ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

É fotocopia do orixinal que se me exhibe
Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSE BENITO VÁZQUEZ CASAIS
D.N.I. N.º 76.846.036

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 "A XUVENTUDE"

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi ***aprobada definitivamente*** *polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

E fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSE BENITO VAZQUEZ CASAL

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 "A XUVENTUDE"

ÍNDICE

MEMORIA DA NOVA PROPOSTA "A XUVENTUDE".

I. FINS E OBXETIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DAS NN.SS.

II. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DOS TERREOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- **II.1.** Nas Normas Subsidiarias.
  II.1.1, II.1.2, II.1.3
- **II.2.** No Plan Especial de Protección do Casco Histórico. (P.E.C.H.).
  II.2.1, II.2.2, II.2.3

III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DA PROPOSTA.

IV. ANÁLISE COMPARATIVO DA PROPOSTA.

- **IV.1.** RESPECTO DAS NN.SS..
- **IV.2.** RESPECTO DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO.

V. RÉXIME E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DA MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO.

VI. CUMPLIMENTACIÓN DO INFORME DA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL.

- **VI.1.** ANÁLISE DO RÉXIME DE ALTURAS DA PEZA URBANA NA QUE SE SITÚA A PARCELA OBXETO DO CONVENIO. ALTURAS / REPORTAXE FOTOGRÁFICO. / informe C.P.T.O.P.V..
- **VI.2.** FONDOS EDIFICABLES E INCREMENTO DA INTENSIDADE DO USO.
- **VI.3.** USOS DO EDIFICIO "A XUVENTUDE".
- **VI.4.** INFORMES DA CONSELLERÍADE CULTURA.

VII. CONCLUSIÓNS SOBRE O PROCEDEMENTO A SEGUIR.

- **VII.1.** MODIFICACIÓN DAS NORMAS.- MANTEMENTO DO PROCEDEMENTO INICIADO E DE RECUPERACIÓN.
- **VII.2.** MODIFICACIÓNS SUSTANCIAIS E NOVA INFORMACIÓN PÚBLICA.

*DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

E fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSE BENITO VAZQUEZ CASAIS
D.N.I.-N.º 76.919.998

VIII. NORMATIVA.

VIII.1. FRANXA EDIFICABLE DOS TERREOS DE "A XUVENTUDE". ORDEANZA 3.

VIII.2. TERREOS CEIBES DE " A XUVENTUDE". PREVISIÓN DE USO, GARAXE-APARCADOIRO SUBTERRÁNEO, DEBAIXO DA PRAZA PÚBLICA.

ANEXOS.

- **ANEXO Nº1:**
  REPORTAXE FOTOGRÁFICA DO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3.
- **ANEXO Nº2:**
  INFORME DA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA.
- **ANEXO Nº3:**
  CONXUNTO DE INFORMES SOLICITADOS DA CONSELLERÍA DE CULTURA, COMUNICACIÓN SOCIAL E TURISMO.
- **ANEXO Nº4:**
  CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE O ARCEBISPADO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA E O ILLMO. CONCELLO DE CAMBADOS.
- **ANEXO Nº5:**
  CONVENIO DE COLABORACIÓN COA CONSELLERÍA DE CULTURA, C.S. E TURISMO.

PLANOS.

- PLANO DE INFORMACIÓN I1.
- PLANOS DE ORDEACIÓN O1.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi ~~**aprobada definitivamente**~~ *polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM de Cambados, que foi ***aprobada definitivamente*** *polo Pleno da Corporación, en sesión de 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

MEMORIA DA NOVA PROPOSTA "A XUVENTUDE"

I. FINS E OBXETIVOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DAS NN.SS..

Esta Modificación Puntual das NN.SS. ten por obxeto recoller o contido de sendos Convenios suscritos polo concello de Cambados.

I.1. En primeiro lugar, o Convenio Urbanístico celebrado entre o Arcebispado de Santiago de Compostela e este concello, que foi aprobado pola Corporación en pleno do 26 de Febreiro do 1.999, sustituindo o anteriormente suscrito con data 30/06/1.994.

En virtude do referido Convenio do Planeamento, o Concello de Cambados adquireu o compromiso de tramitala correspondente Modificación das Normas, de xeito que se regularizasen os novos usos ós que se vinculaba o denominado "Edificio A Xuventude" -que adquire para a instalación dun Auditorio- e se recollesen as condicións de edificación convenidas respecto da propiedade reservada ó Arcebispado, na franxa de terreo con fronte a rúa Carballeira.

De acordo con éstas, en dita franxa, de 70 m. de longo por 15m. de fondo, aproximadamente, o Arzobispado podería edificar B+3 plantas nun semisótano con fronte o resto da parcela, que queda transformada en terreo de uso e dominio público.

E de sinalar que o interese do Concello por conseguir para o uso público o edificio "A Xuventude", ten o seu fundamento na condición de edificio representativo da memoria histórica recente e da tradición socio-cultural de Cambados: sobre os terreos nos que se asenta, que foron doados pola Marquesa de Izquierdo, o edificio non so foi financiado por suscripción popular, senón que a súa construcción realizouse tamén por prestación persoal do pobo de Cambados.

O edificio "A Xuventude" serviu de centro de servicios sociais para a xuventude de Cambados (recreo, biblioteca, cine, teatro, salas de xogos, etc..) e relixiosos. E tamén se destiñaron a usos recreativos e deportivos os terreos anexos, que serviron como campo de fútbol, cancha de baloncesto, etc..

I.2. Asimesmo e no segundo lugar, a Modificación Puntual das normas responde ó Convenio de Colaboración suscrito polo Concello en 27 de xullo de 2.000 coa Consellería de Cultura, para a REHABILITACIÓN E REFORMA DO EDIFICIO "A XUVENTUDE".

De acordo con este Convenio de Colaboración, a Consellería de Cultura asumiu a financiación da obra por un montante de CUARENTA E CINCO MILLÓNS DE PESETAS, con cargo á aplicación 10.02.353ª.760 dos Presupostos Xerais da Comunidade Autónoma con arranxo ás anualidades seguintes:

Ano 2.000	10.000.000 Pts.
Ano 2.001	10.000.000 Pts.
Ano 2.002	10.000.000 Pts.
Ano 2.003	15.000.000 Pts.

E fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSÉ BENITO VAZQUEZ CASAIS
D.N.I.-N.º 76.848.946

II. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DOS TERREOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

II.1. Nas Normas Subsidiarias.

II.1.1. Na documentación gráfica das Normas, o edificio A Xuventude recibe a calificación de equipamento, o D.P. - A.G. - 4; e asignaselle o nº6 no listado dos novos equipamentos propostos na páxina 72 da Memoria de Ordeación; figurando como Equipamento Comunitario Docente Preescolar, cunha superficie edificada de 990,5 m². e unha ocupación en planta de 589,88 m².

II.1.2. Nesa mesma folla 72 recóllese ademáis, co nº22, a Zona Verde V-13, que aparece cunha superficie de 1.575 m². Estas mesmas referencias están tamén grafiadas na cartografía das Normas Subsidiarias.

II.1.3. Establecerase asimesmo unha franxa do terreo edificable, para o que a Ordeanza de aplicación que establecen as NN.SS., é a nº3 "de bloque de casas".

Esta Ordeanza, fixa unha altura máxima de 10 m. (B+2 plantas) e, conforme ó disposto na Modificación Puntual nº1 das Normas, aprobada con anterioridade en 11/03/1.997, determina un fondo máximo edificable de 15 m..

II.2. No Plan Especial de Protección do Casco Histórico. (P.E.C.H.).

II.2.1. O Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Cambados (P.E.C.H.) aprobado definitivamente o 30 de decembro de 1.999, con ocasión da ampliación do seu ámbito de aplicación, incluiu dentro do mesmo, non so o propio edificio A Xuventude, senón tamén a totalidade dos terreos obxeto do Convenio co Arcebispado que constitúen agora o ámbito desta Modificación Puntual.

II.2.2. Na ficha correspondente do Plan Especial (a C-38) sitúanse dous elementos diferenciados, A e B.

O Elemento A correspondese co edificio A Xuventude ó cal se lle asigna a tipoloxia Z "Edificios Singulares Dotacionais"; na ficha, aparece protexido integralmente, sen que lle corresponda máis edificabilidade da xa materializada.

O Elemento B, aparece coa asignación da Tipoloxia P "Patios".

II.2.3. Independentemente delo, nesta mesma Ficha do P.E.C.H. sitúase unha franxa de terreos -que nos Planos ten asignada a trama "Nova Edificación"- respecto da que se fixa nunha superficie de ocupación de 716 m²., unha altura máxima correspondente a B+2 plantas e un aproveitamento lucrativo concretado nunha edificabilidade de 2.148 m².. O fondo edificable que resulta grafiado, medido sobre plano, é de 12 m.. Estas condicións de ordeación correspóndense co primeiro Convenio Urbanístico suscrito co Arcebispado -con data 30/06/1.994- pero non así coas do vixente, que se aprobou no Pleno do 26 de Febreiro de 1.999.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002. O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO DE CAMBADOS (PONTEVEDRA)

E fotocopia do orixinal que se me exhibe. Cambados 17 JUL. 2002 O Secretario, acc. JOSE BENITO VAZQUEZ GARCIA

III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DA PROPOSTA.

III.1. De acordo con éste derradeiro Convenio suscrito co Arzcebispado, a franxa de terreos edificables con frente á rúa Carballeira seguiría suxeita á Ordeanza nº3 de "bloque de casas" que, na súa actual configuración, dispón dun fondo edificable máximo de 15 m., pero o número de plantas pasaría a ser de B+3.

III.2. Asemesmo, de acordo con este Convenio e co suscrito coa Consellería de Cultura, o Edificio A Xuventude será destiñado a Auditorio Municipal, excepto a superficie que queda de propiedade da Igrexa, según o propio Convenio.

III.3. O resto da totalidade da finca, cunhas dimensións de 1.575 m²., destinase a Praza Pública e adquirese polo Concello para o dominio e uso público.

IV. ANÁLISE COMPARATIVA DA PROPOSTA.

IV.1. RESPECTO DAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

IV.1.1. A proposta de ordeación, en relación coa das Normas Subsidiarias, implica o aumento dunha planta, cun aumento do aproveitamento lucrativo en 1.431 m². (1.026 + 135 x 3) edificables; que é o que, en definitiva, tradúcese, básicamente ,de engadir unha planta (B+3) segundo a mesma Ordeanza nº3.

O fondo edificable manteríase inalterado en 15 m., que é o mesmo que dispón a Ordeación resultante da Modificación nº1 das Normas, aprobada con anterioridade o 11/03/1.999.

IV.1.2. A Zona Verde V-13, que aparecía nas NN.SS. cunha superficie de 1.575 m²., pasa a configurarse como unha Praza Pública de 1.575 m²., dimensión que representa total fidelidade coas dimensións reais dese espacio libre.

IV.1.3. Respecto ó edificio A Xuventude, a proposta implica un troco de uso respecto do previsto nun comenzo polas Normas, transformando o de Equipamento Escolar polo de Auditorio Municipal.

Este troco obedece ó feito de carecer dun Auditorio que hoxe resulta a todas luces imprescindible, dada a gran demanda existinte para a celebración dos actos, concertos, representacións teatrais, etc.; necesidade que se ven afrontando destiñando a estes fins un local existente nos baixos da Casa Consistorial., pero que non reúne as mínimas condicións esixibles para estas actividades.

Pola contra, existe xa instalada unha Gardería Infantil na propiedade municipal situada na rúa Os Pazos, cuia capacidade permite considerar suficentemente equilibrada a oferta que en principio proxectouse cubrir dende o propio edificio A Xuventude.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico. O Secretario Accidental.

IV.2. RESPECTO DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO.

IV.2.1. En relación coas condicións urbanísticas fixadas polo P.E.C.H., a proposta de Ordeación, implica tamén o aumento dunha planta, xa que se pasaría de B+2 a B+3. Nembargantes, o aumento do aproveitamento lucrativo que tería lugar, non é igual senón maior co que implicaría en relación co das Normas; xa que, neste caso, non se mantería a dimensión do fondo edificable: o Plan Especial fixa un fondo de 12 m., mentras que a proposta sitúao en 15 m.

Por elo, engaderíase ós metros de edificabilidade que implica -de por si- o aumento dunha planta, os que serían consecuencia da ampliación en 3 m. do fondo edificable e a lonxitude do edificio axustado a convenios: polo que sumaríanse ós anteriores os metros resultantes de multiplicar os da nova superficie en planta resultante, pola súa proxección vertical; ou sexa, por tres plantas.

IV.2.2. Con referente ós espacios libres de edificación do ámbito ordeado, a nova proposta mellora con amplitude á que se formulou no Plan Especial. Néste, a Zona Verde V-13 que aparecía nas NN.SS. deixa de ser tal e configúrase como un patio en man privada, mentras que na modificación puntual proponse como unha Praza Pública de Sistema Xeral, cunha superficie de 1.575 m². de dominio e uso público.

IV.2.3. En canto ó edificio A Xuventude, no P.E.C.H. califícase como Edificio Singular Dotacional, polo que a nova proposta non implica neste punto un troco de uso do previsto no P.E.C.H. xa que o destiña a Auditorio Municipal.

V. RÉXIME E CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DA MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO.

V.1. O réxime urbanístico de aplicación á proposta de ordeación formulada, e que corresponde á Modificación dos Plans en senso estricto, xa que dacordo co artigo 49 da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia (L.S.G.).

I.- A alteración dos contidos dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión dos mesmos ou a modificación dalgún dos elementos que os constituían.
II.- Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto a estructura xeral e orgánica do territorio ou a clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan sustancialmente sobre a ordeación, ou por agotamento da súa capacidade. A revisión poderá determinar a sustitución do instrumento existente e se observarán as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación eaprobación.
III.- Nos demáis supostos, a alteración das determinacións do plan consideraranse como modificacións do mesmo, aínda cando dita alteración conleve trocos aislados na clasificación ou calificación do solo.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.
O Secretario Accidental.

Consecuentemente con elo, para tramitar esta Modificación Puntual das NN.SS. seguirase o mesmo cauce de procedemento previsto para a súa tramitación orixinaria, xa que dacordo co artigo 50.1 L.S.G.,

> *"1.- As modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordeanzas se suxeitarán as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, con exclusión da formulación do avance, sin perxuicio do disposto no artigo 52".*

Ó que haberá de sumarse a exixencia contida no segundo apartado deste mesmo artigo, con arranxo o cal,

> *"2.- Nembargantes, cando a modificación tendera a incrementar a intensidade do uso dunha zona, requerirase para aprobala previsión dos maiores espacios libres, dotacións e equipamentos que requira a actuación proposta".*

Por derradeiro, tamén terase en conta a regla especial de tramitación prevista no artigo seguinte, xa que de acordo con él

> *"si a modificación dos plans afectase ó uso urbanístico das zonas verdes ou espacios libres previsto polo plan, deberá ser aprobada previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia".*

V.2. Sentadas as reglas expostas, para determinar -en cada caso- cales sexan os termos concretos das esixencias legais que se derivan específicamente da modificación da que se trate, poñerase ésta en relación coa Ordeación que lle sirva de referencia.

Obvio é decir que esa Ordeación de referencia estará sempre representada pola que, en cada suposto, constitúa a Ordeación vixente que resultaría sustituida pola aprobación do Expediente que se tramite de Modificación do Planeamento.

Esa mesma Ordeación de referencia será a que -constatada coa proposta mesma de modificación suministrará as pautas a seguir para que se poda determinar si procede ou non a regla especial de tramitación do artigo 51 L.S.G., ou si a modificación está ou non afectando realmente ó uso urbanístico dos espacios libres ou zonas verdes: ou si, no seu caso, se tende a incrementar, ou non, a intensidade de uso dunha zona.

A importancia de determinar con rigor cal sexa esa Ordeación que constitúa a referencia coa que haxa de contrastarse cada operación de Modificación do Planeamento, está especialmente subraiada no presente caso; por que no decurso do procedemento da súa tramitación, aquela ordeación que debería de servirlle de referencia non permaneceu inalterada senón que, polo contrario, non sempre foi a mesma.

A razón que explica estes trocos, non e outra que a falta de coincidencia entre o acto de Aprobación Definitiva dun Plan (ou da súa modificación) e no momento da súa entrada en vigor. Esta, como e sabido, ten lugar en datas que poden ser -como así foi- moi posteriores no tempo.

E fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 JUL. 2002

Neste senso, terase en conta que o artigo 48 L.S.G., logo de dispoñer a vixencia indefinida dos plans, añade o seguinte:

JOSE BENITO VAZQUEZ CASAIS
D.N.I.-N.º 76.846.036

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.
O Secretario Accidental.

2.- A aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia e no Boletín Oficial da Provincia. Asimesmo, deberá publicarse no Boletín Oficial da Provincia o documento que conteña a normativa e as ordeanzas. Cando esta teña lugar en virtude de acto presunto, a obligación da súa publicación correrá a cargo da Administración a que competa súa aprobación por acto expreso".
3.- Cando a competencia para a aprobación definitiva corresponda o Concello, esta será comunicada ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, á vez que se lle dará traslado dunha copia autenticada do expediente administrativo completo e de dos exemplares do instrumento aprobado definitivamente con tódolos planos e documentos que integran o plan sobre os que recaíra o acordo de aprobación definitiva, debidamente dilixenciados polo secretario do Concello, facendo constar dito extremo.
4.- A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas o cumprimento do disposto neste artigo e a o que se dispoña ó edicto a lexislación reguladora da Admon. actuante.

Conseguintemente, cando se aprobou definitivamente o Plan Especial do Casco Histórico de Cambados en Decembro do 1.999 éste, nin estaba por elo en vixencia, nin podía -en consecuencia- constituir a Ordeación de Referencia para o correspondente Expediente de Modificación Puntual que se iniciara nas mesmas datas.

Por elo, este Expediente formulábase para poder plasmar a Ordeación obxeto de sendos Convenios, non podería vir senón referido á Ordeación que estaba vixente neste tempo: a das propias Normas Subsidiarias. E así foi como se formulou o documento aprobado inicialmente no 30 de Decembro do 1.999.

Nembargantes, con posterioridade, pero estando xa en curso o procedemento de tramitación de esta Modificación Puntual, a ordeación de referencia transfórmase coa entrada en vigor do Plan Especial, con data de entrada en vigor 05/05/2.000.

Sentado -porque é evidente- que mal se vai poder modificar unha ordeación urbanística que xa non está vixente, resulta patente que dende o mesmo momento en que perden a súa vixencia, as determinacións das Normas Subsidiarias xa non poden seguir constituíndo a Ordeación de referencia de este Expediente en trámite, senón que pasa aselo as contidas no novo Instrumento de Planeamento que acaba de entrar en vigor: as do P.E.C.H.; polo que será en relación con estas derradeiras como deberán concretarse os termos que se traducirán ás exixencias legais asociadas a este expediente concreto de Modificación Puntual do Planeamento.

V.3. Congruentemente co exposto, a comparativa que servirá de pauta para medir cuantitativa e cualitativamente á modificación que se plantea, é a que se recolle no apartado IV.2 anterior, na que se detalllan as diferencias existentes entre a ordeación proposta e a contida para o mesmo ámbito polo P.E.C.H..

De acordo con elo, e dende o punto de vista cualitativo, non se estaría afectando ó tratamento urbanístico dos Espacios Libres do planeamento propiamente tales, xa que na vixente calificación deses terreos non é xa a da antiga V-13 das Normas cuia vixencia cedeu o paso á da mera calificación dun patio de dominio privado que se sustituíria agora pola de Praza Pública de Sistema Xeral

Es fotocopia del original que me exhibe.
Cambados, ... 2002
O Secretario, acc.

ILTMO. CONCELLO DE CAMBADOS (PONTEVEDRA)

JOSE BENITO VAZQUEZ CASAIS
D.N.I. Nº 76.848.898

Como sinala unha xurisprudencia reiterada (S.T.S.de 21 de xaneiro 16 de febreiro de 1.987; 15 de decembro de 1.988; e 30 de xaneiro de 1.992) que recolle a recente do T.S.X. de Castela e León de 10 de novembro de 1.999, "sería absurdo exixir a cualificada tramitación do artigo 50 do T.R. da L.S. de 1.976 para alterar o destiño urbanístico de calquer espacio libre aqueles terreos que o planeamento califica así, incluíndos no sistema de espacios libres propio do ámbito territorial ordeado, có contido que especifican os do T.R. 1.976, artigos 3.1.g; 12.1t; 12.2.1c; e 13.2.b; e artigo 25.1.c e 49.1 do Regulamento de Planeamento: Parques, Xardins Públicos e Zonas Deportivas e de Recreo e Expansión" (S.T.S. de 16 de febreiro de 1.987).

Nese mesmo orden de ideas, o incremento da intensidade do uso que ten lugar, prodúcese nos termos cuantitativos expostos no apartado IV.2.1., co que a exixencia de previsión de maiores Espacios Libres requerida polo artigo 50.2 L.S.G. cúbrese con folgura tendo en conta a nova superficie de 1.575 m² de Praza Pública que se dispón nos terreos que a ordeación de referencia contida no P.E.C.H. califican na actualidade como simple Patio de propiedade privada.

En todo caso, e anque a anterior Ordeación das NN.SS. non poidan servir xa, en rigor, como unha referencia estricta de contraste, entenderase non obstante, que deben terse en conta tamén, sequera como referente. Nese senso, tamén poderían entenderse cumpridas as esixencias que se derivarían delo, si se ten en conta a maior adecuación á verdadeira superficie do espacio libre resultante dos 1.575 m² que agora se destinarían a praza pública.

CADRO COMPARATIVO PROPOSTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL / PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

	EDIFICIOS E TERREOS DE "A XUVENTUDE"		
	EDIF. " A XUVENTUDE"	FRANXA EDIFICABLE	TERREOS DE " A XUVENTUDE"
-PROPOSTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL APROBADO DEFINITIVAMENTE 20/06/1.994	-EQUIPAMENTO -"AUDITORIO MUNICIPAL" -OCUPACIÓN 589,88 m².	-ORDEANZA Nº3 "BLOQUE DE CASAS" -ALTURA 13,00 m. -III PLANTAS (B+3) -FONDO MAX. 15,00 m. -OCUPACIÓN 1.026 m² -SUP. EDIFICABLE 4.104 m² M.P. Nº1 NN.SS. 11/03/1.997	-PRAZA PÚBLICA DE SISTEMA XERAL -SUPERFICIE 1.575 m² -PREVISIÓN DE USO APARCADOIRO SUBTERRÁNEO
-PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CASCO HISTÓRICO DE CAMBADOS (P.E.C.H.) APROBADO DEF. 30/12/1.999	-FICHAC-38. ELEMENTO A -TIPOLOXÍA "Z" -"EDIFICIO SINGULAR DOTACIONAL" -PROTECCIÓN INTEGRAL	-NOVA EDIFICACIÓN. -ALTURA 10,00 m. -III PLANTAS (B+2) -FONDO MÁXIMO 12,00 m. -OCUPACIÓN 716 m² -SUP. EDIFICABLE 2.148 m² -1º CONVENIO CO ARCEBISPADO 30/06/1.994	ELEMENTO "B". TIPOLOXÍA "P" "PATIOS"

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

E fotocopia de ... que me exhibe.
Cambados ... 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.

JOSE BENITO ... CASAIS
DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.
O Secretario Accidental.

VI. CUMPLIMENTACIÓN DO INFORME DA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL.

VI.1. ANÁLISE DO RÉXIME DE ALTURAS DA PEZA URBANA NA QUE SE SITÚA A PARCELA OBXETO DO CONVENIO. (Informe C.P.T.O.P.V..)

A realidade constructiva da mazá de referencia permite xustificalo incremento dunha altura que se propón, tendo en conta a manifesta necesidade de cubrilas traseiras vistas da edificación que a circunda -en ocasión flagrante- e a propia congruencia da ordeación física; que exixe unhas condicións tipolóxicas específicas para o seu remate, en boa medida marcadas, ademáis, non xa por esa necesidade de minimizar a vista das traseiras, senón polas propias exixencias constructivas derivadas da configuracióndna Praza Pública que se disporá neste concreto ámbito.

Nos anos sesenta e setenta a Igrexa desprendeuse dunha franxa de terreo, pola parte norte do edificio, que daba fronte á actual Avda. de Vilariño, onde foron contruídos bloques de vivendas.

Os refridos edificios que dan fronte á Avda. de Vilariño, -según se aprecia na reportaxe fotográfica-, teñen unha altura de (B+5) ou (B+4) e que corresponden coa folla 1 do anexo nº1 do "anexo 1, da reportaxe fotográfica".

O edificio que fai esquina entre a Avda. de Vilariño e a rúa Carballeira, folla 2 do mesmo anexo, dispón de baixo, entresolo e catro plantas á Avda. de Vilariño e baixo e catro plantas á rúa Carballeira. A continuación do mesmo seguindo pola mesma rúa apréciase unha medianeira cega que corresponde cunha altura de baixo e tres plantas, o impacto visual que supón a súa presencia reflíctase en tódala súa "plenitude" e nas fotografías recollidas na folla tres e catro dende a rúa Carballeira.

O estado en que se encontra o referido edificio da Xuventude percíbese dabondo nas fotografías das follas 3,4,5 e 6, sendo estas argumento dabondo que xustifican por si mesmas a necesidade de hixienizar este entorno singular na memoria do pobo cambadés.

Polo tanto, o fin desta Modificación Puntual é que o edificio da Xuventude, unha vez rehabilitado, recupere o uso para o que nun principio foi construído, e en virtude deste instrumento urbanístico volte a ser de uso e servicio público, ó igual que a superficie exterior vencellada a él que pasará a ser unha praza pública de dominio e uso público.

VI.2. FONDOS EDIFICABLES E INCREMENTO DA INTENSIDADE DO USO.

Nesta memoria xustificativa tratouse -reiteradamente- de poñer de manifesto que o incremento de fondo edificable máximo recollido nas Ordeanzas reguladoras das Normas Subsidiarias, non ten a súa fonte neste Expediente senón na anterior da Modificación Puntual Nº1, aprobado definitivamente en 1.997, polo que non parece lóxico que poidan repercutírselle agora as exixencias que, no seu dia, se poideran predicar dun Expediente anterior.

En todo caso, aínda cando se manteñen os fondos de 15 metros sinalados polas Normas, no apartado IV.2 da Memoria xustificativa reflexouse expresamente que ese Fondo de 15 metros implica aumentar en tres os 12 que fixa como máximo o P.E.C.H. que son os que, constitúen a Ordeación de referencia desta Modificación Puntual. Consecuentemente, o cumplimento das exixencias derivadas do incremento operado da intensidade de uso na zona, porase en relación coa Ordeación do P.E.C.H., o que se levou a cabo no apartado V da Memoria xustificativa.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

É fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 XUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSE BENITO VAZQUEZ CASAIS
D.N.I. N.º 35.846.036

VI.3. USOS DO EDIFICIO "A XUVENTUDE".

Nas Normas Reguladoras, subsánase debidamente a deficiencia sinalada ó respecto polo Informe da Consellería.

VI.4. INFORMES DA CONSELLERÍA DE CULTURA.

Acompáñanse en como Anexo nº3 o conxunto de Informes solicitados da Consellería de Cultura -específicamente do Ilmo. Sr. Director Xeral de Patrimonio Cultural- evacuados todos eles con carácter expreso e favorable á presente Modificación Puntual.

VII. CONCLUSIÓNS SOBRE O PROCEDEMENTO A SEGUIR.

VII.1. MODIFICACIÓN DAS NORMAS.- MANTEMENTO DO PROCEDEMENTO INICIADO E DE RECUPERACIÓN.

Tendo en conta os antecedentes descritos, a entrada en vigor das determinacións urbanísticas do P.E.C.H. incluíndo no seu ámbito o que é obxeto desta Modificación xa aprobada inicialmente, así como a pertinencia de conservalo procedimento tramitado, considérase plenamente viable manter o iniciado desta Modificación Puntual ampliando o solo que é obxeto directamente de ordeación pormenorizada pola parte das Normas Subsidiarias, que recuperarían do P.E.C.H. esta peza de solo urbán como obxeto da ordeación pormenorizada do planeamento superior.

VII.2. MODIFICACIÓNS SUSTANCIAIS E NOVA INFORMACIÓN PÚBLICA.

Tendo en conta a importancia das modificacións a introducir no Expediente aprobado inicialmente, considérase de aplicación o artigo 43 da L.S.G. e, consecuentemente, a necesidade de proceder a unha nova exposición ó público do documento; xa que de acordo co precepto citado,

> *En caso de que se pretenda introducir modificacións que xustifiquen un troco sustancial do documento incialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto á clasificación do solo, ou en relación coa estructura xeral e orgánica do territorio, abrirase un novo período de información pública antes de outorgar a aprobación provisional. Do mesmo xeito, procederase cando a aprobación definitiva corresponda ó Concello.*

*DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.
JOSE BENITO VAZQUEZ CASAIS

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

*DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, 15 de xullo de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

VIII. NORMATIVA.

VIII.1. FRANXA EDIFICABLE DOS TERREOS DE "A XUVENTUDE". ORDEANZA 3. De bloque de casas.

<u>DEFINICIÓN E ÁMBITO.-</u> Comprende esta Ordeanza diversas seccións densas do núcleo urbano segundo se determina nos Planos de Ordeación.

<u>PARÁMETROS E CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN.-</u> Respetaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e altura reguladora definidos nos Planos de Ordeación sendo a equivalencia de 10 mts. para baixo e 2 plantas, 13 mts. para baixo e tres plantas e 16 mts. para baixo e 4 plantas. Os fondos e distribución básica da planta acomodaranse ás seguintes regras:

a) O fondo edificable establecese en 15 mts., agás na mazá delimitada pola Rúa Alameda Vella, Praia da Mouta e desembocadura da Rúa Montesacro, onde se manterá o fondo edificable de 12,00 metros, e medirase dende a liña de fachada ata a liña interior. Por detrás desta liña non se autorizarán corpos voados.

b) A caixa de escaleira incluirase no fondo edificable agás cando o fronte da parcela sexa como mínimo tres veces a dimensión do fondo. Neste caso poderá incluirse a escaleira nunha galería de cruxía total máxima de 2.50 mts. adosada á liña interior do bloque de casas.

c) A regulación de dimensións de patios de parcela establécese de acordo co Decreto 311/1992 de 12 de Novembro da C.O.T.O.P., sobre supresión da cédula de habitabilidade.

d) Autorízanse vóos únicamente en rúas de 6 mts. ou maior ancho, cunha dimensión máxima de 1/12 de ancho da rúa e nunca máis de 1,00 metro.

e) Non se autorizarán entreplantas. Autorízanse aproveitamentos edificatorios por enriba da altura máxima nas condicións establecidas pola Ordeanza 2.

f) Poderán prolongarse os baixos por detrás da liña interior ata un máximo de 20,00 metros. A planta soto destiñada a garaxe poderá ocupa-la totalidade da parcela.

<u>USOS</u>.- Permítese a vivenda plurifamiliar pero si se sitúa en planta baixa, o fondo máximo da edificación será de 15,00 metros, o industrial en categoría 1ª e 2ª e o hoteleiro, comercial, de oficinas, salas de reunión, sanitario-asistencial, docente, deportivo, recreativo, socio-cultural, espectáculos e servicos públicos compatibles co uso residencial.

Permítense garaxes en categorías 1ª, 2ª e 3ª. Será obrigatorio a edificacióncomplementaria de semisotos ou sotos destinados a garaxe nunha proporción de 1 praza por cada local de vivenda ou 50 m². de uso comercial, de oficinas ou industrial.

Cando resulte excesivamente onerosa a construcción de sotos para garaxe, poderase resolve-la dotación obrigatoria de prazas de garaxe que se establece, mediante a adquisición das mesmas, e a súa vinculación rexistral ó edificio que se pretende construir, nun radio de 100 metros.

DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte do expediente da Modificación Puntual nº 3" A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, sometido a nova información pública, por acordo da Comisión de Goberno, de data 19.11.2001. Certifico. Cambados, 8 de abril de 2002.
O Secretario Accidental.

ILTMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

VIII.2. TERREOS CEIBES DE "A XUVENTUDE".
PREVISÓN DE USO. GARAXE-APARCADOIRO SUBTERRÁNEO BAIXO A PRAZA PÚBLICA.

Permítense garaxes en categorías 1ª, e 3ª. En canto ás condicións xerais, accesos, dimensións de prazas e alturas ceibes de garaxes-aparcadoiros, ventilación, aislamento e comunicación estarase ó disposto polas NN.SS. do Planeamento de Cambados e á normativa de obrigado cumprimento.

VIII.3. EDIFICIO "A XUVENTUDE".

Manteranse as condicións urbanísticas especificadas na ficha do P.E.C.H. e en canto ó uso, as condicións espeficicadas no convenio co Arcebispado.

ILMO. CONCELLO DE CAMBADOS — OBRAS

E fotocopia do orixinal que se me exhibe.
Cambados 17 JUL. 2002
O Secretario, acc.

ILMO. CONCELLO DE CAMBADOS — PONTEVEDRA

JOSE BENITO VÁZQUEZ CASAIS
D.N.I. Nº 76.846.036

*DILIXENCIA: Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do expediente relativo á Modificación Puntual nº 3 "A Xuventude" das NN.SS.MM. de Cambados, que foi **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación, en sesión do 28.6.02. Cambados, ~~15 de xullo~~ de 2002. Certifico.*
O Secretario Accidental.

ILMO. CONCELLO — SECRETARIA