro, destinada a labradío-regadío, su extensión superficial una conca equivalente a cincuenta y dos centiáreas; Linda Norte y Este más del mismo propietario y Sur y Oeste, presa de riego.

NOVAS.—A monte de una superficie de un áreas, sesenta y dos centiáreas, Linda Norte, este y Oeste Francisco Esperón Franco; Sur, "NACIMAGA,S.L";

II.—A mercantil "NACIMAGA,S.L." e dona por xustos e lexítimos títulos das seguintes fincas:

"NOVÁS, ubicada en lugar del mismo nombre, de una superficie aproximada de 260 m<sup>2</sup> linda al norte con la misma sociedad, Sur con la carretera de la Iglesia, Este con regato y Jesús Balea y Oeste con los compradores".

TROZO DE TERRENO resto de finca matriz, de una superficie de ochocientos veinticinco metros cuadrados, que linda: Norte, finca segregada de la referida finca matriz; Sur, el resto de finca matriz; Este, Enrique Rial y José Viñas; y Oeste, herederos de Jesús Rial del Río y Jesús Balea".

"RÚSTICA, denominada "BRAÑA O NOVÁS", sita en el lufar de Novás, parroquia de Combarro, del Municipio de Poyo, a sauces, de

superficie un área, quince centiáreas. Linda; Norte, presa de agua; Sur, la sociedad compradora; Este, Francisco Esperón Franco y Oeste, Filomena Otero.

III.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que é propiedade do Sr. ESPERÓN FRANCO e a mercantil "NACIMAGA,S.L." dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio son os predios reflectados nos antecedentes nº1 e 2 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras. Asi mesmo, a propiedade con anterioridade á aprobación definitiva da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais, comprométese á agrupación dos terreos que conforman a unidade nunha soa, e á súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

SEGUNDA: A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais correspondéndolle a cualificación de EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR (SOAR A do Plano) e EDIFICACIÓN DE MEDIA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR (SOAR B), e EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE PECHADA PLURIFAMILIAR (SOAR C).

TERCEIRA.—As condicións de edificabilidade das construcións que comprenden o presente convenio outorgarase de acordo cos condicionantes seguintes, establecéndose en canto á Zona denominada A) e C) de acordo co Convenio os seguintes condicionantes coma condicións mínimas ampliables en todo caso co desenvolvemento da Unidade de Actuación:

CALIFICACIÓN DO SOLO.—TIPOLOXÍA.—Edificación entre medianeiras en couzada pechada.

PARCELA MÍNIMA.—100 m.

FRONTE MÍNIMO DA PARCELA.—6 m.

ALIÑACIÓN.—As sinaladas para as construcións no plano adxunto.

FONDO EDIFICABLE.—No soar A) e C) fíxase un fondo edificable de 14 m. en plantas altas, podéndose chegar ata unha profundidade de 36 m. en planta baixa, semisoto e soto, debendo deixarse en planta baixa un soportal de 3'5 m. de ancho medidos dende a aliñación exterior.

ALTURA.—No soar A) e C) fíxase unha altura de catro plantas (B + 3), cunha altura máxima de 13 m. medidos dende a rasante das beirarrúas ás que da fronte a edificación ata a parte inferior do derradeira forxado, no punto medio da fachada. Será obrigado escalona-la edificación en rúas en pendente, cando a devandita altura chegue a ser sobrepasada en 1'20 m. por algún dos lados do fronte do tramo en cuestión.

No soar B fíxase unha altura de 3 plantas (B+2) cunha altura máxima de 10 m., manténdose o resto das condicións expresadas no parágrafo anterior.

VOOS.—Os voos máximos sobre da aliñación serán 1/10 da anchura da rúa medida no punto medio da fachada cun máximo en todo caso de 1 metro no Soar A) ou C) e de 0'80 cm. no soar B). En zonas asoportadas so se permitirán voos de galerías, prohibíndose os voos pechados.

SOTOS E SEMISOTOS.—Permítense dende a aliñación exterior do edificio ata unha profundidade de 36 m. na parcela A) e C) e 24 metros na parcela B). Para que o semisoto teña a condición de tal non poderá sobrepasar en ningún punto do seu fronte a altura de 1 metro respecto da rasante da bairarrúa, senón será considerado como unha planta mais.



GARAXES.—Deberá dispoñerse dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída sobre da rasante, e coma mínimo, unha praza por vivenda.

**USOS PERMITIDOS.**

- \* Vivenda.
  - \* Hoteleiro.
  - \* Comercial.
  - \* Oficinas.
  - \* Industrial.
  - Categoría 1ª, grupos 1,2,3,5,6,7 e 8.
  - Categoría 2ª, grupos 5 e 7.
- Garaxe-aparcamento:
- Categoría 1ª, grados 1 e 3.
  - Categoría 2ª, grados 1,2, e 3.
  - Categoría 3ª.

**USOS PROHIBIDOS.—Os restantes.**

**APROVEITAMENTO BAIXO-CUBERTA.**—Permítese o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral e coas seguintes especificacións:

-Defínese o espazo baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 m. por enriba do rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente de máximo de 30º, e cunha altura máxima de coroación de 4'5 m., sen crebas de faldóns.

-Neste espazo poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteriores.

-Sobre o espazo baixo cuberta só poderán sobresaír os elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

**CUARTA.**—O asinante do presente Convenio comprométese co Concello de Poio á cesión inmediata dende a data da súa sinatura dos terreos para os viais correspondentes e zonas verdes, permitindo dende a data da súa sinatura e sen agardar á aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais á súa cesión e autorización de ocupación para a construción dos devanditos viais, coa autorización expresa para a regularización de estremeiros.

**QUINTA.**—Con anterioridade á aprobación definitiva da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais e en todo caso con anterioridade á solicitude de licenzas municipais para as obras, o interesado deberá proceder a outorga-la escritura de agrupamento de terreos e cesión dos correspondentes ó Concello de Poio, así como á regularización dos estremeiros cos propietarios estremeiros.

**SEXTA.**—O Concello na execución dos viais sinalados no plano e que se proxectan sobre o solo obxecto deste convenio comprométese á execución das obras correspondentes á: caixa do vial, rede de pluviais posibilitando o drenaxe de sotos asumido a propiedade o sobrecusto que representen as obras para o correcto drenaxe coma rebaixa da profundidade das conductiones, a rede única de augas suxas e á consolidación do bordiño das beirarrúas, correspondéndolle o resto da urbanización do vial ó interesado como condición para a obtención da licenzas municipais de obras.

**SÉTIMA:** A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licenzas e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, d'accordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

**OITAVA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como comprometer o exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

**AMBAS partes acordan anula-lo parágrafo seguinte da cláusula sexta:** "Asumindo a propiedade o sobrecusto que representen as obras para a correcta drenaxe como a rebaixa da profundidade das conductiones."

**CONVENIO URBANÍSTICO Nº 10**

No Concello de Poio, sendo o día 16 de Xaneiro de 1997.

**COMPARECEN**

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JOSÉ MARÍA RIVAS GONZÁLEZ, maior de idade, industrial e titular do D.N.I. nº. 35.205.098.X; quen actúa en nome e representación da entidade mercantil "G.RIVAS, SOCIEDAD ANÓNIMA", con C.I.F. nº.A-36.019.198.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparecen o Sr. RIVAS GONZÁLEZ na representación da sociedade indicada, que á súa vez ostenta a titularidade dominical sobre a parcela número oitenta e catro correspondente á Urbanización de A Caeira, e no uso das atribucións que lles corresponden e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 305 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común atinxentes á autonomía da vontade, e deste xeito, coveñen o presente de acordo cos seguintes

**ANTECEDENTES**

I.—A entidade "G.RIVAS,S.A." é titular en virtude de compravenda outorgada perante o Notario de Pontevedra D. Eduardo Méndez Apenela na data do dous de marzo de mil novecentos noventa e dous do seguinte ben inmueble:

"PARCELA NÚMERO OCHENTA Y CUATRO.—Destinada a edificación, sita en el Término de Poio, Provincia de Pontevedra, procedente de la Urbanización La Caeyra, de ocho mil seiscientos ochenta metros cuadrados, según reciente medición ocho mil seiscientos trece metros cuadrados. Linda: Norte, Su y Este, vial de la Urbanización; y Oeste, parcela número 96 y Club de Tenis.

II.—A cualificación da citada parcela, segundo a normativa urbanística municipal, é como se describe:

"Superficie de la parcela, según la ficha de la normativa 8.680 m<sup>2</sup>, según reciente medición sobre el terreno por medio de plano taquimétrico 8.640 m<sup>2</sup>.

Tipo de ordenación: bloque aislado.

Uso: Comercial de servicios o cultural.

Alturas: según la señalada en el plano parcelario con dos plantas sobre rasantes, con altura de piso libre mínima de 3 metros y máxima total de 4.

Construcciones permitidas por encima de la altura: cubierta con una pendiente máxima del 50% partiendo de la línea de fachada en cota 0 y sala de máquinas de ascensores.

Volumen máximo: 25.000 m<sup>3</sup>.

Ocupación: 40%.

Alineaciones interiores: a 3 metros de la fachada y a 9 del colindante.

Garajes se destinará a aparcamiento en sótano o semisótano una superficie de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

III.—Cando se clasificou coma urbano o ámbito de A Caeira, a situación anterior de Solo Non Urbanizable, fixo imprescindible prever unha zona comercial que dotase de servicios á unidade. A falla de necesidade, que se constata co transcurso dos anos, unido ó radical troco nas necesidades, producido pola creación do Area Comercial de A Barca, posibilitado por unha modificación puntual das Normas Municipais e situado no mesmo límite de A Caeira, cumprindo a necesidade de centros comerciais cando menos no ámbito xeográfico de actuación, fai imposible a xestión deste solo con este uso, xa que o mantemento das mencionadas adicacións so provocaría a súa deflacción e ruína.

O troco na situación urbanística xustifica e motiva a realización deste convenio.

IV.—A recalificación da parcela 84 ten que ser congruente coa tipoloxía edificatoria do resto do ámbito da Urbanización Boa Vista e coa que prevé as NN.SS.MM. en tramitación para esta tipoloxía de vivendas.

V.—Para a efectiva consecución dos obxetivos citados, as partes conveñen a redacción do presente convenio, de acordo coas seguintes:

## CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O Concello de Poio comprométese á incluír na modificación das Normas Subsidiarias Municipais que se atopan en tramitación, a recalificación da parcela 84, trocando o seu uso comercial ó de vivendas unifamiliares, séndolle de aplicación no sucesivo á devandita parcela, a Ordenanza nº 5, segundo a que resulte aprobada da revisión das Normas Subsidiarias Municipais actualmente en curso.

A propiedade deberá presentar estudo de detalle e proxecto de reparcelamento, constituíndo unha fianza no intre da súa presentación por contía de 500.000.—Pts. sendo cancelada coa aprobación definitiva do estudo de detalle e proxecto de reparcelamento.

**SEGUNDA.**—“G.RIVAS,S.A.”, comprométese á aprobación definitiva das NN.SS.MM. á cesión a favor do Concello de Poio dunha superficie de terreo que permita a ubicación do aproveitamento que lle corresponda ó Concello de acordo coa Normativa vixente no intre da devandita aprobación.

A cesión da superficie farase sobre a parcela número 100, 94, 84, 96 ou calquera colindante con estas a elección do Concello, acreditando no intre de formalizala cesión a propiedade de todas elas.

Nembargantes, a devandita cesión poderá ser substituída mediante a entrega da cantidade de 7.000.000.—Pts revalorizables anualmente dende a data de subscrición do presente Convenio, coa variación que experimente anualmente o Índice de Prezos ó Consumo do Instituto Nacional de Estatística ou Organismo que no futuro o substitúa.

**TERCEIRA.**—A edificabilidade a ceder ó Concello será a correspondente ó aproveitamento vixente no intre da aprobación definitiva da revisión das Normas Subsidiarias Municipais, en calquera das parcelas sinaladas na cláusula anterior.

**CUARTA.**—No suposto de que non se aprobaran definitivamente as NN.SS.MM. no prazo de dous anos por causas imputables ó Concello de Poio, a entidade “G. RIVAS, S.A.” poderá optar entre manter ou liberar-lo compromiso adquirido neste Convenio, decisión que o obriga a comunicar ó Concello de Poio por medio de carta certificada antes de facer uso de tal liberalización. Sen prexuízo do devandito, de liberalizarse o presente convenio, a edificabilidade verase reducida nun 50 % con respecto á prevista no convenio.

**QUINTA.**—Calquera persoa física ou xurídica que acredite a propiedade dos terreos anteriormente descritos, no intre da aprobación definitiva das NN.SS.MM. entenderase subrogada na posición actual da mercantil “G. RIVAS, S.A.” ós efectos do presente Convenio, sempre e cando cumpra cos condicionantes descritos na Lei de Contratos das Administracións Públicas para a súa capacidade de obrar.

**SEXTA.**—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E en proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados con anterioridade no encabezamento.

## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 11

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JOSÉ MARÍA RIVAS GONZÁLEZ, maior idade, industrial e titular do D.N.I. nº 35.205.098.X; quen actúa en nome e representación da entidade mercantil “G. RIVAS, SOCIEDAD ANÓNIMA”, con C.I.F. nº A-36.019.198.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparecen o Sr. RIVAS GONZÁLEZ na representación da sociedade indicada, que á súa vez ostenta a titularidade dominical sobre a parcela número oitenta e catro correspondente á Urbanización de A Caíra, e no uso das atribucións que lles corresponden e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñece ás partes, proceden a subscrición de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 305 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común

atinentes á autonomía da vontade, e deste xeito, coveñen o presente de acordo co seguinte:

I.—A entidade “G. RIVAS, S.A.” é titular en virtude de compravenda do seguinte ben inmueble:

“PARCELA NÚMERO CIENTO TREINTA Y SIETE (137).

Porción de terreno destinado a la edificación, situado en el Paraje de La Caeyra, Bao o Correa, en el municipio de Poio, provincia de Pontevedra, de dos mil setecientos once metros cuadrados.

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios cara á redacción e aprobación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que é propiedade da mercantil citada dun xeito regrado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

## CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto do Convenio e o predio reflectido no antecedente nº 1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras. Así mesmo, G. RIVAS, S.A., comprométese á agrupación das fincas que como resultado da permuta pactada co Concello, quedan baixo a súa titularidade, así como a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

**SEGUNDA.**—A devandita parcela amosarase na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais coma parcela segundo plano que se xunta.

**TERCEIRA.**—O presente Convenio queda sometido na súa condición suspensiva á aprobación do expediente de permuta de terreos a levar a efecto paralelamente coa tramitación da Revisión das Normas Subsidiarias Municipais ó abeiro do disposto nos artigos 109, 112 e 118 do Regulamento de Bens das Entidades Locais de 13 de xuño de 1986, e ás cesións que de xeito de balde se farán igualmente no entorno.

**CUARTA.**—Feitas as cesións e permutas que correspondan, a entidade “G. RIVAS, SOCIEDADE ANÓNIMA” será titular dunha parcela de 2.711 m<sup>2</sup> rodeada na súa extensión polas Rúas Río Sil, Río Umia e rúa de nova apertura, segundo o plano que se xunta como anexo 2 do presente convenio e que é asinado xunto co presente.

**QUINTA.**—As condicións de edificación da parcela serán as previstas nas NN.SS.MM. para a Ordenanza nº 5, remitíndonos o texto da mesma a efectos de reproducións innecesarias, agás en canto á superficie mínima de parcela que será de 400 m<sup>2</sup>, con independencia de que as edificacións se efectúen en vivenda unifamiliar illada ou pegada.

**SEXTA.**—A empresa propietaria asinante comprométese a construí-la beirarrúa, sen outros servizos, na fronte da súa parcela, así como a contención das súas terras sobre o vial de nova apertura.

O valo de cerramento excluído da permuta dos terreos en propiedade do Concello de Poio como ben patrimonial, sendo por conta de G. RIVAS, S.A., a súa retirada e traslado á Parcela permutada co Concello, baixo a dirección dos Técnicos Municipais.

**SÉTIMA.**—O Concello asume o resto da urbanización da rúa de nova apertura, as como a contención de terras sobre as parcelas limítrofes á mesma.

**OITAVA.**—A propiedade, unha vez aprobada definitivamente a revisión das Normas Subsidiarias Municipais, constituirá unha fianza de 1.000.000.—ptas (UN MILLÓN DE PESETAS), na garantía do cumprimento da cláusula sexta, parágrafo primeiro, deste convenio.

**NOVENA.**—A propiedade deberá así mesmo presentar a súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

**DÉCIMA.**—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

DECIMOPRIMEIRA.—A permuta dos terreos terá plena eficacia a partir do momento do seu asinamento, con independencia da aprobación da revisión das Normas Subsidiarias Municipais.

DECIMOSEGUNDA.—A partir da data do asinamento deste documento, calquera persoa, física ou xurídica, que acredite a titularidade da parcela obxecto deste convenio, e que cumpra cos condicionantes contidos na Lexislación de Contratos das Administracións Públicas en canto á súa capacidade de obrar fronte dunha Administración entenderase subrogada na posición da mercantil G. RIVAS, S.A., con respecto ó presente convenio.

E amosándose conformes no seu contido asínano por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 12

No Concello de Poio, sendo o día 28 de xaneiro de 1997,

COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

De outra parte:

D. LUÍS PERNAS ROMANÍ, maior de idade, solteiro, industrial, veciño de Vigo, co enderezo na Gran Vía nº 102, titular do D.N.I. nº. 36.038.066.

Comparecen o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de Abril reguladora das Bases do Réxime Local, e así mesmo comparecen o Sr. PERNAS ROMANÍ na representación da Compañía Mercantil "INMOBILIARIA CAEIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA", co enderezo en Vigo, Rúa Gran Vía número 143, entidade que se rexe polas prescricións contidas na escritura fundacional da mesma que foi autorizada perante o Notario D. Alberto Casal Rivas o día vinte e sete de maio de mil novecentos e setenta e catro.

Nas representacións indicadas, e no uso das atribucións que lles corresponden e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden a subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común, asínan o presente documento con base nos seguintes

### ANTECEDENTES

I.—Que a mercantil "INMOBILIARIA CAEYRA, S.A." é dona do seguinte ben inmueble:

"NÚMERO OCHO.—Local comercial sinalado con el número ocho, situado en la planta baja del edificio sito en el término municipal de Poyo, lugar conocido por La Caeira", "Bao" ó "Correa", sin número actualmente. Tiene entrada independiente por el camino número dos, constituído por una nave corrida y con una superficie de treinta y ocho metros y setenta y ocho decímetros cuadrados. Limita por su frente ó Sur, en línea de siete metros y nueve centímetros, con el camino número dos, por donde tiene su acceso; Norte o fondo, en igual línea de siete metros y nueve centímetros, con el muro de contención de la Plaza Comercial de "Inmobiliaria Caeira, S.A." bajo el local comercial número cuatro de este edificio; Este, derecha entrando, en línea de cinco metros y cuarenta y siete centímetros, más de "INMOBILIARIA CAEIRA, S.A." en zona destinada a solar de la casa número tres de esta misma propiedad; y Oeste, izquierda, en línea igual de cinco metros y cuarenta y siete centímetros, con el portal y escalera de acceso a las viviendas de esta misma casa.—Representa en el total valor del inmueble, elementos comunes y gastos, una cuota de un entero y setenta y seis centésimos por ciento".

II.—Así mesmo, a referida mercantil é propietaria das parcelas números 1,2,3 e 4 comprendidas no Solo correspondente no ámbito do Plan Parcial de Boa Vista, contando no devandito Plan Parcial coa numeración 42, 121, parte de 109 e 1 respectivamente.

V.—Así mesmo, a entidade inmobiliaria é titular das parcelas sinaladas coma ZONAS VERDES correspondentes ó PLAN PARCIAL de Boa Vista que forma parte integrante das Normas Subsidiarias Municipais en vigor nesta data.

"PARCELA Nº 137, destinada en su día a depuradora de aguas residuales de la Urbanización. De una superficie de 1.355 metros cuadrados y que linda, Norte, parcela de la entidad "G.RIVAS, S.A.", Sur

Finca matriz, Este, parcela destinada a equipamiento escolar y Oeste, parcela nº 132".

VI.—E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo dun xeito reglado e no cumprimento das relacións contractuais pendentes entre ámbalas dúas persoa xurídica e administración pública na defensa dos seus respectivos intereses, e na procura dun aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

PRIMEIRA.—O obxecto do convenio ven concibido pola cesión de terreos e renuncia de dereitos exercidos pola mercantil "INMOBILIARIA CAEIRA, S.A." fronte ó Concello de Poio, do xeito que a cotinua-ción se expresa.

SEGUNDA.—As parcelas determinadas cos números 1,2,3, e 4 comprendidas no Solo correspondente no ámbito do Plan Parcial de Boa Vista, contando no devandito Plan Parcial coa numeración 42, 121, parte de 109 e 1 respectivamente de titularidade da mercantil "INMOBILIARIA CAEIRA, S.A.". Recoñéceselles a edificabilidade de 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, debendo ter para o seu carácter edificable unha superficie mínima de 250 m<sup>2</sup> por parcela, debendo executarse a edificación en fileira con un máximo de seis vivendas, e séndolle de aplicación no non previsto no presente Convenio a Ordenanza nº5 das Normas Subsidiarias Municipais de acordo coa súa redacción trala aprobación definitiva da Revisión que se está a operar.

TERCEIRA.—A propiedade deberá presentar Proxecto de Urbanización daquelas parcelas nas que fora necesario e, en todo caso, estudio de detalle.

CUARTA.—A parcela determinada co número 4 (anteriormente e de acordo co Plan Parcial de Boa Vista figuraba co número 1), cédesse ó O.R.A.L. para garantir co seu importe o pagamento das débedas referidas nos antecedentes existentes e pendentes entre a Sociedade "INMOBILIARIA CAEIRA, S.A." e o Concello de Poio, respondendo tal predio do pagamento das referidas débedas, debendo con carácter previo a sociedade cedente proceder pola súa conta a facer a súa segregación, e inscrición no rexistro de tal acto xurídico.

A referida cesión deberá facerse efectiva no prazo máximo de tres meses dende a subscripción da presente.

QUINTA.—A mercantil "INMOBILIARIA CAEYRA, S.A." deberá ceder no prazo de TRES MESES dende o asinamento da presente, as Zonas Verdes descritas no Plan Parcial de Boa Vista, previamente á súa respectiva segregación, libres de garvames e en disposición de seren ocupadas polo Concello de Poio. Así mesmo, a propiedade comprométese neste intre coa identidade e cabida das fincas descritas asumindo que non existen pendentes reclamacións de terceiros con motivo do deslinde das referidas fincas a ceder.

A mercantil así mesmo deberá ceder no mesmo prazo mencionado a titularidade da parcela seguinte antes epigrafoada:

"PARCELA Nº 137, destinada en su día a depuradora de aguas residuales de la Urbanización. De una superficie de 1.355 metros cuadrados y que linda, Norte, parcela de la entidad "G.RIVAS, S.A.", Sur Finca matriz, Este, parcela destinada a equipamiento escolar y Oeste, parcela nº 132".

SEXTA.—Así mesmo, a propiedade deberá ceder o baixo comercial sito na Praza de Riestra de A Caeira no que se atopa a estación de bombeo de augas do Concello, inmueble descrito nos antecedentes. A devandita cesión producirase no prazo de TRES MESES dende o asinamento do presente Convenio.

SÉTIMA.—Igualmente, a entidade inmobiliaria por medio da presente renuncia á cláusula condicional expresada nos antecedentes, da presente escritura e que establecía:

"...siendo condición de esta donación que la parcela donada se destine a zona escolar o zona de jardín, y sin que pueda ser destinada a otros fines. El incumplimiento de esta condición determinará la reversión de la finca donada, con sus accesiones a la Sociedad donante, la cual solo deberá satisfacer el importe de las mejoras realizadas según tasación pericial, en cuanto los mismos sean de su utilidad."

Podendo en consecuencia o Concello establecer o uso que tivera conveniente para o destino da parcela no seu día doada, quedando sen efecto a partir da data de asinamento do Convenio a limitación operada pola mercantil asinante

OITAVA.—No suposto de incumprimento pola entidade "INMOBILIARIA CAEYRA,S.A.de calquera dos condicionantes o dos prazos establecidos no presente convenio facultarán ó Concello para a súa denuncia e resolución unilateral coa simple comunicación a outra parte asinante. Neste suposto as parcelas afectadas polo mesmo pasarán a te-las condicións xerais e particulares definidas na revisión das Normas Subsidiarias Municipais coa aplicación da normativa relativa á Ordenanza nº5.

En ningún caso, o incumprimento referido no presente párrafo terá por obxecto a non cesión dos terreos correspondentes ás zonas verdes, e ás demais obxecto de cesión, xa que dende o asinamento do presente Convenio, tales terreos son cedidos ó concello previa a súa segregación. No suposto de incumprimento das obrigas de cesión en documento público ou segregación, o Concello poderá proceder en execución do presente Convenio a requirir ós interesados en tal senso, e de non proceder a respecta-lo requirimento que se faga, o Concello poderá insta-la execución na vía xurisdiccional correspondente das cesións contidas no presente documento.

NOVENA: A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

DÉCIMA: Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANISTICOS Nº 13

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

E D. LUIS MANUEL CASTIÑEIRA LORES, maior de idade, veciño de Poio co enderezo na Avenida da Cruz nº 35-1B de Combarro, titular do D.N.I./N.I.F. nº: 35.288.464-R.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de abril reguladora das Bases do Réxime Local e así mesmo comparece o Sr. Castiñeira Lores na de propietario do predio que se expresa de seguido:

"PARCELA de terreno de douscentos ochenta e un metros cincuenta e cinco decímetros cuadrados.

E, ámbolos dous, no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñece ás partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana do Estado aprobada por R.D.Lex 1/1992, e nos principios de dereito común atinentes á autonomía da vontade, e deste xeito conveñen o presente.

1.—D. LUIS MANUEL CASTIÑEIRA LORES, é dono en virtude de lexítimos títulos dos seguintes bens que se describen de seguido.

EDIFICIO composto de soto para Salón Social, Planta Baixa para Portal e Locais Comerciais, dúas plantas de piso e planta de ático para unha vivenda e habitacións para Hotel dunha estrela, sito en Combarro-Poio.

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación dun Plan Xeral de Ordenación Urbana do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade na legalización da edificación e uso hoteleiro a que a mesma se dedica mediante a consolidación do volume edificado, e que é propiedade do Sr. CASTIÑEIRA LORES e dun xeito regrado, establecendo o cumprimento das condicións mínimas esixibles para o cumprimento das prerrogativas relativas á seguridade e salubridade das devanditas instalacións, axeitadas ás infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

PRIMEIRA.—O obxecto do Convenio é a edificación expresada no antecedente primeiro do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

SEGUNDA.—O aspecto do edificio adáptase na súa composición ó criterio urbanístico establecido no seu emprazamento e seguido tamén polas construcións xa existentes nas súas proximidades, harmonizando polo tanto ó seu entorno.

TERCEIRA.—O edificio obxecto de consolidación de volume ten as seguintes características:

Tipo de edificación: PECHADA.

Sup. Parcela: 281,55 m<sup>2</sup>

Fronte de edificación: A consolidar.

Ocupación: 100%.

Número de andares: TRES.

Edificabilidade: A consolidar.

Altura: A consolidar.

Recuados á aliñación de fachada: A consolidar

Fondo edificado: A consolidar.

Voo: A consolidar.

CUARTA.—A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Urbana, como parcela segundo o convenio.

QUINTA.—O Concello consolida a propiedade á edificación descrita na cláusula terceira anterior, tanto no seu volume como na súa superficie edificable, sendo de aplicación directa o contido do presente convenio, e a modificación que resulte do mesmo no Plan Xeral de Ordenación Urbana.

SEXTA.—A propiedade deberá ceder ó Concello de Poio aproveitamento que corresponda de acordo coa normativa urbanística. A tal efecto, e sobre a superficie e a valoración dos terreos, apórtase un coeficiente reductor en base a antigüidade da edificación, e sempre tendo en conta que o devandito aproveitamento se tablécese de todo aquel que exceda as condicións urbanísticas que resulten das ordenanzas aplicables a rueiro na que se sitúe o edificio obxecto do convenio no futuro Plan Xeral.

O importe unha vez determinado, das cesións, será feito efectivo en infraestruturas que redunden en beneficio do entorno, segundo os informes que oportunamente serán aportados polos Técnicos Municipais.

SÉTIMA.—A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de catro meses a contar dende a aprobación definitiva do instrumento de planeamento que veña recolle-la consolidación de volume e autorización de uso recollidos neste convenio, así mesmo deberá presentar coa solicitude o aval correspondente ó aproveitamento, se este se produce.

OITAVA.—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asínano por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 14

No Concello de Poio, sendo o día 28 de xaneiro de 1998,

COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. MAGÍN ALFREDO FROIZ PLANES, maior de idade, titular do D.N.I./N.I.F. nº: 35.207.449-S; en nome e representación da mercantil "DISTRIBUCIONES FROIZ, S.A.", co enderezo social en Poio, Cantreira de Lourido-Lourido-Poio; co C.I.F.A-36.036.739; acredítase a an-

OITAVA.—No suposto de incumprimento pola entidade "INMOBILIARIA CAEYRA,S.A.de calquera dos condicionantes o dos prazos establecidos no presente convenio facultarán ó Concello para a súa denuncia e resolución unilateral coa simple comunicación a outra parte asinante. Neste suposto as parcelas afectadas polo mesmo pasarán a te-las condicións xerais e particulares definidas na revisión das Normas Subsidiarias Municipais coa aplicación da normativa relativa á Ordenanza nº5.

En ningún caso, o incumprimento referido no presente párrafo terá por obxecto a non cesión dos terreos correspondentes ás zonas verdes, e ás demais obxecto de cesión, xa que dende o asinamento do presente Convenio, tales terreos son cedidos ó concello previa a súa segregación. No suposto de incumprimento das obrigas de cesión en documento público ou segregación, o Concello poderá proceder en execución do presente Convenio a requirir ós interesados en tal senso, e de non proceder a respecta-lo requirimento que se faga, o Concello poderá insta-la execución na vía xurisdiccional correspondente das cesións contidas no presente documento.

NOVENA: A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vixencia das Normas Subsidiarias Municipais.

DÉCIMA: Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANISTICOS Nº 13

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

E D. LUIS MANUEL CASTIÑEIRA LORES, maior de idade, veciño de Poio co enderezo na Avenida da Cruz nº 35-1B de Combarro, titular do D.N.I./N.I.F. nº: 35.288.464-R.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/1985 de 2 de abril reguladora das Bases do Réxime Local e así mesmo comparece o Sr. Castiñeira Lores na de propietario do predio que se expresa de seguido:

"PARCELA de terreno de douscentos ochenta e un metros cincuenta e cinco decímetros cuadrados.

E, ámbolos dous, no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñece ás partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana do Estado aprobada por R.D.Lex 1/1992, e nos principios de dereito común atinentes á autonomía da vontade, e deste xeito conveñen o presente.

1.—D. LUIS MANUEL CASTIÑEIRA LORES, é dono en virtude de lexítimos títulos dos seguintes bens que se describen de seguido.

EDIFICIO composto de soto para Salón Social, Planta Baixa para Portal e Locais Comerciais, dúas plantas de piso e planta de ático para unha vivenda e habitacións para Hotel dunha estrela, sito en Combarro-Poio.

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación dun Plan Xeral de Ordenación Urbana do Planeamento do Concello no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade na legalización da edificación e uso hoteleiro a que a mesma se dedica mediante a consolidación do volume edificado, e que é propiedade do Sr. CASTIÑEIRA LORES e dun xeito regrado, establecendo o cumprimento das condicións mínimas esixibles para o cumprimento das prerrogativas relativas á seguridade e salubridade das devanditas instalacións, axeitadas ás infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

PRIMEIRA.—O obxecto do Convenio é a edificación expresada no antecedente primeiro do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

SEGUNDA.—O aspecto do edificio adáptase na súa composición ó criterio urbanístico establecido no seu emprazamento e seguido tamén polas construcións xa existentes nas súas proximidades, harmonizando polo tanto ó seu entorno.

TERCEIRA.—O edificio obxecto de consolidación de volume ten as seguintes características:

Tipo de edificación: PECHADA.

Sup. Parcela: 281,55 m<sup>2</sup>

Fronte de edificación: A consolidar.

Ocupación: 100%.

Número de andares: TRES.

Edificabilidade: A consolidar.

Altura: A consolidar.

Recuados á aliñación de fachada: A consolidar

Fondo edificado: A consolidar.

Voo: A consolidar.

CUARTA.—A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Urbana, como parcela segundo o convenio.

QUINTA.—O Concello consolida a propiedade á edificación descrita na cláusula terceira anterior, tanto no seu volume como na súa superficie edificable, sendo de aplicación directa o contido do presente convenio, e a modificación que resulte do mesmo no Plan Xeral de Ordenación Urbana.

SEXTA.—A propiedade deberá ceder ó Concello de Poio aproveitamento que corresponda de acordo coa normativa urbanística. A tal efecto, e sobre a superficie e a valoración dos terreos, apórtase un coeficiente reductor en base a antigüidade da edificación, e sempre tendo en conta que o devandito aproveitamento se tablécese de todo aquel que exceda as condicións urbanísticas que resulten das ordenanzas aplicables a rueiro na que se sitúe o edificio obxecto do convenio no futuro Plan Xeral.

Oimporte unha vez determinado, das cesións, será feito efectivo en infraestructuras que redunden en beneficio do entorno, segundo os informes que oportunamente serán aportados polos Técnicos Municipais.

SÉTIMA.—A propiedade deberá así mesmo presenta-la súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de catro meses a contar dende a aprobación definitiva do instrumento de planeamento que veña recolle-la consolidación de volume e autorización de uso recollidos neste convenio, así mesmo deberá presentar coa solicitude o aval correspondente ó aproveitamento, se este se produce.

OITAVA.—Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asínano por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 14

No Concello de Poio, sendo o día 28 de xaneiro de 1998,

COMPARECEN

D.LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. MAGÍN ALFREDO FROIZ PLANES, maior de idade, titular do D.N.I./N.I.F. nº: 35.207.449-S; en nome e representación da mercantil "DISTRIBUCIONES FROIZ, S.A.", co enderezo social en Poio, Canteira de Lourido-Lourido-Poio; co C.I.F.A-36.036.739; acredítase a an-

atopara comprendido en licencia de obras no prazo de SEIS MESES dende a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación

Con carácter previo á solicitude da correspondente licencia ou proxecto de legalización nos prazos sinalados no presente convenio, a propiedade deberá proceder á total agrupación da parcela sinalada nos antecedentes do presente.

**DECIMOSEXTA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 15

No Concello de Poio, sendo o día 3 de febreiro de 1998,

#### COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JOSÉ RODRÍGUEZ COUSELO, maior de idade, veciño de Poio, co enderezo en Arís nº53, San Xoan; titular do D.N.I. nº: 35.214.338.;

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 5/1997 do 22 de xullo de Administración Local de Galicia, e así mesmo comparece o Sr. Rodríguez Couso na súa calidade de Presidente da "Comunidade de Montes Veciñais en Man Común de San Xoan de Poio", e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden ó asinado de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do prevenido nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana (Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordeación Urbana aprobado por R.D. Lex. 1/1992 do 26 de xuño), e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

#### ANTECEDENTES

I.—A Xunta de Montes Veciñais en Man Común de San Xoán de Poio foi constituída o día un de xuño de mil novecentos oitenta e un e rexistrado-los seus Estatutos o día dez de xuño no Xurado de Clasificación de Montes Veciñais da Consellería de Agricultura, Gandería e Montes da Xunta de Galicia co número 379.

Tal Xunta de Montes en Man Común, é propietaria da seguinte finca:

"POZA-POZA DA SECA, también conocida por LAMAS DE ABAJO en el lugar de La Seca, parroquia de San Juan, municipio de Poyo, con una superficie de mil seiscientos veintiocho metros cuadrados. Linda: NORTE, herederos de Emilia Abal y de Rogelio Bermúdez; SUR, herederos de Cándido Couso Bermúdez y camino; ESTE, Angel Muñoz Arís, herederos de Lino Pousada, Angel Casas y Manuel Muñoz Casas y Elisa Núñez González; Y OESTE, Lino Pousada Pérez, herederos de Alfonso García López y Angel Casas".

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal pretendendo integrar no ámbito do mesmo as condicións fixadas no presente Convenio Urbanístico.

E amosándose no desenvolvemento dun xeito reglado do planeamento, establecendo un sistema de edificabilidade, volume, aliñacións e cesións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

#### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio é o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del un plano do deslinde da parcela afectada polo ámbito do mesmo.

**SEGUNDA:** A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Municipal segundo plano adxunto, correspondéndolle a cualificación de SOLO DE EQUIPAMENTOS OU DOTACIONAL E DE SERVICIOS, debendo cumprirlas actividades a desenvolver no mesmo as condicións de uso, volume e edificabilidade recollidas no presente Convenio e as correspondentes á norma reguladora da actividade que se desenvolve.

**TERCEIRA: TIPOLOXÍA.**—As correspondentes ó uso a que se destina.

**CUARTA: SUPERFICIE DE PARCELA:** 1.628 m<sup>2</sup>.

**QUINTA: OCUPACIÓN:** Determinase unha ocupación máxima do 45% da superficie da parcela.

**SEXTA: ALIÑACIÓN.**—As sinaladas no plano adxunto que se asina co presente. Fíxase unha aliñación exterior de parcela. Serán de aplicación as normas verbo das aliñacións das edificacións e peches recollidas na lexislación xeral e no propio Plan Xeral de Ordenación Municipal. En todo caso as edificacións a realizaren no interior da parcela afectada polo presente Convenio deberán gardarlas seguintes distancias de retranqueo:

Con respecto a colidantes: 3 m.

Con respecto da liña de deslinde marítimo-terrestre: 20 mts.

**SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.**—Fíxase unha altura máxima de 10 metros correspondentes a tres plantas (Baixo e dúas plantas altas).

**OITAVA: SOTOS E SEMISOTOS.**—Permítense baixo as edificacións, autorizándose así mesmo a construción de sotos que non superen a rasante do terreo baixo os espazos libres. En todo caso deberá gardarse a aliñación expresada con respecto á liña de deslinde marítimo-terrestre.

**NOVENA: GARAXES.**—Deberá garantirse unha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída sobre a rasante.

**DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.**

- \* Dotacional.
- \* Equipamentos.
- \* De servicios.

**DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.**—Os restantes.

**DECIMOSEGUNDA: CESIÓN.**—A propiedade cederá ó Concello unha superficie útil de 250 m<sup>2</sup> en concepto de cesión polo aproveitamento que lle corresponde ó Concello. Tal cesión deberase substanciar na correspondente a un local no interior da edificación a construír na parcela, cunha superficie de 250 m<sup>2</sup>, rematado exteriormente e coas preinstalacións: acometidas de subministracións, pavimentos e alicados, precisas no interior. A Xunta de Montes poderá optar pola cesión dun local das mesmas características nouro inmovible alleo ó que é obxecto do Convenio sito no ámbito xeográfico da propia Parroquia.

O Concello adicará as citadas instalacións a servicios de carácter público.

**DECIMOTERCEIRA: ALIÑACIÓN E RASANTES.**—Aplicarase segundo Plan Xeral de Ordenación Municipal.

**DECIMOCUARTA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

## CONVENIO URBANISTICO Nº 16

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. FRANCISCO CHAN MÉNDEZ, en calidade de Administrador Único da mercantil "SALNÉS VAL S.L.", casado con Doña Ángeles Marcos Alonso veciño de Sanxenxo (Pontevedra), con domicilio en Chan da vila, Bordóns, número 8, e con D.N.I. nº 35.309.393-A.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia, e así mesmo comparece o Sr. FRANCISCO CHAN MÉNDEZ, na súa calidade de Administrador Único da sociedade de Responsabilidade Limitada "SALNÉS VAL S.L.", segundo atribución recollida no dispositivo sétimo da escritura de constitución da devandita sociedade e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden ó asinado do Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana (Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana aprobado por R.D.Lex. 1/1992 do 26 de xuño), e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

## ANTECEDENTES

I.—A Sociedade de Responsabilidade Limitada "SALNÉS VAL, S.L." é propietaria dos seguintes predios:

"PORTERÍA situada en la parroquia de Raxó (Poio), a labradio, de superficie de 67 metros cuadrados e 22 decímetros.

"PORTERÍA. situada en la parroquia de Raxó (Poio), a labradio, de superficie de un área, cinco centiáreas".

"TERRENO a solar de superficie de cuatro áreas, una centiáreas".

"TERRENO a labradio, de superficie de dos áreas, nueve centiáreas.

O presente Convenio permite a articulación dun volume edificable na zona que presenta un forte desnivel con respecto ó vial 5 vial (C-550) en comparación coa cota dos soares que se atopan na marxe esquerda da estrada citada, cunha construción recente de forte impacto visual.

Así mesmo semella evidente que a normativa aplicable na actualidade nesta marxe, tampouco permite que o volume que se fixe por debaixo da rasante da estrada poida ser aproveitado para uso habitacional, aínda que a realidade existente é ben contraria do obrigado pola norma.

Noutro orde de cousas, o desnivel e estreitamento do denominado "Camiño da Serpe" situado entre a C-550 e o Camiño da Granxa, fan o mesmo dabondo perigoso para o uso público.

O presente Convenio vén de corrixi-los graves inconvenientes referidos e así establece a posibilidade de fixa-lo volume situado por debaixo do nivel da estrada C-550 a uso habitacional.

Tal circunstancia terá a xusta compensación das cesións que no propio convenio se sinalan.

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios cara á redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal pretendendo integrar no ámbito do mesmo as condicións fixadas no presente Convenio Urbanístico.

E amosándose no desenvolvemento dun xeito regrado do planeamento, establecendo un sistema de edificabilidade, volume, e aliñacións e cesións axeitado a infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asina o presente CONVENIO con base nas seguintes,

## CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio e o predio reflectido no antecedente nº 1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del un plano do deslinde da parcela afectada polo ámbito do mesmo, comprometéndose a parte asinante ó agrupamento das fincas afectadas con anterioridade á aprobación definitiva do instrumento no que se incluírá o propio convenio constituíndo tal condición premisa para a concesión de licenza urbanística.

SEGUNDA: A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Municipal segundo plano que se xunta, correspondéndolle a cualificación de parcela segundo convenio (P.S.C.). debendo cumpri-las actividades a desenvolver no mesmo as condicións de uso, volume e edificabilidade recollidas no presente Convenio e as correspondentes á norma reguladora da actividade que se desenvolva.

TERCEIRA: TIPOLOXÍA.—As correspondentes ó uso a que se destina.

CUARTA: SUPERFICIE DE PARCELA: 727 m<sup>2</sup>.

QUINTA: OCUPACIÓN: Determinase a sinalada nos planos da superficie da parcela.

SEXTA: ALIÑACIÓN. As sinaladas no plano que se xunta que se asina co presente. Fixase unha aliñación exterior de parcela. Serán de aplicación as normas verbo das aliñacións das edificacións e pechos recollidas na lexislación xeral e no propio Plan Xeral de Ordenación Municipal. En todo caso as edificacións a realizar no interior da parcela afectada polo presente Convenio deberán garda-las seguintes distancias de recuamento:

Con respecto a lindeiros: 3 m.

Con respecto de viais: Os sinalados nos planos.

Con respecto á C-550: 12 mts so eixo.

SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.—Segundo planos que se xuntan.

OITAVA: SOTOS E SEMISOTOS. Segundo planos que se xuntan.

NOVENA: GARAXES. Aplicarase a normativa xeral de existencia de un por cada vivenda construída.

DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.

\* Segundo Ordenanza nº 4.

DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.—Os restantes.

DECIMOSEGUNDA: CESIÓN. S.

SUPERFICIE DE CESIÓN Ó VIAL INFERIOR (CAMIÑO DA GRANXA): 18,90 M/2

SUPERFICIE DE CESIÓN Ó VIAL SUPERIOR CC-550): 83,19 M/2.

SUPERFICIE DE CESIÓN HORIZONTAL Ó CAMIÑO DA SERPE PARA A SÚA AMPLIACIÓN MAILA SUPERFICIE DA PRAZA PÚBLICA SOBRE O SOTO: 212,43 M/2

SUPERFICIE TOTAL DE CESIÓN URBANIZACIÓN, E ACTUACIÓN SOBRE TERREOS PÚBLICOS, DANDO A SUMA DE TODOS ELES COMO RESULTADO A FUTURA ZONA DE USO PÚBLICO, PERFECTAMENTE URBANIZADA: 415,04 M/2.

DECIMOTERCEIRA: ALIÑACIÓN E RASANTES.—Aplicarase segundo Plan Xeral de Ordenación Municipal.

DECIMOCUARTA: A Construción deberá axeitarse ó seguinte cadro de superficies:

SUPERFICIE DE VERDE PRIVADO: 8,49 M/2.

SUPERFICIE DE TERRAZAS PRIVADAS EN PLANTA BAIXA: 133,00 M/2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA EN PLANTA BAIXA: 271,21 M/2

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTA**

(NIVEIS REFERENCIADOS Á CC-550, COINCIDINDO CON ESTE VIAL O NIVEL CERO, A MODO DE PLANTA BAIXA).

PLANTA NIVEL +1.	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	141,57
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	3,20
PLANTA NIVEL +/- CERO.	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	211,17
	m <sup>2</sup> TERRAZAS	13,31
PLANTA NIVEL -1	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	286,27
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	9,93
PLANTA NIVEL -2	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	288,30
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	16,56
PLANTA NIVEL -3	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	284,55
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	68,75
PLANTA NIVEL -4 (BODEGAS)	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	291,33
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	41,86
PLANTA NIVEL -5	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	368,47
	m <sup>2</sup> DE TERRAZAS	22,48
PLANTA NIVEL -6 (SOTO 2º)	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	284,69
PLANTA NIVEL -7 (SOTO 1º)	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	284,69

DECIMOQUINTA: No suposto de que o presente Convenio non se poida facer efectivo por calquera circunstancia, aplicarase á parcela afectada polo mesmo a ordenación correspondente ó seu entorno, É dicir, a Ordenanza nº 2 do Plan Xeral de Ordenación.

DECIMOSEXTA: Este convenio urbanístico non pode derogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regradas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

**CONVENIO URBANISTICO Nº 17**

No Concello de Poio, sendo o día 13 de febreiro de 1998,  
COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JOSÉ POUSADA VILLANUEVA, maior de idade titular do D.N.I. nº 35.149.663.; en nome e representación da mercantil "POUGARCI, SOCIEDADE LIMITADA", na súa calidade de administrador único da citada mercantil.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 5/1997 do 22 de xullo de Administración Local de Galicia, e así mesmo comparece o Sr. Pousada García na representación da sociedade mercantil "POUGARCI, S.L.", e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden ó asinado de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana (Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana aprobado por R.D.Lex.1/1992 do 26 de xuño), e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

**ANTECEDENTES**

I.—A mercantil POUARCI, S.L." é propietaria por achega de bens dos esposos D. JOSÉ POUSADA VILLANUEVA E Dña. CARMEN GARCÍA SOBRAL, do seguinte ben inmoble:

EDIFICACIÓN destinada a HOTEL que xira baixo o nome comercial de HOTEL SAN JUAN cunha superficie construída de 1.080,50, metros cadrados, composta de baixo, tres plantas e baixo cuberta.

EDIFICIO destinado a HOTEL composto de baixo e tres plantas mais, que xira baixo o nome comercial de "HOTEL SAN JUAN-2" cunha superficie construída de 1.307,60 m<sup>2</sup>".

"Un edificio accesorio do citado HOTEL, de planta baixa cunha superficie de catrocentos setenta metros cadrados, destinado a servizos do Hotel (garaxe, lavandería e cociña)."

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios para a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal pretendendo integrar no ámbito do mesmo as condicións fixadas no presente Convenio Urbanístico, tratándose dunha das industrias económicas máis salientables do Concello como é a directa e indirectamente relacionada co turismo.

E amosándose interesados tanto o Concello como os comparecetes no desenvolvemento dun xeito regrado do planeamento, establecendo un sistema de edificabilidade, volume, aliñacións e cesións axeitado a infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

**CLÁUSULAS**

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio é a edificación reflectida no antecedente nº 1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del un plano da parcela e situación das edificacións.

SEGUNDA: A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Municipal segundo plano que se xunta, correspondéndolle a cualificación de SOLO DE USO HOTELEIRO e compatibles, debendo cumprilas actividades a desenvolver no mesmo as condicións de uso, volume e edificabilidade recollidas no presente Convenio e as correspondentes á norma reguladora da actividade que se desenvolva, figurando na planimetría do Plan como parcela segundo Convenio (P.S.C.)

TERCEIRA: TIPOLOXÍA. Dúas edificacións tipo HOTEL- RESIDENCIA e unha edificación auxiliar sen uso específico.

CUARTA: SUPERFICIE DE PARCELA: A reflectida nos planos de ordenación.

QUINTA: OCUPACIÓN. Consólidase o nivel de ocupación máximo como referido ó existente na actualidade.

SEXTA: ALIÑACIÓN. As que conteñen as edificacións na actualidade sinaladas no plano que se xunta e que se asina co presente. Serán de aplicación as normas verbo das aliñacións das edificacións e pechos recollidas na lexislación xeral e no propio Plan Xeral de Ordenación Municipal en sucesivas edificacións ou ordenacións.

SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.—Consólidase a altura existente actualmente en cada unha das edificacións, permitíndose de acordo coa tipoloxía edificatoria recollida no Plan a construción de baixos cubertas sobre o edificado.

OITAVA: SOTOS E SEMISOTOS. Permítense baixo as edificacións, autorizándose así mesmo a construción de sotos que non superen a rasante do terreo baixo os espazos libres.

NOVENA: GARAXES. Deberá dispoñerse dunha praza aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída sobre da rasante.

DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.

Hoteleiro.

Residencial.

Garaxe-aparcamento:

E calquera compatible cos anteriores.

DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.—Os incompatibles co tipo de actividade desenvolvida.

DECIMOSEGUNDA: CESIÓN. S.

A propiedade deberá ceder ó Concello de Poio o aproveitamento de acordo coa normativa urbanística. A tal efecto, e sobre a superficie e a valoración dos terreos, apórtase un coeficiente reductor en base á antigüidade da edificación, e sempre tendo en conta que o devandito aproveitamento establécese de todo aquel que exceda as condicións urbanísticas establecidas nas Normas Subsidiarias Municipais de acordo coa revisión que se practica.

O importe unha vez determinado, das cesións, será feito efectivo en infraestruturas que redunden en beneficio do entorno, segundo os informes que oportunamente serán aportados polos técnicos municipais debendo os interesados no prazo de seis meses dende a aprobación da revisión das Normas Subsidiarias Municipais achegar ó Concello o



correspondente Proxecto de Urbanización, o que deberá así mesmo executarse nun prazo de dous anos dende a súa aprobación polo órgano competente.

Co gallo de garanti-la execución do Proxecto de Urbanización, a propiedade deberá prestar perante o Concello e coa presentación do Proxecto de Urbanización, fianza comprensiva do aproveitamento convertible en investimentos recollidos no propio Proxecto, de acordo en cada caso coa Normativa Urbanística.

**DECIMOTERCERA:** A propiedade deberá así mesmo presentar proxecto de legalización do construído ata a data de hoxe e que non se atopara comprendido en licencia de obras no prazo de SEIS MESES dende a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación. Así mesmo deberá proceder ó aboamento do correspondente imposto de Construcións ou Tributo que o substitúa.

Con carácter previo á solicitude da correspondente licencia ou proxecto egalización nos prazos sinalados no presente convenio, a propiedade deberá proceder á inscrición da parcela e edificación no rexistro da propiedade

**DECIMOCUARTA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo así como compromete-lo exercicio das potestades regradas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### CONVENIO URBANISTICO Nº 18

No Concello de Poio, sendo o día 13 de febreiro de 1998.

**COMPARECEN:**

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ Alcalde do Concello de Poio circunscrición que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. EDELMIRO QUINTILLÁN CACHAFEIRO e Dña. MARIA DEL CARMEN LISTE VÁZQUEZ, maiores de idade, titulares dos D.N.I./N.I.F. nº 35.204.255. e 76.838.686 veciños de Poio, co enderezo na parroquia de San Xoán, lugar de Albar.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 5/1997 do 22 de xullo de Administración Local de Galicia. e así mesmo comparecen os esposos D. Edelmiro Quintillán e Dña. María del Carmen Liste, no seu propio interese e no da súa comunidade conxugal, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente se recoñecen as partes, proceden ó asinado do convenio urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana (Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana aprobado por R.D.Lex.1/1992 do 26 de xuño), e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes,

### ANTECEDENTES

—Os esposos D. EDELMIRO QUINTILLÁN CACHAFEIRO e Dña. MARIA DEL CARMEN LISTE VÁZQUEZ, son propietarios do seguinte ben inmoble:

**RÚSTICA:** Labradío viñado, denominada CANCELA, sita en el lugar de Albar, termo municipal de Poio, parroquia de San Salvador.

E sobre o devandito predio e segundo escritura de obra nova, procederon ó outorgamento da declaración de obra nova da seguinte edificación.

**EDIFICIO** destinado a HOTEL, compuesto de bajo y tres plantas, con una superficie por planta de cuatrocientos veinticinco metros cuadrados; la planta baja está distribuída en soportal, recepción, salón social, cafetería y garaxe; y las tres plantas altas restantes están distribuídas en habitaciónes.

Un edificio accesorio del citado HOTEL, de planta baja con una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados, distribuído en doce Bungalows Hoteleros e un trastero.

II.—O Concello de Poio vén de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal pretendendo integrar no ámbito do mesmo as condicións fixadas no

presente Convenio Urbanístico, tratándose dunha das industrias económicas máis salientables do Concello como é a directa e indirectamente relacionada co turismo.

E amosándose interesados tanto o Concello como os comparecetes no desenvolvemento dun xeito regrado do planeamento, establecendo un sistema de edificabilidade, volume, aliñacións e cesións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estructuración urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio son o predio e edificacións reflectidos no antecedente nº 1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del un plano da parcela e situación das edificacións.

**SEGUNDA:** A devandita parcela amosarase na planimetría do vindeiro Plan Xeral de Ordenación Municipal segundo plano que se xunta, correspondéndolle a cualificación de SOLO DE USO HOTELERO e compatibles, debendo cumprir as actividades a desenvolver no mesmo as condicións de uso, volume e edificabilidade recollidas no presente Convenio e as correspondentes á norma reguladora da actividade que se desenvolva, figurando na planimetría do Plan como parcela segundo Convenio (P.S.C.).

**TERCEIRA: TIPOLOXÍA.** Dúas edificacións tipo HOTEL- RESIDENCIA.

**CUARTA: SUPERFICIE DE PARCELA** 1.291 m<sup>2</sup>.

**QUINTA: OCUPACIÓN:** Consolidase o nivel de ocupación máximo como referido ó existente na actualidade.

**SEXTA: ALIÑACIÓN.** As que conteñen as edificacións na actualidade sinaladas no plano que se xunta que se asina co presente. Serán de aplicación as normas verbo das aliñacións das edificacións e peches recollidas na lexislación xeral e no propio Plan Xeral de Ordenación Municipal en sucesivas edificacións ou ordenacións.

**SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.**—Consolidase a altura existente actualmente en cada unha das edificacións, permitíndose de acordo coa tipoloxía edificatoria recollida no Plan a construción de baixos cuberta sobre do edificado.

**OITAVA: SOTOS E SEMISOTOS.**—Permítense baixo as edificacións, autorizándose así mesmo a construción de sotos que non superen a rasante do terreo baixo os espazos libres.

**NOVENA: GARAXES.** Deberá dispoñerse dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída sobre da rasante.

**DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.**

Hoteleiro.

Residencial.

Garaxe-aparcamento.

E calquera compatible cos anteriores.

**DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.**—Os incompatibles co tipo de actividade desenvolvida.

**DECIMOSEGUNDA: CESIÓN.**

A propiedade deberá ceder ó Concello de Poio o aproveitamento de acordo coa normativa urbanística. A tal efecto, e sobre da superficie e da valoración dos terreos, apórtase un coeficiente reductor en base á antigüidade da edificación, e sempre tendo en conta que o devandito aproveitamento establécese de todo a aquel que exceda as condicións urbanísticas establecidas nas Normas Subsidiarias Municipais de acordo coa revisión que se practica.

O importe unha vez determinado, das cesións, será feito efectivo en infraestructuras que redunde en beneficio do entorno, segundo os informes que oportunamente serán aportados polos técnicos municipais, debendo os interesados no prazo de seis meses dende a aprobación da revisión das Normas Subsidiarias Municipais achegar ó Concello o correspondente Proxecto de urbanización, o que deberá así mesmo executarse nun prazo de dous anos dende a súa aprobación polo órgano competente.

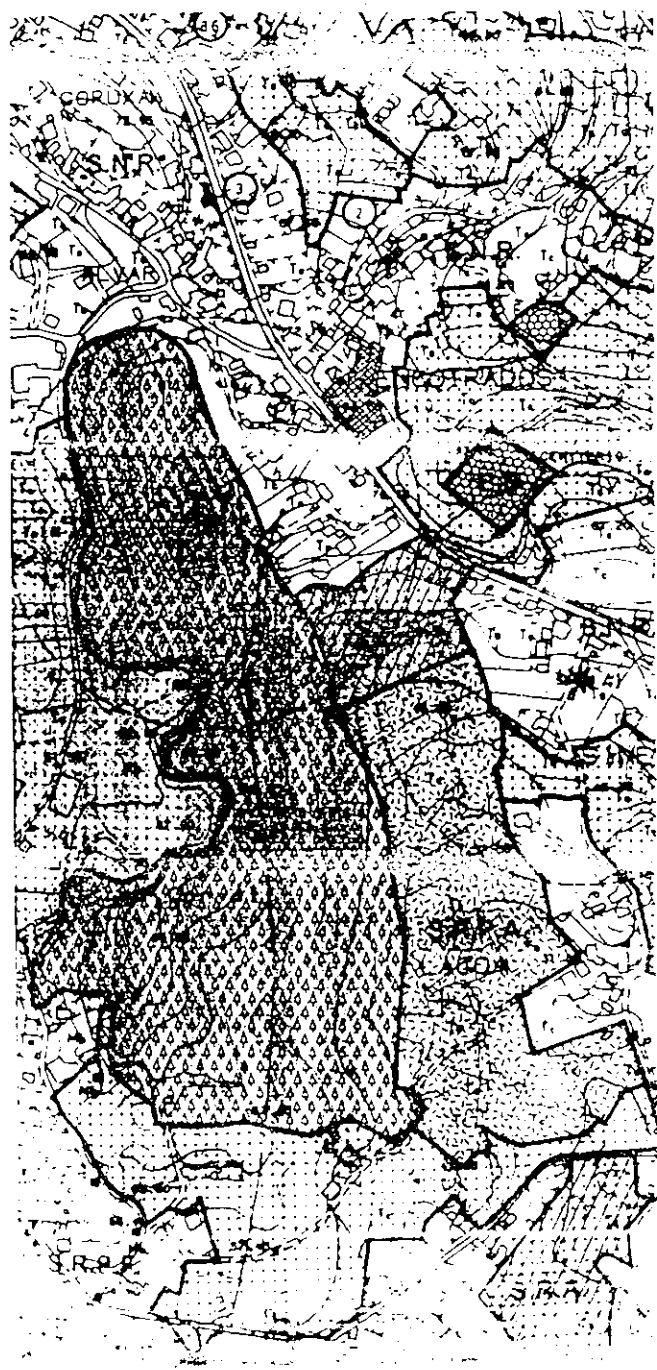
Co gallo de garanti-la execución de Proxecto de Urbanización a propiedade deberá prestar perante o Concello e coa presentación do Proxecto de Urbanización, fianza comprensiva do aproveitamento convertible en investimentos recollidos no propio Proxecto de acordo en cada caso coa Normativa Urbanística.

**DECIMOTERCEIRA:** A propiedade deberá así mesmo presentar proxecto de legalización do construído ata a data de hoxe e que non se atopara comprendido en licencia de obras no prazo de SEIS MESES dende a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación. Así mesmo deberá proceder ó aboamento do correspondente Imposto de Construcións ou Tributo que substitúa.

Con carácter previo á solicitude da correspondente licencia ou proxecto de legalización nos prazos sinalados no presente convenio, a propiedade deberá proceder á inscrición da parcela e edificación no rexistro da propiedade.

**DECIMOCUARTA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar nin en beneficio da Administración nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo así como comprometer o exercicio das potestades regradas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

E amosándose conformes no seu contido asinano por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.



## CONVENIO URBANÍSTICO Nº 19

No Concello de Poio, sendo o día 20 de Outubro de 1998,

**COMPARECEN:**

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

Doutra parte:

**COMPARECEN:**

D. JOAQUÍN RIFE FERNÁNDEZ-RAMOS, maior de idade, casado, e domiciliado en Madrid, Rúa Zurbano, número 58-3º, exterior dereita, con Documento Nacional de Identidade número 821.102-W, en nome e representación de: Dª. MARÍA-PAZ COSTEA DÍAZ, maior de idade, viuda, e domiciliada en Madrid, Rúa Comandante Zorita, número 4-5º - 9; con Documento Nacional de Identidade número 426.601-C.; D. SANTIAGO BASANTA COSTEA, maior de idade, soltero, e domiciliado en Madrid, Travesía de Téllez, número 1-7º E; con Documento Nacional de Identidade número 50.818.018-R.; Dª. MARÍA-PAZ BASANTA COSTEA, maior de idade, solteira, e domiciliada en Guadarrama, Madrid, Avenida de Alpedrete, número 14; con Documento Nacional de Identidade número 50.307.509-T; Dª. CARMEN BASANTA COSTEA, maior de idade, casada, e domiciliada en Madrid, Rúa Zurbano, número 58-3º exterior dereita; con Documento Nacional de Identidade número 11.812.955-V, todos eles na súa cualidade de herdeiros de D. JAIME BASANTA DE LA PEÑA.

D. FERMÍN BASANTA DE LA PEÑA, maior de idade, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 164-5 DC; con Documento Nacional de Identidade número 2.678.630-G,

En representación da comunidade hereditaria de D. SANTIAGO BASANTA SILVA e de Dª. FERMINA DE LA PEÑA MATOS.

Comparece polo devandito o Sr. Alcalde do Concello de Poio no uso das atribucións outorgadas pola Lei 5/1997 de 22 de xullo de administración local de Galicia no seu artigo 61.1., e a persoa citada na representación ou co carácter de herdeiros e representantes dos mesmos de D. SANTIAGO BASANTA SILVA e Dª. FERMINA DE LA PEÑA MATOS.

Nas representacións indicadas, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que recíprocamente se recoñecen as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, con base no presente documento e ó amparo do previsto nos artigos 303 da Lei do Solo e Ordenación Urbana, e nos principios de dereito común, asinan o presente documento con base nos seguintes

### ANTECEDENTES

I.—Que a comunidade hereditaria de D. SANTIAGO BASANTA SILVA e Dª. FERMINA DE LA PEÑA MATOS son donos das seguintes fincas:

- 1.—“URCEIRA, a tojar, de quince áreas dos centiáreas.
- 2.—“URCEIRO, a monte, lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, municipio de Poyo, de ochocientos cuatro metros, según los títulos y novecientos metros cuadrados, según reciente medición.
- 3.—“ORCEIRA, sita en el lugar de este nombre, término municipal de Poyo, a labradío regadío, cerrada sobre si, situada en el kilómetro ocho, hectómetro nueve de la carretera de Pontevedra a El Grove, siendo su cabida aproximada de veintisiete áreas.
- 4.—“URCEIRA, terreno a tojar, sito en el lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, Municipio de Poyo, mide la superficie de siete concas catorce centiáreas o sea tres áreas setenta y ocho centiáreas.
- 5.—“URCEIRA, a labradío, de treinta centiáreas.
- 6.—“Terreno a peñascal, sito en el lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, Municipio de Poyo, mide la superficie de dos concas o sea un área cuatro centiáreas.
- 7.—“URCEIRA y Cachada de Urceira, destinada a labradío según los títulos, en la realidad a eucaliptal, sita en Chancelas, parroquia de Combarro, de seiscientos veintidós metros cuadrados según el título y setecientos cincuenta y seis metros cuadrados, según el catastro, estando representada la diferencia por peñascales no cultivables.
- 8.—“1. URCEIRA, a monte, de cinco áreas setenta y dos centiáreas.

9.—2. URCEIRA, a tojar, de cuatro áreas ochenta y cinco centiáreas.

10.—3. URCEIRA, a peñascal, un área cuatro centiáreas.

11.—4. URCEIRA. Linda: Norte, de Eugenio Penas Aris; Sur, la finca siguiente; Este, Vicente Torres Esperón y Adelaida y Peregrina Gómez y Oeste, camino que separa de la finca anterior.

12.—5. URCEIRA, a inculto y peñas, de diecisiete áreas dieciséis centiáreas.

Tódalas anteriores parcelas atópanse xuridicamente agrupadas formando dúas que a continuación se expoñen:

“A).—URCEIRA, al sitio de su nombre, lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, municipio de Poyo, destinado a inculto y monte, cruzada por el camino público que desde la carretera conduce a Chancelas, de la superficie de ochenta y dos áreas noventa y cinco centiáreas.

“B).—URCEIRA, al sitio de su nombre, lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, municipio de Poyo, a inculto y monte, de once áreas 14 centiáreas.

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal no ámbito do mesmo, o cal se atopa en trámite de aprobación inicial.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo dun xeito reglado, e na procura dun aproveitamento disciplinado no entorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, subscriben o presente CONVENIO con base nas seguintes,

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio son os predios A) e B) reflectidos no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras.

**SEGUNDA:** A devandita parcela amosaaseá na planimetría das vindeiras Normas Subsidiarias Municipais, correspondéndolle a cualificación de SOLO SEGUNDO CONVENIO.

**TERCEIRA: TIPOLOXÍA.**—Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar apegada emprazada nos núcleos rurais existentes en parcela común ou en agrupación de parcelas.

**CUARTA: PARCELA MÍNIMA OCUPACIÓN E EDIFICABILIDADE.**—A parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> por unidade de vivenda, a ocupación dun 35% máximo e a edificabilidade de 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**QUINTA: FRONTE MÍNIMO DE PARCELA.**—18 metros.

**SEXTA: ALIÑACIÓN.**—As sinaladas nos planos de ordeación ou no seu defecto a catro metros do eixo do vial ó que da fronte a parcela, ou á distancia sinalada pola lexislación sectorial de estradas.

**SÉTIMA: ALTURA MÁXIMA.**—Fíxase unha altura de dúas plantas (B+1), cunha altura máxima da edificación de 7 m. medidos dende a rasante da vía a que da fronte a parcela. En ningún caso se poderá supera-la altura de 7'50 mts. Da rasante natural do terreo medido dende calquera dos paramentos da edificación.

**OITAVA: SOTOS E SEMISOTOS.**—Permítense sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre a rasante. A súa ocupación manterá os retranqueos a estremeiros establecidos para a edificación.

**NOVENA: GARAXE APARCAMENTO.**—Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre a rasante.

**DÉCIMA: USOS PERMITIDOS.**

- \* Vivenda.
- \* Hoteleiro.
- \* Comercial.
- \* Oficinas.
- \* Industrial.
- Categoría 1ª, grupos 1,2,3,5,6,7 e 8.
- Categoría 2ª, grupos 5 e 7.
- \* Garaxe-aparcamento:
- Categoría 1ª, grados 1, 2 e 3.

**DECIMOPRIMEIRA: USOS PROHIBIDOS.**

Os non contemplados no apartado anterior.

**DECIMOSEGUNDA: APROVEITAMENTO BAIXO-CUBERTA.**

Permítense o aproveitamento baixo cuberta segundo a normativa xeral e coas seguintes especificacións:

- Defínese o espacio baixo cuberta como o sólido capaz formado polo plano que, partindo dunha liña ideal situada a 1 m. por enriba da rasante do derradeiro forxado de planta, en punta de voo cunha pendente de máxima de 30º, e cunha altura máxima de coroación de 4'5 m., sin crebas de faldóns.

- Neste espacio poderanse executar mansardas cunha ocupación en fachada do 30%, verificándose o resto das condicións anteriores.

- Sobre o espacio baixo cuberta só poderán sobresaí-los elementos das instalacións que sexan necesarios, debendo ter tratamento como fachadas.

**DECIMOTERCEIRA: RETRANQUEOS DA EDIFICACIÓN.**

O retranqueo frontal será de 4 metros sobre a aliñación, laterais de 3 metros e a fondos de 3 metros.

**DECIMOCUARTA:** A propiedade deberá asimesmo presentar a súa solicitude de licencia e aboamento do correspondente Imposto de Construcións, Obras e Instalacións ou Tributo que o substitúa, de acordo coas prescricións do presente Convenio dentro do prazo de vivencia do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Poio.

**DECIMOQUINTA:** Este convenio urbanístico non pode derogar nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular nestes casos.

**DECIMOSEXTA:** Poderán agruparse ás vivendas formando complexo con parte ou a totalidade da parcela común podendo establecerse unha superficie libre adscrita a cada vivenda.

Asi mesmo poderán apegarse pequenas edificacións complementarias ós estremeiros da parcela cun máximo total de ocupación de 50 m<sup>2</sup> e unha altura de cumieira máxima de 2,50 m., edificacións complementarias tan so admisibles con respecto ás vivendas principais.

O número máximo de vivendas agrupadas será de 4 debendo respectarse entre cada grupo as distancias de separación de 3 m.

As construcións deberán emprazarse na parte do predio sinalado como núcleo rural na Parcela A e, en todo caso, fóra do Solo Rústico de Protección polo que resulta afectada parte do predio, computándose a edificabilidade e a ocupación sobre a totalidade da Parcela A, descrita no Antecedente I.

**DECIMOSÉTIMA:** En contraprestación ás condicións urbanísticas referidas, a propiedade cederá ó Concello, previa a súa segregación, a Parcela B, sita ó Noroeste da Praia de Ouriceira que estrema no seu vento Sur coa citada Praia e descrita no Antecedente I.

Debendo asimesmo asumí-los custos de escrituración e inscrición da citada parcela a titularidade do Concello de Poio no Rexistro da Propiedade cando foran requiridos a tal fin e no prazo máximo dun mes dende o requirimento.

**DECIMOITAVA.**—A propiedade deberá asimesmo proceder á agrupación das parcelas sinaladas e á segregación da parcela municipal todo elo a súa costa, non procedendo a concesión de licencia ningunha para a referida parcela en tanto se cumprimenten tales condicións.

E amosándose conformes no seu contido asinan por triplicado exemplar no lugar e data descritos no encabezamento.

### ANEXO CONVENIO Nº 19

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 18 de xullo de dous mil.

REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. JOAQUÍN RIFE FERNÁNDEZ-RAMOS, maior de idade, casado, e domiciliado en Madrid, Rúa Zurbano, número 58-3ª, exterior

dereita, con D.N.I. nº 821.102-X, en nome e representación de Dna. Mª Paz Costea Díaz, maior de idade, viúva, e domiciliada en Madrid, rúa Comandante Zorita, nº 4-5º-9, con D.N.I. nº 426.601-C. D. SANTIAGO BASANTA COSTEA, maior de idade, solteiro, e domiciliado en Madrid, Trvs. de Téllez, nº 1-7º E, con D.N.I. nº 50.818.018-R; Dna. Mª PAZ BASANTA COSTEA, maior de idade, solteira, e domiciliada en Guadarrama, Madrid, avda. de Alpedrete nº 14, con D.N.I. nº 50.307.509-T; Dna. CARMEN BASANTA COSTEA, maior de idade, casada, e domiciliada en Madrid, rúa Zurbano, nº 58-3º exterior de-reita, con D.N.I. nº 11.812.955-V, todos eles na súa calidade de herdeiros de D. JAIME BASANTA DE LA PEÑA, segundo se acredita mediante poder outorgado ante o notario Ilre. Colexio de Madrid, D. Juan Bolás Alfonso, con número de protocolo dous mil trescentos cincuenta, o seis de outubro de mil novecentos noventa e oito, D. FERMÍN BASANTA DE LA PEÑA, maior de idade, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana nº 164-5 DC; con D.N.I. nº 2.678.630-G, en representación da comunidade hereditaria de D. Santiago Basanta Silva e de Dna. Fermina de la Peña Matos, segundo acredítase mediante poder outorgado ante o notario do Ilustre Colexio de Madrid D. Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez, co número de protocolo mil setecentos trinta e nove, o día doce de xullo de 2000.

D. FLORENCIO CRUZ BARREIRO e D. MANUEL CRUZ BARREIRO ambos maiores de idade e con DNI nº 76.333.746-N e nº 32.767.246-C, respectivamente en virtude do documento de compra venta con condición resolutoria, do que se xunta copia, outorgado o día 3 de decembro de 1998 ante o notario do Ilustre Colexio da Coruña Dª Palmira Delgado Martín co número de protocolo dous mil trescentos corenta e catro.

#### INTERVENEN

**PRIMEIRO:** Para manifestar que con data 20 de outubro de 1998, formalizaron un convenio urbanístico, para a súa inclusión no proxecto de revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, duns predios localizados no lugar de Chancelas, parroquia de Combarro, coas condicións urbanísticas que figuran no convenio.

**SEGUNDO:** E como queira que coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1797, de 24 de marzo o Concello tivo que adaptar as Normas e o contido do convenio á Lei e os informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente para aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, quedando incluído predio obxecto do convenio no Solo Rústico de Protección de Costas, formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto deste anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, na forma que queda afectada a propiedade polo Solo Rústico de Protección de Costas, segundo figura no texto definitivo do Plan.

**SEGUNDA.**—Os propietarios-promotores prestan conformidade ás modificacións do convenio como consecuencia do texto definitivo do Plan que se aproba, recoñecéndolles o Concello o dereito a edificar, segundo o Plan, no resto da parcela que queda fóra das servidume de protección de Costas computándose a edificabilidade e a ocupación sobre a totalidade da parcela; mantendo os propietarios promotores todas as cesións ó Concello que figuran no convenio inicial.

**TERCEIRA.**—En todo o non previsto no convenio e neste anexo estarase ó previsto na ordenanza 6 do Plan Xeral.

En proba da súa conformidade o asinan os presente en triple exemplar no lugar e datas sinalados no encabezamento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 21

No Concello de Poio, sendo o día 15 de Xaneiro de 1999,

#### COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. ANDRÉS CORBAL DURÁN e D. JUAN CARLOS MONTES VALLEJO en nome e representación da sociedade mercantil "CON-

PRO CAEIRA, SOCIEDAD LIMITADA", co enderezo social en Pontevedra, rúa Benito Corbal número 32, C.I.F.B-36.244.952.;

No uso da capacidade para o outorgamento da presente que reciprocamente se recoñecen e os Sres. Corbal Durán e Montes Vallejo na súa calidade de administradores mancomunados da mercantil "CONPRO CAEIRA, S.L.", e o Sr. Alcalde no uso das competencias contidas no artigo 61.1. da Lei 5/1997, do 22 de xullo de Administración Local de Galicia,

#### MANIFESTAN

I.—A sociedade mercantil "CONPRO CAEIRA, S.L." é propietaria das seguintes fincas:

"PARCELA AFECTADA PARA APERTURA DE VIALES Y ZONAS VERDES, situada en el Paraje de La Caeyra, Bao o Correa en el municipio de Poyo, provincia de Pontevedra, de tres mil quinientos veintitres metros cuadrados. Linda: Norte, límite finca matriz y parcela D-5 y D-6; Sur, vial de acceso a parcela D-7 y D-8 y parcelas D-5 y D-6; Este, límite finca matriz y parcelas D-5 y D-6; y Oeste, calle Río Oitavén, parcela D-4 y parcelas D-5 y D-6."

"PARCELA D5 Y D6 DE LA ZONA G, destinada a la edificación, en el paraje de A Caeira, municipio de Poio (Pontevedra), Urbanización a Caeira, de seiscientos cuarenta y tres metros y cincuenta decímetros. Linda: Norte, viales de la Urbanización; Sur, parque infantil y zona verde; Este, viales de la urbanización y zona verde, y Oeste, parque infantil.

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello, no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade do desenvolvemento do terreo que é propiedade do interesado, dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestruturas próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

#### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio é o predio refletido nos antecedentes do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras de titularidade, así como de constitución da sociedade asinante.

**SEGUNDA:** Ó solo recollido no ámbito do presente Convenio seralle de aplicación en canto ó desenvolvemento urbanístico do mesmo a presente normativa de acordo coas condicións previstas para a Ordenanza nº2 "EDIFICACIÓN DE ALTA DENSIDADE ABERTA PLURIFAMILIAR", sendo a súa organización, ocupación, distribución e volume así como determinación dos espazos de cesión acordos cos planos de situación e emprazamento que se achegan para formar en calidade de anexos, parte integrante do presente instrumento de planeamento.

**TERCEIRA:** A propiedade deberá proceder á cesión dos terreos necesarios para a apertura do viario de nova creación. A urbanización e dotación das novas infraestruturas correspondentes ós servizos de auga, rede de sumidoiro, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía de tódolos viarios comprendidos no seu ámbito. Así mesmo deberá cederse os terreos necesarios para zonas verdes e espazos libres incluídos no convenio na forma e dimensións establecidas na documentación gráfica, e executar e dotar o parque infantil ou praza pública, previa aprobación do correspondente proxecto de urbanización polo Concello.

Igualmente deberá aportar Proxecto de Urbanización e acondicionamento das Zonas de Equipamentos e Zonas Verdes, no prazo de seis meses dende a publicación da aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

Na zona reflectida como de equipamentos na documentación gráfica adxunta, a propiedade cede ó Concello o derito de superficie e uso pondendo a propiedade facer aproveitamento do subsolo da referida zona.

**CUARTA:** Os proxectos ou obxectivos contidos nos respectivos Convenios deberán en todo caso respecta-la Normativa Urbanística, en referencia ó contorno no que se atopan as edificacións sen que a desigualdade propiciada polo propio Convenio menoscabe a identidade do contorno.

**QUINTA:** O Convenio será incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello que se atopa na actualidade en proceso de redacción co gallo de garanti-la publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

**SEXTA:** Os Convenios quedan sometidos ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións públicas con competencias en materia urbanística poidan incluír no procedemento de aprobación do Plan Xeral, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serían incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

**SÉTIMA:** O presente Convenio queda condicionado a fin de que no prazo de seis meses dende a publicación da aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal, a propiedade achegue os proxectos de Urbanización da parcela correspondente, así como fianza bastante polo importe dos traballos de urbanización das parcelas que serán de conta da propiedade. Así mesmo deberán proceder a solicita-la correspondente licenzia municipal de obras no prazo de dous anos dende a data de publicación da aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Así mesmo a propiedade deberá outorgar con carácter previo á aprobación do proxecto de Urbanización, escritura pública comprensiva das respectivas parcelas de cesión ó Concello para zonas verdes e viais, sendo baixo o seu custo os gastos de escrituración e rexistro de seren demandados polo Concello.

**OITAVA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como comprometer o exercicio das potestades reguladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

### ANEXO CONVENIO Nº 21

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 14 de xullo de dous mil.

#### REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. ANDRÉS CORBAL DURÁN e D. JUAN CARLOS MONTES VALLEJO, en nome da Sociedade mercantil "Conpro Caeira, Sociedade Limitada", con enderezo social en Pontevedra, rúa Benito Corbal nº 32, C.I.F. B-36244952.

#### INTERVENÉN

1º.—Para manifestar que con data 15 de xaneiro de 1999, formalizaron un convenio urbanístico, para a súa inclusión no proxecto de Revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, dunha parcela afectada pola apertura de viais e zonas verdes, situada na Caeira, Bao ou Correa, deste municipio, coas condicións urbanísticas que figuran no convenio.

2º.—E como queira que, coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1/97, de 24 de marzo tivo o Concello que adapta-las Normas e o contido do convenio á Lei e ós informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente, para a aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolléndose as condicións urbanísticas dos terreos no polígono 4 e plano correspondente, que se xuntan, formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto deste Anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, tal como figura nas condicións que se xuntan, páxina 119 das ordenanzas do Plan Xeral e plano correspondente do Plan.

**SEGUNDA.**—Igualmente acordase que o Concello cederá ós propietarios-promotores o 10% do aproveitamento do ámbito do polígono, previa a compensación polo seu equivalente metálico, na contía que valore, no seu momento, o técnico designado polo Concello.

**TERCEIRA.**—A tal efecto, os propietarios-promotores deberán encargarse, á súa costa, os correspondentes proxectos de urbanización dunha zona verde que figura no plano, incluíndo só o custo da execución material, de acordo coas instrucións dos técnicos municipais, proxectos que deberán entregarse co seu visado correspondente, por triplicado, no Concello para a súa aprobación pola comisión de goberno.

**CUARTA.**—Unha vez aprobados os proxectos serán contratados e executados polos propietarios-promotores, baixo a inspección dos técnicos municipais.

**QUINTA.**—Unha vez que se reciban as obras polos técnicos municipais e a comisión de goberno, o importe de execución material dos proxectos servirá para compensa-la valoración económica do 10% do aproveitamento urbanístico do Concello; e se o custo das obras é superior ó 10%, será a cargo do propietarios promotores o custo; e se o custo das obras é inferior ó valor do 10%, os propietarios-promotores teñen a obriga de ingresa-la diferenza en metálico no Concello.

En proba da súa conformidade asinan os presentes en triplicado exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 22

No Concello de Poio, sendo o día 15 de Xaneiro de 1999,

#### COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. SALVADOR RIAL MAHIA, maior de idade, titular do D.N.I. nº. 32.221.928. en nome e representación da mercantil "BEGANO, S.A.", co enderezo social en A Coruña, na Avenida de Alfonso Molina s/n.

No uso da capacidade para o outorgamento da presente que reciprocamente se recoñecen e o Sr. Rial Mahia en representación da mercantil citada segundo certificación expedida polo Sr. Secretario do Consello de Administración da devandita sociedade que se xunta ó presente, e o Sr. Alcalde no uso das competencias contidas no artigo 61.1. da Lei 5/1997, do 22 de xullo de Administración Local de Galicia,

#### MANIFESTAN

I.—A sociedade mercantil "BEGANO, S.A." é propietaria da seguinte finca:

"GRANJA DE BALIÑAS, sita en la Parroquia de San Salvador de Poio, Municipio de Poio, de cabida dos hectáreas veintiuna áreas y sesenta y nueve centiáreas y veintinueve decímetros cuadrados, confina Norte y Este de Manuel Pernas; Sur, en parte carretera Villagarcía que separa de más que formó parte de esta finca propiedad de Benigno Esperón Sertal, y en parte camino, y Oeste, camino de servicio que separa de más que formó parte de esta finca que se describe perteneciente a D. Antonio Barreiro Soto."

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello, no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que é propiedade do interesado, dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes:

## CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio é o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, certificación de dominio e cargas expedida polo Rexistro da Propiedade de Pontevedra.

**SEGUNDA:** Ó solo recollido no ámbito do presente Convenio seralle de aplicación en canto ó desenvolvemento urbanístico do mesmo as distintas ordenanzas que figuran no Plano nº1 adxunto, coa configuración, aliñacións, etc... reflectidas no citado plano, sendo a súa organización, ocupación, distribución e volume así como determinación dos espazos de cesión acordos cos planos de situación e emprazamento que se achegan para formar en calidade de anexos, parte integrante do presente instrumento do planeamento.

**TERCEIRA:** En tanto en canto se procede ó desenvolvemento dos terreos afectados polo presente Convenio, respectaranse os usos existentes na actualidade.

A propiedade poderá solicitar e tramitar licenzia para obra nova, ben por fases ou polo total do volume a edificar, debendo, no intre da concesión da primeira licenzia solicitada outorgar escritura de renuncia expresa ás industrias situadas na actualidade no solo abarcado polo Convenio.

A propiedade tamén cederá, no acto de concesión desta primeira licenzia de obra nova, os terreos necesarios para as zonas verdes e os espazos libres, así como do vial de nova creación, incluídos no Convenio na forma e dimensións establecidas na documentación gráfica.

O proxecto de urbanización do vial de nova construción aporta-rase co proxecto de edificación para a solicitude da primeira licenzia de obra nova. Dito proxecto contemplará as correspondentes infraestructuras de auga, alcantarillado, enerxía eléctrica, alumado público e telefonía, e tramitarase e aprobarase xunto coa licenzia de obra solicitada, aprobándose o citado proxecto e concedéndose a correspondente licenzia a un tempo conlevando a execución simultánea das obras de edificación e de urbanización da totalidade do vial, sendo esta condición da concesión posterior de licenzia de primeira ocupación.

**CUARTA:** Os proxectos ou obxectivos contidos nos respectivos Convenios deberán en todo caso respectar a Normativa Urbanística, en referencia ó contorno no que se atopan as edificacións sen que a desigualdade propiciada polo propio Convenio menoscabe a identidade do contorno.

**QUINTA:** O Convenio será incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello que se atopa na actualidade en proceso de redacción co gallo de garantir a publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

**SEXTA:** Os Convenios quedan sometidos ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións públicas con competencias en materia urbanística poidan incluír no procedemento de aprobación do Plan Xeral, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serían incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

**SÉTIMA:** A propiedade, a partir do acto de asinamento do presente Convenio proceden á cesión gratuíta dos terreos necesarios, para a execución das obras de ampliación da rúa Antelo Mariño, condicionando a mencionada cesión á restitución por parte da administración executante dos valores de peche do terreo propiedade da sociedade asinante.

**OITAVA:** Este convenio urbanístico non pode derogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como comprometerlo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

aproba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

## ANEXO CONVENIO Nº 22

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 14 de xullo de dous mil.

## REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. SALVADOR RIAL MAHIA, maior de idade, titular do D.N.I. nº 32.221.928, en nome e representación da mercantil "BEGANO, S.A.", con enderezo social en A Coruña, na avda. de Alfonso Molina s/n, inscrita no Rexistro Mercantil de A Coruña, ó Tomo 95, libro 5 da Sección Terceira de Sociedades ó folio 135, folla número 51.

## INTERVEÑEN

1º.—Para manifestar que con data 15 de xaneiro de 1999, formalizaron un convenio urbanístico, para a súa inclusión no Proxecto de Revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, dunha parcela coñecida como Granja de Balañas, coas condicións urbanísticas que figuran no convenio.

2º.—E como queira que, coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1/97, de 24 de marzo tivo o Concello que adaptar as Normas e o contido do convenio á Lei e ós informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente, para a aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolléndose as condicións urbanísticas dos terreos no polígono 17 e plano correspondente, que se xuntan; formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

## CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto deste Anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, tal como figura nas condicións que se xuntan, páxina 120 das ordenanzas do Plan Xeral e plano correspondente do Plan.

**SEGUNDA.**—Iguamente acordase que o Concello cederá ós propietarios-promotores o 10% do aproveitamento do ámbito do polígono, previa a compensación por o seu equivalente metálico, na contía que valore, no seu momento, o técnico designado polo Concello.

**TERCEIRA.**—A tal efecto, os propietarios-promotores deberán encargarse, á súa costa, os correspondentes proxectos de urbanización dunha zona verde que figura no plano, incluíndo só o custo da execución material, de acordo coas instrucións dos técnicos municipais, proxectos que deberán entregarse co seu visado correspondente, por triplicado, no Concello para a súa aprobación pola comisión de goberno.

**CUARTA.**—Unha vez aprobados os proxectos serán contratados e executados polos propietarios-promotores, baixo a inspección dos técnicos municipais.

**QUINTA.**—Unha vez que se reciban as obras polos técnicos municipais e a comisión de goberno, o importe de execución material dos proxectos servirá para compensar a valoración económica do 10% do aproveitamento urbanístico do Concello; e se o custo das obras é superior ó 10%, será a cargo dos propietarios-promotores o custo; e se o custo das obras é inferior ó valor do 10%, os propietarios-promotores teñen a obriga de ingresar a diferenza en metálico no Concello.

En proba da súa conformidade o asinan os presentes en triple exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

**CONVENIO URBANÍSTICO Nº 23 ENTRE O CONCELLO DE POIO (PONTEVEDRA) E O ARZEBISPADO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA**

## REUNIDOS

EN POIO, A 15 DE XANEIRO DE 1999.

Dunha parte D. JOSÉ VIDAL REY, D.N.I. nº: 33.600.941. en calidade de ecónomo diocesano e, en representación do Arzobispado de Santiago de Compostela e doutra parte D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde Presidente do Concello de Poio. Actúa o primeiro en nome e representación do Arzobispado de Santiago de Compostela e o segundo, en representación do Concello de Poio, expresa-

mente facultado para este acto, segundo as competencias atribuídas no artigo 61.1 da Lei 5/1997 do 22 de xullo de administración local de Galicia.

#### MANIFIESTAN

I.—Que son conscientes da trascendencia que para o desenvolvemento social e urbanístico da poboación do Concello de Poio, ten o documento de Plan Xeral de Ordenación Municipal do citado Concello.

II.—Que o Arzobispado de Santiago de Compostela e dentro do trámite de exposición pública do documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal formulou a este, unha serie de alegacións, que afectaban a diversos predios da súa propiedade sitas nas parroquias de Campelo, Raxó e San Salvador de Poio.

III.—Que o Concello de Poio está particularmente interesado na obtención dunha serie de terreos en distintas parroquias do municipio para zonas verdes e espazos libres, aparcamentos, equipamentos, etc.

IV.—Que o Arzobispado de Santiago de Compostela é propietario dunha serie de terreos en diversas parroquias do municipio, e que unha parte destes terreos poden reuni-las condicións necesarias para dar satisfacción ás necesidades municipais.

V.—Que o Concello de Poio atópase en condicións de modificación da cualificación dalgúns dos terreos propiedade do Arzobispado de Santiago de Compostela neste municipio e incorporalos ó documento, actualmente en fase de tramitación, do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

VI.—A sensibilidade do Arzobispado de Santiago de Compostela e a solidariedade co Concello de Poio son manifestas e sustentívanse na expresión da necesaria colaboración con aquel en aras de conseguir o desenvolvemento urbanístico, económico e social da poboación afectada.

Por todo o anterior, ambas partes ACORDAN asina-lo presente convenio urbanístico para a regulación do réxime do solo e do posterior aproveitamento urbanístico para os terreos de titularidade do Arzobispado de Santiago de Compostela, situados no Termo Municipal de Poio e a súa inclusión no instrumento de ordenación e planeamento municipais actualmente en fase de elaboración, conforme as estipulacións seguintes:

### 1) PARROQUIA DE CAMPELO

Terrenos pertencentes á parroquia de Campelo cunha extensión superficial de 2.608 m<sup>2</sup>.

Acordando a modificación da ordenación urbanística e réxime do solo establecidos no documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal en fase de elaboración, conforme ó plano a escala 1/1.000 adxunto e que afectaron a:

I.1.—Modificación parcial da afección dos terreos do Iglésario ó sistema de zonas verdes e espazos libres, liberando unha parte do predio, que se sinala na documentación gráfica adxunta para o seu destino a equipamento institucional, de superficie 740,37 m<sup>2</sup>, tolerándose a seguinte edificabilidade e usos:

#### EDIFICABILIDADE:

Construción dunha edificación de 296 m<sup>2</sup> en planta, exenta, composta de planta baixa, planta alta e aproveitamento baixo cuberta.

#### USOS TOLERADOS:

- Vivenda familiar.
- Residencial.
- Asistencial.
- Educativo e Gardería.
- Cultural.
- Social.
- Relixioso e de Reunión.
- Calquera outro uso admitido pola normativa.

1.2.—Incorporación ó instrumento do Plan Xeral de Ordenación Municipal o vial de acceso á parcela de equipamento institucional definida no anterior apartado, correndo a cargo dos presupostos municipais as obras de urbanización do mesmo.

1.3.—Cesión dos terreos restantes, adscritos ó sistema de zonas verdes e espazos libres, segundo o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal, a favor do Concello de Poio, libres de cargas e gravames, podendo efectuar ampliación do equipamento relixioso existente na zona delimitada a tal efecto no plano adxunto.

1.4.—Cesión dos terreos necesarios adscritos ó sistema viario segundo o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal, a favor do Concello de Poio, libres de cargas e gravames.

### 2) PARROQUIA DE RAXÓ

Terreos integrantes do Iglésario de Raxó cunha extensión superficial de 13.830 m<sup>2</sup>.

Acordando a modificación da ordenación urbanística e réxime do solo establecido no documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal en fase de elaboración, conforme ó plano a escala 1/1.000 adxunto e que afectan a:

2.1.—Modificación parcial da afección dos terreos do Iglésario ó sistema de zonas verdes e espazos libres, liberando unha parte do predio, que se sinala na documentación gráfica adxunta, cualificándoa como solo urbano regulado coa Ordenanza nº 1 do Plan Xeral e fondo edificable de 12 metros.

2.2.—Troca-lo réxime patrimonial público da parte do predio con tratamento de zona verde adscrita ó sistema local de zonas verdes e espazos libres segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal, situada entre a fracción de predio agora regulada pola Ordenanza nº 1 e o equipamento relixioso, pasándoo a privado.

2.3.—Corrixir e redefinir-la superficie destinada a equipamento institucional segundo o Plan Xeral de Ordenación Municipal, co fin de favorecer-la nova construción e traslado dunha casa de cultura municipal co emplazamento lindante á casa do mar e consultorio médico, así como a construción dun aparcamento, cedendo ó efecto, gratuitamente, libre de cargas e gravames e a favor do Concello de Poio ditos terreos, segundo se sinala na documentación gráfica adxunta a escala 1/1.000.

2.4.—Ceder gratuitamente, libres de cargas e gravames, e a favor do Concello de Poio os terreos destinados a zonas verdes e espazos libres, segundo se sinala na documentación gráfica adxunta a escala 1/1.000.

### 3) PARROQUIA DO DIVINO SALVADOR DE POIO

Terreos pertencentes á parroquia do Divino Salvador de Poio, cunha extensión superficial de 2.420 m<sup>2</sup>.

Acordando a modificación da ordenación urbanística e réxime do solo establecidos no documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal en fase de elaboración, conforme ó plano a escala 1/1.000 adxunto e que afecta a:

3.1.—Troco da regulación urbanística do predio descrita, pasándoa da Ordenanza nº 3 á Ordenanza nº 1 e asignándolle unha altura de cinco plantas sobre a rasante.

#### 4) — PRAZO PARA AS CESIÓNS.

4.1.—A efectiva transmisión patrimonial das cesións sinaladas no presente convenio urbanístico a favor do Concello de Poio, producirase ó tempo da aprobación definitiva e entrada en vigor do Plan Xeral de Ordenación Municipal, unha vez publicado no B.O.P. correspondente, o documento que conteña a normativa e ordenanzas, conforme sinala o artigo 48 da Lei 1/1997, de 24 de Marzo, do Solo de Galicia.

4.2.—O presente convenio será efectivo en todo o seu contido unha vez que, aprobado definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal e entrando en vigor pola súa correspondente publicación, sexa verificada a efectiva incorporación de toda-as súas estipulacións a dito documento.

5.—O presente convenio urbanístico ten unha validez máxima de DOUS ANOS contado a partir da data da súa sinatura. Transcorrido dito prazo sen que se produza a aprobación definitiva do Documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal, ámbalas partes asumen a non validez do aquí pactado, quedando, en consecuencia, liberadas do seu cumprimento.

6.—Os terreos que se ceden ó Concello de Poio, con destino a equipamentos e zonas verdes ou espazos libres, non poderán modificá-lo seu uso, carácter e destino. Se se producise dita alteración os terreos revertirán na propiedade do Arzobispado de Santiago.

7.—Tódolos gastos notariais e rexistráis que se deriven das cesións recollidas a prol do Concello como consecuencia da redacción e execución do presente Convenio Urbanístico, así como tódolos que del se deriven ata facer efectivos os acordos aquí recollidos, serán por conta do Concello.

8.—O Convenio será incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello que se atopa na actualidade en proceso de redacción co gallo de garanti-la publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

9.—Este convenio urbanístico non pode derogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 25

No Concello de Poio, sendo o día 15 de Xaneiro de 1999,  
COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

Dª ÁNGELA LUCÍA e Dª MARINA RIVAS VILLANUEVA, maiores de idade, veciñas de Poio, co enderezo en Andurique nº48, baixo; titulares dos D.N.I.nº:35.128.911. e 35.185.686. respectivamente, a segunda representada neste acto por D. RAMÓN JOSÉ VICTORIO MARIÑO RIVAS, maior de idade, veciño de Ourense, co enderezo na Avenida da Havana número 1-2º, titular do D.N.I.nº:35.211.523-H.

No uso da capacidade para o outorgamento da presente que recíprocamente se recoñecen e o Sr. Mariño Rivas na indicada representación de Dª MARINA RIVAS VILLANUEVA, en virtude de escritura de apoderamento outorgada perante o Notario de Barcelona D. Ricardo Isaias Pérez Ballarín e o Sr. Alcalde no uso das competencias contidas no artigo 61.1. da Lei 5/1997, do 22 de xullo de Administración Local de Galicia,

#### MANIFESTAN

I.—Que Dª ANGELA LUCÍA e Dª MARINA RIVAS VILLANUEVA, son donas da seguinte finca urbana:

“GRANJA DE OLIVEIRA Y ANDURIQUE, sita en los lugares de su nombre, de la Parroquia de San Salvador, municipio de Poyo, compuesta de una casa de planta baja y cuerdas, con hórreo y terreno unido a mimbres y labradío, de la superficie, incluso fundos, de una hectárea, ocho áreas y cuarenta y cuatro centiáreas. Linda, Este, camino vecinal y playa mar; Norte, camino vecinal y carretera comarcal 550 Pontevedra a O Grove; Oeste, Ramón García Gómez y herederos de José Antonio Escudero, herederos de José María Padín, herederos de Faustino Dios, Francisco Viñas, Josefe Núñez y José Núñez Torres y Sur, José María Pérez, hoy José María Padín, Teresa Mora, herederos de José Antonio Escudero, y la presa en medio perteneciente a la finca, con todas sus aguas”.

II.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello, no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade de no desenvolvemento do terreo que é propiedade do interesado, dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

#### CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio é o predio reflectido no antecedente nº1 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras de titularidade e transmisión.

SEGUNDA: Así mesmo achégase plano comprensivo da distribución de volumes na parcela, figurando en cada unha das edificacións a ordenanza de aplicación, así como sinalando gráficamente o grao de ocupación do solo, determinando a ocupación da parcela polas aliñacións das edificacións segundo figuran no propio plano. Así, esta ordenación segundo plano que será introduci-

da no Plan Xeral de Ordenación Municipal constitúe o documento básico de ordenación.

TERCEIRA: A propiedade procederá a excluir do ámbito do Convenio a parcela ocupada polas edificacións con fronte á CC-550 e que se sinala nos planos coa letra “A”, que será de ordenación directa conforme figura no Plan Xeral.

A tal efecto, con anterioridade á obtención da correspondente licenza municipal e achegamento do proxecto de urbanización, a propiedade deberá proceder á segregación da citada parcela da restante incluída no ámbito do convenio.

CUARTA: Así mesmo, en debida contraprestación, a propiedade deberá proceder á cesión do xeito que fora requerida polo Concello e previa a segregación da súa parcela, daquelas zonas destinadas a viais públicos e zonas verdes públicas. De tal xeito que en concreto pola propiedade procédese á cesión dunha parcela coa configuración do plano adxunto, e asemade a edificación existente na mesma contemplados coa letra “B” no plano, correspondendo tratamento de zona verde ó solo e equipamento dotacional á edificación cedida.

QUINTA: Na zona de aplicación da Ordenanza nº 3 exímese do cumprimento da condición de parcela mínima, someténdose no restante ás condicións prevenidas na citada Ordenanza.

SEXTA: A propiedade deberá proceder a presenta-lo Proxecto de Urbanización para a súa aprobación polo órgano competente do Concello no prazo de seis meses dende a publicación do acordo de aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal, debendo executar pola súa conta os traballos de urbanización, de viais públicos, zonas verdes privadas e praza pública reflectido no plano que se xunta.

Así mesmo a propiedade deberá proceder á solicitude da correspondente licenza municipal de obras no prazo de dous anos dende a data da publicación do acordo de aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

SÉTIMA: Os proxectos ou obxectivos contidos nos respectivos Convenios deberán en todo caso respecta-la Normativa Urbanística, en referencia ó contorno no que se atopan as edificacións sen que a desigualdade propiciada polo propio Convenio menoscabe a identidade do contorno.

OITAVA: O Convenio será incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello que se atopa na actualidade en proceso de redacción co gallo de garanti-la publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

NOVENA: Os Convenios quedan sometidos ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións públicas con competencias en materia urbanística poidan incluír no procedemento de aprobación do Plan Xeral, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serían incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

DÉCIMA: Este convenio urbanístico non pode derogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestos supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

### ANEXO CONVENIO Nº 25

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 20 de xullo de dous mil.

#### REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

Dª ANGELA LUCÍA RIVAS VILLANUEVA, maior de idade, veciña de Poio, con enderezo en Andurique nº 48-baixo, titular do D.N.I. nº 35.128.911.

DONA MARINA RIVAS VILLANUEVA, maior de idade. Viuva, veciña de Poio, con enderezo en Andurique nº 48.baixo, titular con D.I. nº 35.133.806-H, representada neste acto por DONA MARINA ALONSO RIVAS, maior de idade, casada e veciña de Barcelona, con domicilio en Rúa Consell de Cent, nº 376,



2ºª, e con D.N.I. nº 35.127404-X, segundo poder outorgado ante o notario do Ilustre Colexio de Cataluña, D. Santos Severiano Pérez Ballarín o día 2 de marzo de 2000 co número de protocolo nº 421 do que se xunta copia.

D. JOSÉ FERNÁNDEZ VARELA, maior de idade, casado, veciño de Sanxenxo, con domicilio en Rúa Progreso nº 10-1ª Dcha. Con D.N.I. nº 76.856.570 e D. JOSE MANUEL BESADA OTERO, maior de idade, casado, veciño de Sanxenxo, con domicilio en Rúa de Madrid nº 37 e con D.N.I. 35.281.615-Y ámbolos en representación da Sociedade "Fernández Gondar Cyp, S.L." en calidade de administradores mancomunados segundo estatutos de fundación da sociedade do que se xunta copia outorgados ante o notario do Ilustre Colexio da Coruña, D. Jorge-Eduardo Da Cunha Rivas, o día 9 de novembro de mil novecentos noventa e oito, nº protocolo 2492.

Estes dous últimos en calidade de compradores da finca obxecto do convenio formalizada en documento privado asinado o día 20-3-00, circunstancia que recoñecen os vendedores neste mesmo acto.

#### INTERVENEN

1º.—Para manifestar que con data 15 de xaneiro de 1999, formalizouse un convenio urbanístico, para a súa inclusión no Proxecto de Revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, dun predio e casa localizado en San Salvador e conocido por Granja de Oliveira en Andurique.

2º.—E como queira que, coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1/97, de 24 de marzo tivo o Concello que adaptalas Normas e o contido do convenio á Lei e ós informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente, para a aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolléndose as condicións urbanísticas dos terreos no polígono 17 e plano correspondente, que se xuntan; formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

#### CLÁUSULAS

PRIMEIRA.—O obxecto deste Anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, tal como figura nas condicións que se xuntan, páxina 110 das ordenanzas do Plan Xeral e plano correspondente do Plan.

En proba da súa conformidade o asinan os presentes en triple exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

#### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 26

No Concello de Poio, sendo o día 15 de Xaneiro de 1999,  
COMPARECEN

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. MANUEL MOREIRA GÓMEZ, maior de idade, veciño de Pontevedra, co enderezo na rúa Alfonso X el Sabio nº11; titular del D.N.I./N.I.F.nº: 35.238.059.N. no seu propio nome e dereito e na representación de D. JULIAN GUIMIL CALVO, D. SILIO PORTELA LÓPEZ e D. MANUEL PÉREZ PIÑEIRO

Dª.MARIA TERESA PENAS RIAL, maior de idade, veciña de Marín, co enderezo na rúa Ezequiel Massoni nº16; titular do D.N.I./N.I.F.nº: 35.145.873.X.

No uso da capacidade para o outorgamento da presente que reciprocamente se recoñecen, o Sr. Moreira Gómez no seu propio nome e na representación de D. JULIAN GUIMIL CALVO, D. SILIO PORTELA LÓPEZ e D. MANUEL PÉREZ PIÑEIRO representación da que responde de conformidade coas normas previstas para o contrato de mandato civil sinalado no Código Civil, e o Sr. Alcalde no uso das competencias contidas no artigo 61.1. da Lei 5/1997, do 22 de xullo de Administración Local de Galicia,

#### MANIFESTAN

I.—Que D. MANUEL MOREIRA GÓMEZ, D. JULIAN GUIMIL CALVO, D. SILIO PORTELA LÓPEZ e D. MANUEL PÉREZ PIÑEIRO, son donos da seguinte propiedade:

"POSARDIÑA, a tojar con la cabida de treinta y seis concas o sea dieciocho áreas setenta centiáreas, o el equivalente de mil

ochocientos setenta metros cuadrados. Sus linderos actuales y ciertos son: Norte, camino vecinal o calle; Sur, carretera de Pontevedra a Sanxenxo; Este, José Da Silva y otros y Oeste, María Teresa Penas Rial."

II.—Dª.MARIA TERESA PENAS RIAL, é dona da seguinte finca:

"RUSTICA a tojar, denominada "POSARDIÑA", sita en el lugar de su nombre, parroquia de Combarro, municipio de Poyo, con una superficie de mil ochocientos metros cuadrados. Linda Norte, Julia Abal; Sur, Manuel Díaz; Este, carretera y Oeste, camino".

III.—O Concello de Poio ven de levar a cabo os estudos necesarios cara a redacción e aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello, no ámbito do mesmo.

E amosándose interesados tanto o Concello coma a propiedade no desenvolvemento do terreo que é propiedade do interesado, dun xeito reglado, establecendo un sistema de aliñacións axeitado a infraestructuras próximas e futuras e un aproveitamento disciplinado no contorno respectando as aliñacións dos viais e a estruturación urbanística do medio, asinan o presente CONVENIO con base nas seguintes,

#### CLÁUSULAS

PRIMEIRA: O obxecto do Convenio son os predios reflectidos nos antecedentes nº1 e 2 do presente, aportándose coa presente e formando parte del coma anexo número un, copia das escrituras de titularidade, así como informe pericial.

SEGUNDA: Ó solo recollido no ámbito do presente Convenio seralle de aplicación en canto ó desenvolvemento urbanístico do mesmo en virtude da presente normativa a ORDENANZA Nº4, sendo a súa organización, ocupación, distribución e volume así como determinación dos espazos de cesión acordos cos planos de situación e emprazamento que se achegan para formar en calidade de anexos, parte integrante do presente instrumento de planeamento.

TERCEIRA: A propiedade deberá proceder á cesión dos espazos sinalados para Zonas Verdes e viais para o Concello de Poio, correndo de conta dos mesmos o custo das correspondentes escrituras de transmisión e inscrición nos rexistros correspondentes previa a súa segregación das respectivas parcelas, todo elo dacordo coa zonificación sinalada nos Planos adxuntos.

CUARTA: Os proxectos ou obxectivos contidos nos respectivos Convenios deberán en todo caso respectar a Normativa Urbanística, en referencia ó contorno no que se atopan as edificacións sen que a desigualdade propiciada polo propio Convenio menoscabe a identidade do contorno.

QUINTA: O Convenio será incorporado ó Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello que se atopa na actualidade en proceso de redacción co gallo de garantir a publicidade da normativa específica, e as parcelas afectadas figurarán nas devanditas normas coma Solo Regulado Segundo Convenio.

SEXTA: Os Convenios quedan sometidos ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións públicas con competencias en materia urbanística poidan incluír no procedemento de aprobación do Plan Xeral, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serían incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

SÉTIMA: O presente Convenio queda condicionado a fin de que no prazo de seis meses dende a publicación da aprobación do Plan Xeral de Ordenación Municipal, as propiedades achegadas Proxecto de Urbanización da parcela correspondente, así como fianza bastante polo importe dos traballos de urbanización das parcelas que serán de conta da propiedade. Os proxectos de urbanización achegados polas respectivas propiedades poderán ser uniformizados polos técnicos municipais co fin de obter un tratamento unitario das zonas de cesión para viais e zonas verdes. Así mesmo deberán proceder a solicita-la correspondente licenza municipal de obras no prazo de DOUS ANOS dende a data de publicación da aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal. Así mesmo a propiedade deberá outorgar con carácter previo á aprobación do Proxecto de Urbanización, escritura pública comprensiva das respectivas parcelas de cesión ó Concello para zonas verdes e viais, e inscribir á mesma no Rexistro da Propiedade, comprendendo a citada escritura a identi-

dade e integridade das parcelas, procedendo polo tanto á subsanación do defecto de cabida.

O incumprimento das condicións do presente Convenio polo transcurso do prazo sinalado para a presentación do proxecto de urbanización conleva que, mantendo a organización, ocupación e distribución así como os espazos de cesións reflectidos na documentación propia adxunta, o volume a edificar verase reducido nun 50%.

**OITAVA:** Establécese a posibilidade de que o incumprimento dunha das dúas partes ou titulares das fincas afectadas non afecte á outra procedéndose a individualizar, polo tanto, as consecuencias do incumprimento sobre a parte responsable, sempre que físicamente non queden desvirtuados os motivos morfolóxicos de cesión contidos no propio convenio.

**NOVENA:** Este convenio urbanístico non pode derrogar, nin en beneficio da Administración, nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a Administración, carecendo de validez nestes supostos e non tendo dereito a indemnización o particular.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

### ANEXO CONVENIO Nº 26

Na Casa Consistorial do Concello de Poio, o día 20 de xullo de dous mil.

#### REUNIDOS

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, Alcalde do Concello de Poio, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. SILIO PORTELA LÓPEZ, maior de idade, veciño de Pontevedra, con enderezo na Rúa Peregrina nº 14-3º C, titular do D.N.I./N.I.F. nº 35.215.356-X, no seu propio nome e dereito e na representación de D. MANUEL MOREIRA GÓMEZ, D. MANUEL PÉREZ PIÑEIRO e de D. JULIÁN GÜMIL CALVO.

Dña. Mª TERESA PENAS RIAL, maior de idade, veciño de Marín, con enderezo en rúa Ezequiel Massoni nº 16, titular do D.N.I./N.I.F. nº 35.145.873-X.

#### INTERVENEN

1º.—Para manifestar que con data 15 de xaneiro de 1999, formalizaron un convenio urbanístico, para a súa inclusión no Proxecto de Revisión das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento do Concello, dun predio e conocido por Posardiña.

2º.—E como queira que, coa entrada en vigor da Lei do Solo de Galicia 1/97, de 24 de marzo tivo o Concello que adapta-las Normas e o contido do convenio á Lei e ós informes preceptivos e vinculantes dos organismos correspondentes, informándose xa favorablemente, para a aprobación definitiva o Plan Xeral de Ordenación Municipal, recolléndose as condicións urbanísticas dos terreos no polígono 18 e plano correspondente, que se xuntan; formalízase este anexo ó convenio con suxeición ás seguintes:

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA.**—O obxecto deste Anexo é prestar aprobación á modificación do convenio, tal como figura nas condicións que se xuntan, páxina 121 das ordenanzas do Plan Xeral e plano correspondente do Plan.

En proba da súa conformidade o asinan os presentes en triple exemplar no lugar e data sinalados no encabezamento.

### CONVENIO URBANÍSTICO Nº 27

No Concello de Poio, sendo o día 12 de abril de 2000,

#### COMPARECEN:

D. LUCIANO SOBRAL FERNÁNDEZ, ALCALDE DO CONCELLO DE POIO, circunstancia que os presentes recoñecen por notoriedade.

D. MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ e Dª MARIA DE LOS DOLORES POUSADA VILLAVERDE, maiores de idade, casados en réxi-

me de gananciais, ámbolos dous veciños de Poio (Pontevedra), con enderezo en Campelo nº 99, con DNI e NIF nºs 35.245.185-P e 35.254.499-F, respectivamente, na súa calidade de propietarios da Nave e terreos que se describirán.

Dª ÁNGELA GRAÑA FERNÁNDEZ, maior de idade, con DNI nº 35.145.513, veciña de Poio, como propietaria dos seguintes terreos, sitos no Concello de Poio, parroquia de San Xoán de Poio, lugar de Albar, que se describirán.

Comparece o Sr. Alcalde en representación do Concello de Poio e no uso das atribucións outorgadas pola Lei 7/85, de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local e así mesmo comparecen os outros indicados na súa calidade de propietarios dos terreos que se indicarán, e no uso das atribucións que lles corresponde e da capacidade de obrar que reciprocamente recoñécense as partes, proceden á subscripción de Convenio Urbanístico, baseado no presente documento e ó amparo do previsto no artigo 303 da Lei do Solo, e nos principios de dereito común atinxentes á autonomía da vontade, e deste xeito, conveñen o presente de acordo cos seguintes antecedentes.

O Concello de Poio leva a cabo os trámites de aprobación do Plan Xeral de Ordenación municipal no ámbito do mesmo.

E mostrándose interesados tanto o concello como os propietarios indicados, no desenvolvemento dos terreos e propiedades que están incluídos no Solo Urbanizable nº 2, subscriben o presente CONVENIO con base e nas seguintes:

### CLÁUSULAS

**PRIMEIRA:** O obxecto do Convenio son os predios descritos nos antecedentes 1º e 2º, enclavados todos eles dentro do SOLO URBANIZABLE Nº 2 segundo clasificación do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Poio, en fase de aprobación definitiva.

**SEGUNDA:** A finalidade do Convenio e garanti-lo desenrolo da ordenación prevista no Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Poio, mediante a formulación dos instrumentos de desenrolo do mesmo previstos na Lei do Solo de Galicia.

**TERCEIRA:** Os asinantes son propietarios maioritarios dos terreos enclavados no SUZ.2 e por medio do presente Convenio comprométese a levar adiante a formulación dos instrumentos de desenrolo necesarios nos catro anos seguintes a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal, así como a asumir a financiación necesaria derivada dos referidos instrumentos de desenrolo segundo as determinacións previstas polo Plan Xeral de Ordenación Municipal.

**CUARTA:** O Concello de Poio, consciente da importancia estratéxica que para o Concello supón esta iniciativa privada compromete o seo impulso e asistencia técnica necesaria para levar a bo termo as previsións contempladas no Plan Xeral de Ordenación Municipal.

**QUINTA:** O suposto de incumprimento dos prazos establecidos dará lugar á perda das correspondentes facultades urbanísticas, segundo o artigo 85-1º da Lei do Solo de Galicia.

**SEXTA:** O presente Convenio queda sometido ás variacións que os sucesivos informes das respectivas administracións políticas con competencia en materia urbanística poidan incluír no proceso de aprobación do Plan Xeral, variacións que de seren vinculantes ou preceptivas para o Concello serán incorporadas dun xeito inmediato formando parte do Convenio.

**SÉTIMA:** Este Convenio urbanístico non pode derrogar, nin en beneficio da Administración nin en favor dos particulares, a regulamentación de carácter imperativo, así como compromete-lo exercicio das potestades regladas das que dispón a administración, carecendo de validez neste suposto e non tendo dereito a indemnización ós particulares.

En proba da súa conformidade asinan os presentes no lugar e data expresados no encabezamento.

Poio, a 14 de setembro de 2000.—O Alcalde, Luciano Sobral Fernández.

## A N U N C I O

*Corrección de erros**Plan Xeral de Ordenación Municipal de Poio*

Advertido erro no texto publicado no Boletín Oficial da provincia núm. 193 do venres 6 de outubro de 2000, cómpre face-la seguinte corrección:

Na páxina 38, onde di: “3.—Construcións non autorizables directamente por licencia municipal.

En solo rústico non serán en ningún suposto autorizables directamente por licencia municipal, sen autorización do órgano autonómico competente, ningún tipo de nave, edificación para oficinas ou vivendas estables e permanentes vinculadas a unha explotación agropecuaria forestal ou á construción, mantemento e servizo das obras públicas e construcións e instalacións para fins de interese xeral de acordo co establecido no art. 77 da L.S.G.”, debe dicir:

“3.—Construcións non autorizables directamente por licencia municipal.

En solo rústico non serán en ningún suposto autorizables directamente por licencia municipal, sen autorización do órgano autonómico competente, ningún tipo de nave, edificación para oficinas ou vivendas illadas ou vinculadas a unha explotación agropecuaria forestal ou á construción, mantemento e servizo das obras públicas e construcións e instalacións para fins de interese xeral de acordo co establecido no art. 77 da L.S.G.”

Poio, 5 de abril de 2001.—O Alcalde, Luciano Sobral Fernández. 3103

\* \* \*

## VALGA

## E D I T O

Que este Concello, na sesión plenaria que tivo lugar o día 29.01.01, aprobou a modificación da ordenanza de axuda no fogar pola que se inclúe na mesma o servizo de teleasistencia domiciliaria, que foi exposta ó público por espazo de 30 días hábiles, mediante anuncios publicados no B.O.P. Transcurrido o prazo de exposición ó público sen que se presentasen reclamacións, quedou definitivamente aprobada (art. 17.3 Lei 39/88), polo que procede á súa publicación íntegra no B.O.P, para a súa entrada en vigor.

“O Servizo de Teleasistencia domiciliaria queda incluído na Ordenanza Reguladora do Servizo de Axuda no fogar como prestación complementaria do mesmo, aplicando o seu contido e baremos á mesma.

Os beneficiarios deste servizo, aboarán o 10% do custo do servizo mensualmente, sempre que non teñan dereito a súa gratuidade, conforme ós baremos aplicables para o Servizo de Axuda no Fogar no seu Regulamento.

— 10% do Servizo para o a ano 2000: 390 ptas., mensuais.

O Custe deste Servizo será establecido cada ano polos organismos asinantes do Convenio que regula a prestación do mesmo, e o pagamento, efectuarase nas condicións establecidas para as demais prestacións do servizo.”

Valga, a 30 de marzo de 2001.—O Alcalde, José María Bello Maneiro. 3066

\* \* \*

## BAIONA

## E D I C T O

Habiéndose solicitado de esta Alcaldía por don Isidoro M. Peón Nistal en repres. de Froiz S.A., licencia municipal para a apertura de “Ampliación supermercado”, a emplazar en Avda. Julián Valverde, 74 Santa Cristina, cumprindo lo dispuesto por el apartado a), del número 2, del art. 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 estimen oportunas.

Baiona, a 30 de marzo de 2001.—El Alcalde, ilegible. 3063

\* \* \*

## CALDAS DE REIS

Solicitando desta Alcaldía doña Concepción Estévez Lores, administradora única de Maderas del Atlántico, S.L., licencia municipal para a apertura de “Secado y estabilización de los productos terminados, a situar en Veigas Almorzar-Bemil, cumprindo o disposto no parágrafo a), do número 2, do art. 30 do Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas do 30 de novembro de 1961, sométese a información pública por período de dez días hábiles coa fin de que durante o mesmo —que comezará a contarse desde o día seguinte ó da inserción do presente edito no Boletín Oficial da provincia—, poidan examina-lo expediente na Secretaría deste Concello, as persoas que dalgún xeito se consideren afectadas polas actividades que se pretende instalar e formular por escrito as reclamacións ou observacións que se estimen oportunas.

Caldas de Reis, a 5 de abril de 2001.—O Alcalde, José María Tobío Barreira. 3080

## A N U N C I O

2759.—*Modificación puntual número 6 do Plan Xeral de Ordenación Municipal: Rectificación de erro material por omisión de camiño no lugar de Campelo, parroquia de San Xoán.*

Dáse conta do expediente de modificación puntual número 6 do PXOM: Rectificación de erro material por omisión de camiño no lugar de Campelo, dándose conta igualmente do informe do Secretario Xeral de data 21 de setembro de 2005, e que di o que segue: “Visto o expediente de urbanismo tramitado teño a ben emitir o seguinte informe:

1.—O expediente xa foi informado por esta Secretaría con data 17 de xuño de 2004, no que se indicaba que para poder aprobar o novo plano 3-1, escala 1/1000, de abril de 2004, que propón o equipo redactor do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Poio, debe tramitarse un expediente de modificación puntual e debendo encargarse ó técnico competente o proxecto correspondente.

2.—Por acordo da Xunta de Goberno Local de 8 de novembro de 2004, contratouse con don Alfredo Díaz Grande a asistencia técnica para redacción de dito proxecto, xuntamente con outros dous.

3.—Por escrito de 8 de marzo de 2005, dito técnico entregou no Concello o Proxecto de Modificación Puntual en Campelo ó que se refire este expediente, proponendo o trazado de aliñacións do vial, tal como figura no plano nº 03, escala 1/1000 (obrante o folio 46 do expediente).

4.—O expediente foi informado novamente por esta Secretaría o 15 de abril de 2005, pola Arquitecto e o Aparellador Municipais o 2 de maio de 2005 e polo Enxeñeiro Municipal o 13 de maio de 2005, favorables á aprobación do proxecto.

5.—Con data 30 de xuño de 2005, o Xefe de Servizos de Urbanismo e Inspección Territorial, da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda emite o seguinte informe:

“Recibido neste servizo de Urbanismo o documento “modificación puntual nº 6 do POXM, no lugar de Campelo, parroquia de San Xoán” no Concello de Poio (Pontevedra), pódese comprobar que a modificación proposta xurde como consecuencia dun erro detectado, que deberá ser subsanado mediante o procedemento adecuado (art. 105 da Lei 30/1992, L.R.J.P.A.), sen que isto signifique unha modificación puntual do planeamento vixente, xa que se trata de grafar a escala 1/1000, un vial existente, trazando aliñacións acordes co sinalado na Lei 9/2002, LOUGA, e ademais xa representado a escala 1/5000”.

Por todo o exposto considera o informante que pode o Pleno do Concello, por maioría absoluta adoptar o acordo de aprobación de dito proxecto, rectificando o erro existente no Plan, incluíndo o vial nos planos do Plan Xeral, escala 1/1000, co

ancho proposto polo técnico de 8 m. de conformidade co disposto no art. 105 da Lei 30/1992, de 26 de novembro.

O acordo que se adopte deberá publicarse no Boletín Oficial da provincia, de conformidade co disposto no art. 70.2 da Lei 7/85, de 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local e non entrando en vigor dito acordo ata que transcurra o prazo previsto no art. 65.2 da mesma Lei.

Igualmente o acordo que se adopte deberá notificarse ó Director Xeral de Urbanismo, de conformidade co disposto no art. 92.5 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, e a modificación introducida pola Lei 15/2004, de 29 de decembro, de Ordenación Urbánística e do Medio Rural de Galicia”.

A Corporación por unanimidade acordou aprobar o devandito proxecto, rectificando o erro existente no Plan incluíndo o vial nos planos do Plan Xeral, escala 1/1000, co ancho proposto polo técnico de 8 m. de conformidade co disposto no art. 105 da Lei 30/92, do 26 de decembro, e que faculta ao Sr. Alcalde para que se sigan os trámites que se indican no devandito informe.

Poio, a 11 de outubro de 2005.—O Alcalde, Luciano Sobral Fernández. **2005009347**

## A N U N C I O

Aprobado por este Concello o prego de cláusulas económico-administrativas que rexerán o concurso, con procedemento aberto, trámite ordinario, para a contratación do servizo de prestación de asistencia sanitaria dos funcionarios municipais en activo non integrados na Seguridade Social, exponse ó público durante o prazo de oito días contados a partir do seguinte ó da publicación deste anuncio no BOP para poder presentar alegacións.

Simultaneamente anúnciase o concurso aprazándose a licitación se se producisen reclamacións ó prego.

Entidad adxudicadora:

Organismo: Concello de Poio. Contratación (Secretaría).

Obxecto do contrato:

a) Descrición: A contratación do servizo de aseguramento indicado.

Tramitación, procedemento e forma de adxudicación:

a) Tramitación ordinaria.

b) Procedemento aberto.

c) Forma concurso.

Tipo de licitación: 44.405,00 euros (IVE incluído).

Duración do contrato: Un ano.