



Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA DA ORDENACIÓN E DAS SUAS DETERMINACIÓNS.

## 1.1. ANTECEDENTES.

### 1.1.1. As vixentes NNSSMM do Concello de Cambados.

As NNSSMM, foron aprobadas polo Concelleiro da C.O.T.O.P. por Orden do 20 de xullo de 1.994 pola que se outorgou a aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais (NNSSMM) do concello de Cambados, publicadas no B.O.P. Nº 53 do 20 de marzo de 1.995

A modificación puntual Nº 1 que afecta ó ámbito deste Plan Especial foi aprobada definitivamente no Pleno do 11-03-1997 e, publicada no B.O.P. Nº 67 do 9 de abril de 1.997

A vixencia temporal das NNSSMM é indefinida, segundo o seu artigo 2.2.1; se ben, o artigo 81 da Lei 1/97 do Solo de Galicia, do 24 de marzo, (en adiante Lei 1/97) establece que, en defecto de fixación de prazos ós efectos do cumprimento dos deberes urbanísticos de cesión de distribución de cargas e beneficios e de urbanización, dito prazo é de catro anos dende a aprobación definitiva do documento. Por outro lado, o artigo 127, apartados 1 e 2 da mesma Lei, di que a Administración pode substituír de oficio o sistema de actuación en caso de incumprimento das previsións contidas na programación do planeamento.

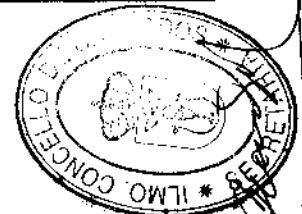
### 1.1.2. Disposicións específicas das NNSSMM para o desenrolo da UG-1.

As NNSSMM de Cambados establecen as condicións para o desenvolvemento da UG1, definindo na planimetría a súa delimitación e, na ficha correspondente as condicións específicas para o seu desenrolo, que se reproducen a continuación:

#### **ORDENACIÓNS IRREGULARES**

*Aplicase esta Ordenanza ós ámbitos das Unidades de Xestión determinadas nos planos de ordenación. Estas Unidades desenrolaranse en desenvolvemento das determinacións previstas nos planos de ordenación e nestas Normas, mediante a tramitación dun Plan Especial de Reforma Interior, ou estudio de Detalle, según proceda coa finalidade de concreta-la ordenación pormenorizada.*

*Por outra parte, a fin de garanti-la posta a disposición do Concello dos terreos de cesión obrigatoria ó mesmo, por estar destinados a usos ou servizos públicos de titularidade municipal, a execución das obras de urbanización e a distribución de cargas e beneficios entre os interesados, o correspondente proceso de execución haberase de levar a cabo a través, en principio, do sistema de compensación. No caso de que se trate de propietario único, ou cando exista conformidade expresa de todos eles, e se garante de xeito bastante a execución das obras de urbanización, admitirase a utilización do procedemento de reparcelación voluntaria para facer efectivo o principio de distribución de cargas e beneficios ós propietarios.*



APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do P.E.R.I. da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30-12-99.  
O Secretario Acctal.



Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*  
*[Selo circular do Concello de Cambados]*

O fondo edificable nos solares resultantes nas Unidades de Xestión, será con carácter xeral, de 15 m.

A fin de concreta-lo aproveitamento patrimonializable polos propietarios de parcelas ubicadas dentro das Unidades de Xestión, en aplicación do que establece o artigo 27.4 do texto Refundido da Lei do Solo, fíxase o mesmo no 90% do aproveitamento resultante en cada unha das Unidades de Xestión

Nas determinacións correspondentes a cada unha das Unidades de Xestión débese entender suprimidas as referencias á edificabilidade e correspondencia de altura co número de plantas e substituídas polos parámetros resultantes desta corrección

A estos efectos, as condicións de ordenación das Unidades de Xestión serán as seguintes:.

#### UG1- O POMBAL

O obxecto desta actuación é ordena-los terreos colindantes co recheo do Pombal, rematando a apertura das rúas transversais coa rúa Carreira e unha nova conexión coa Avda de A Coruña. A determinación de zonas verdes públicas permite regularizar e amplia-la zona verde do recheo do Pombal.

#### Parámetros:

- Superficie total: 21.850 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Dotacións públicas: (zonas verdes e espazos públicos) 8.550 m<sup>2</sup>

#### Ordenación pormenorizada:

Concrétase mediante a formulación dun Plan Especial que establecerá as correspondentes condicións de ordenación tendo en conta o previsto nas Normas Subsidiarias de Planeamento, respectando a estrutura viaria xeral establecida pola Normativa vixente e sen poder rebasa-la altura máxima prevista pola Ordenanza 3 "De bloque de casas".

Permitense voadizos con fronte ás rúas e zonas verdes de uso público.

Nas restantes determinacións estarase ó establecido para as Ordenanzas 2 e 3 de Solo Urbano.

#### 1.1.3. Proposta de ordenación de volúmenes.

Antes de pormenoriza-la proposta de ordenación de volúmenes é preciso facer constar os condicionantes da mesma.

- No documento das NNSSMM previo a Modificación Puntual Nº 1 a esta UG 1 correspondalle a seguinte ficha:

APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria de 30-12-99.-  
O Secretario Acctal.



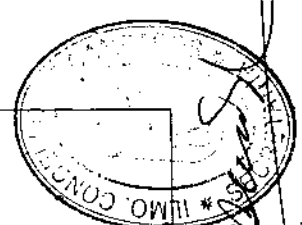
Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formularsen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*



Ámbito: 21.850 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidade: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Dotacións: Zonas verdes: 4.550 m<sup>2</sup>  
               Zonas libres: 1.900 m<sup>2</sup>  
               Total: 6.450 m<sup>2</sup>  
 Alturas máximas: (B+2) 10 m y (B+3) 13 m  
 Nas restantes modificacións estarase no establecido polas ordenanzas 2 y 3 de solo urban.  
 É era unha UG ordenada, dita ordenación recollíase na planimetría das NNSSMM

- A Modificación Puntual nº 1 incrementa a edificabilidade ata 1,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> e as dotacións (zonas verdes e espazos libres): 8.550 m<sup>2</sup>; sen cambia-la ordenación na planimetría das NNSSMM

"POLO QUE, PÓDESE ENTENDER QUE A ORDENACIÓN REFLEXADA NA CARTOGRAFIA UNHA VEZ APROBADA A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 SOLO PODE TER CARÁCTER ORIENTATIVO."

A ordenación de volúmenes deste Plan Especial, sitúa os sólidos nas mesmas zonas que se atopan na cartografía, pero tendo como condicionante indispensable que é preciso liberar mais solo para zonas verdes, estas, ubícanse igualmente segundo a ordenación prevista na cartografía, ampliando o V15 según queda constancia na documentación gráfica. Igualmente débese facer constar, segundo a ficha desta UG1, que as zonas verdes da UG1 teñen carácter de complementariedade con respecto ó ZV. 6 polo que se entende que á inscrición dunha circunferencia de diámetro 30 m débese facer incluíndo eses solos.

Mantense rigorosamente o deseño da rede viaria.

**1.1.4. A figura do Plan Especial.**

Despois da entrada en vigor da Lei 1/97, os Plans Especiais son regulados polo seu artigo 26, en canto o especificado no seu apartado dous:

"En desenvolvemento das previsións contidas nos plans xerais de ordenación municipal, poderán formularse e aprobarse plans especiais coas seguintes finalidades:

- a) *Desenvolvemento do sistema xeral de comunicacións e as súas zonas de protección, do sistema de espazos libres destinados a parques públicos e zonas verdes, dos sistemas xerais de infraestructuras e do sistema de equipamento comunitario para centros e servizos de interese público e social a nivel do plan xeral.*
- b) *Ordenación e protección de recintos e conxuntos arquitectónicos, históricos e artísticos.*

APROBACION DEFINITIVA.

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do P.E.R.I. da U.C.1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30/12/99.  
O Secretario Acctal.



Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.-** O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*  
*[Selo circular do Concello de Cambados]*

c) **Reforma interior no solo urbano para levar a cabo actuacións illadas que, conservando a estrutura fundamental da ordenación anterior, se encaminan á desconxestión, creación de dotacións urbanísticas e equipamentos comunitarios, saneamento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ou de estética e mellora do medio ambiente ou dos servizos públicos ou outros fins análogos. Cos fins sinalados poderán realizarse, así mesmo, operacións integradas de reforma anterior. Se as operacións de reforma interior estiveran previstas no plan xeral, haberán de axustarse ás súas determinacións. Cando se trate de operacións de reforma interior non previstas no plan xeral, o plan especial non poderá modifica-la estrutura fundamental de aquel, nin os usos globais e niveis de intensidade, o que se acreditará con un estudo xustificativo no que se demostrará a súa necesidade ou conveniencia a súa coherencia co plan xeral e a incidencia sobre o mesmo.**

d) *Galesquera outras finalidades análogas.*

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30-12-99.-  
O Secretario Acctal.

## 1.2. INTRODUCCIÓN.

### 1.2.1. Obxecto do Plan Especial.

De acordo coas determinacións das NNSSMM, son obxectivos deste Plan Especial:

- Completa-la ordenación dunha área específica do centro urbano de Cambados.
- Establece-la ordenación pormenorizada de volúmenes.
- A obtención dunhas zonas verdes públicas que permiten regularizar e amplia-la zona verde do recheo do Pombal.
- Determina-lo trazado e características das redes de sumidoiros, abastecemento de auga, enerxía eléctrica e alumado público.

### 1.2.2. Formulación do Plan Especial.

O Plan Especial de Reforma Interior da UG-1 é de formulación municipal, xustificado nos seguintes aspectos:

1. As NNSSMM vixentes establecen para as Unidades de Xestión que: "...o correspondente proceso de execución haberase de levar a cabo a través, en principio do sistema de compensación".

2. Dende a aprobación definitiva do documento das NNSSMM pasaron máis de catro anos sen que estes solos se desenvolveran.

Este feito, xustifícase pola prototípica compartimentación do solo; según o catastro, hai 21 propietarios no total de 23.250 m<sup>2</sup>; as superficies das fincas varían de 4.699 m<sup>2</sup> a maior a 160 m<sup>2</sup> a máis pequena, con una superficie media de finca de 1.130 m<sup>2</sup>.

3. Polo tanto, fundaméntase sobradamente que o Concello tome a iniciativa optando polo sistema de Cooperación.

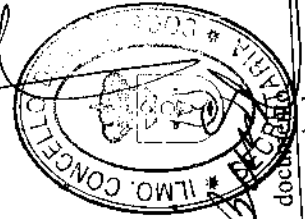


Ilmo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.-** O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal



### 1.2.3. **Ámbito territorial.**

Á definida polas NNSSMM, que se grafa no correspondente plano de Información.

## 1.3. **XUSTIFICACIÓN DA PROCEDENCIA DA SUA FORMULACIÓN.**

### 1.3.1. **Conveniencia e oportunidade.**

A conveniencia e oportunidade deste Plan Especial, procede da necesidade que ten este Concello en desenvolve-las múltiples bolsas de solo urbano remitidas a planeamento de desenvolvemento, para, deste xeito, e según o criterio das NNSSMM vixentes, regula-lo crecemento da estrutura urbana, evitando deste xeito, o irregular desenrolo urbano ó longo das estradas de conexión.

## 1.4. **INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

### 1.4.1. **Características naturais dos terreos.**

#### 1.4.1.1. **Superficie de actuación.**

A superficie total desta actuación ascende, segundo a ficha urbanística, á 21.850 m<sup>2</sup>, segundo a comprobación topográfica, a súa superficie real é de 23.750 m<sup>2</sup>.

Despois da fase de exposición ó público, no Pleno do 30/06/99 foi aceptada a alegación nº 2, en virtude desta, deixase fora do ámbito de ordenación unha superficie de 500 m<sup>2</sup>, por tanto, a superficie de ordenación é agora de 23.250 m<sup>2</sup>

#### 1.4.1.2. **Características xeolóxicas.**

Os terreos teñen unha capa vexetal que oscila entre os 50 cm e 1 m. para de seguido estar conformados por materiais de recheo, a profundidade variable pódese estimar de 4 a 5 m.

Debaixo desta capa existe roca de tipo granito meteorizada e descomposta, ata chegar a niveis de granito en estado saneado.

A capa de roca descomposta tipo "xabre" admite as seguintes cargas:

Natureza do terreo		Presión admisible en Kg/cm <sup>2</sup> en profundidade								
Rocas meteorizadas	Profundidade	0	0.5	1	2	3	3.5	4	4.5	5
	Kg/m <sup>2</sup>	1	1	4	4	4	4	4	4	4

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30-12-99.  
O Secretario Acctal.



Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

Dadas as tensións posibles a soportar polo terreo en xeral, poderíase adopta-lo sistema de cimentación illada mediante zapatas arriostradas con vigas de atado, ou tamén naqueles casos que por motivos de non atopa-lo firme, pódese optar pola losa de cimentación.

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-

O Secretario Acctal.



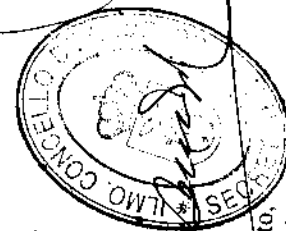
Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*



**1.4.1.3. Características topográficas.**

O ámbito da UG-1 é de forma irregular.

No plano topográfico adxunto están grafiadas expresamente as condicións do terreo en canto á súa forma e dimensións.

**1.4.1.4. Características climatolóxicas.**

Dende o punto de vista climatolóxico, o clima sitúase, segundo a clasificación de J. Papadakis, no límite entre o tipo "Mediterráneo Marítimo cálido" e o "Mediterráneo Templado"

Para defini-las características climatolóxicas, dispónse dos datos correspondentes á estación meteorolóxica da adega de Burgáns.

Os datos climáticos medios, das estacións consideradas, son:

Estación	T. Media Mensual	P.p. Media anual mm.	Evapt. Pot. Media mensual	Cota s.n.m.
Burgáns	14.7	1626.7	753.5	19

No seguinte cadro exprésanse de modo detallado as características climáticas de cada estación.

Temp. Med. Mensual °C

Estación	Xa	Fb	Mr	Ab	Ma	Xñ	XI	Ag	Sp	Ou	Nv	Dc
Burgáns	9,3	10,4	12,0	13,9	15,5	18,6	20,3	20,4	18,4	15,2	12,0	9,8

PLUVIOMETRIA MEDIA MENSUAL cm/ m<sup>2</sup>

Estación	Xa	Fb	Mr	Ab	Ma	Xñ
Burgáns	233.7	187.0	183.6	118.0	129.8	62.8
	XI	Ag	Sp	Ou	Nv	Dc
	45.9	38.9	85.5	142.0	171.6	228.1

Evapotranspiración Potencial Media Mensual cm.

Estación	Xa	Fb	Mr	Ab	Ma	Xñ
Burgáns	23.5	28.2	43.0	58.1	76.8	104.4
	XI	Ag	Sp	Ou	Nv	Dc
	116.4	109.4	81.7	56.3	34.2	24.6

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-  
O Secretario Acctal.



Alm. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

Dado que a UG-1 está na costa, se promediaron os datos climáticos, obténdose os resultados seguintes, que consideramos representativos do entorno do área considerada.

T. Media anual °C	Precip. media anual mm/ m <sup>2</sup>	Evapot. pontencial media anual mm.
14,3	1.645,8	741,1

#### 1.4.1.5.- Usos do solo, cultivos e vexetacións.

No ámbito da UG – 1 existen diversas edificacións:

- Catro galpóns.
- Unha vivenda unifamiliar en moi bo estado de conservación, con edificacións complementarias.
- Varios invernadoiros.
- Dous piornos.

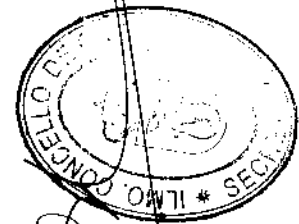
A excepción dos terreos vencellados ás casas que dispoñen de frutais, xardín e horta, o resto do terreo está inculto.

Adxúntase información fotográfica e plano no que se localizan as diversas construcións existentes e o uso de cada unha de elas.

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99. -

O Secretario Acctal.





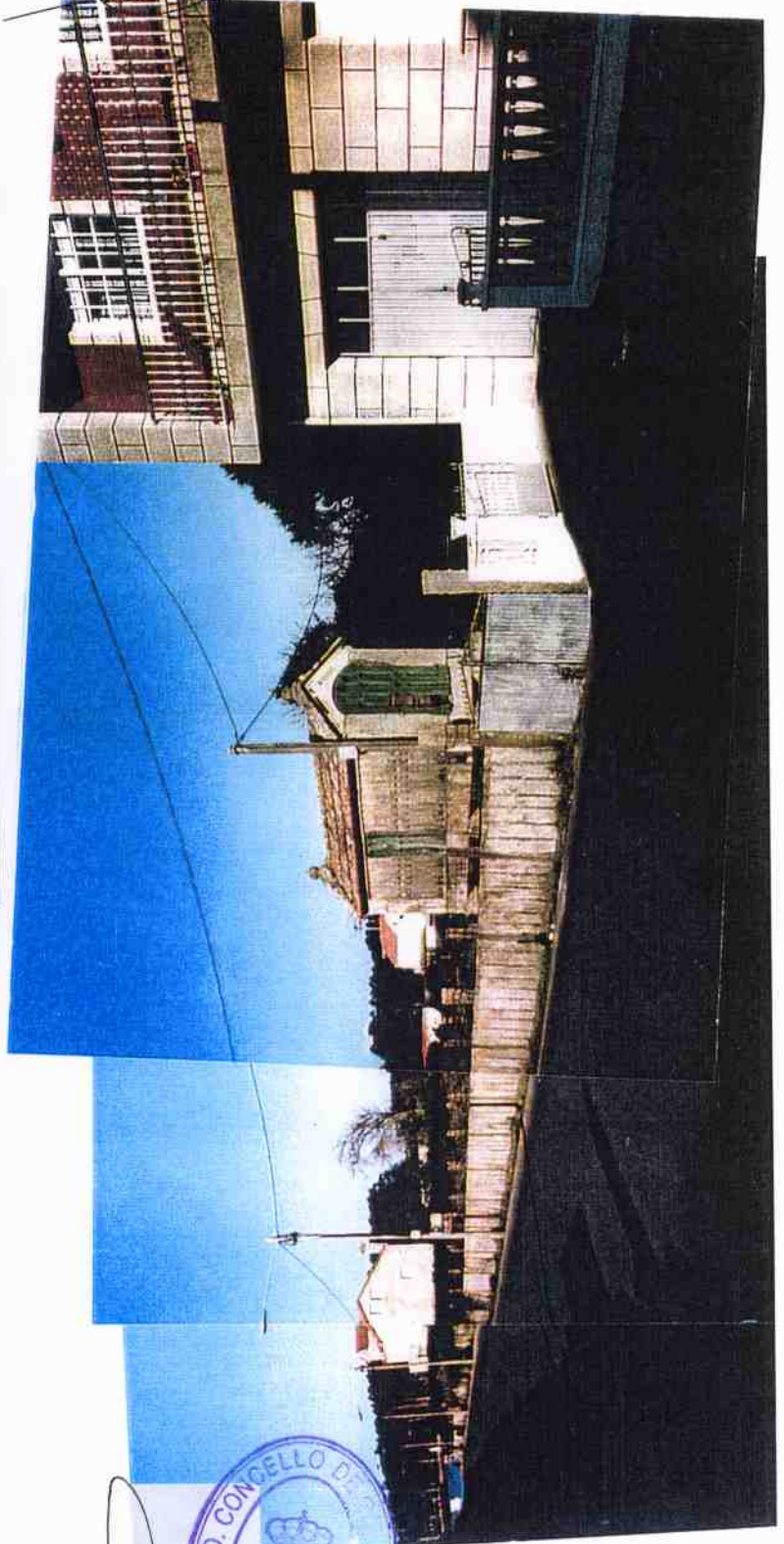
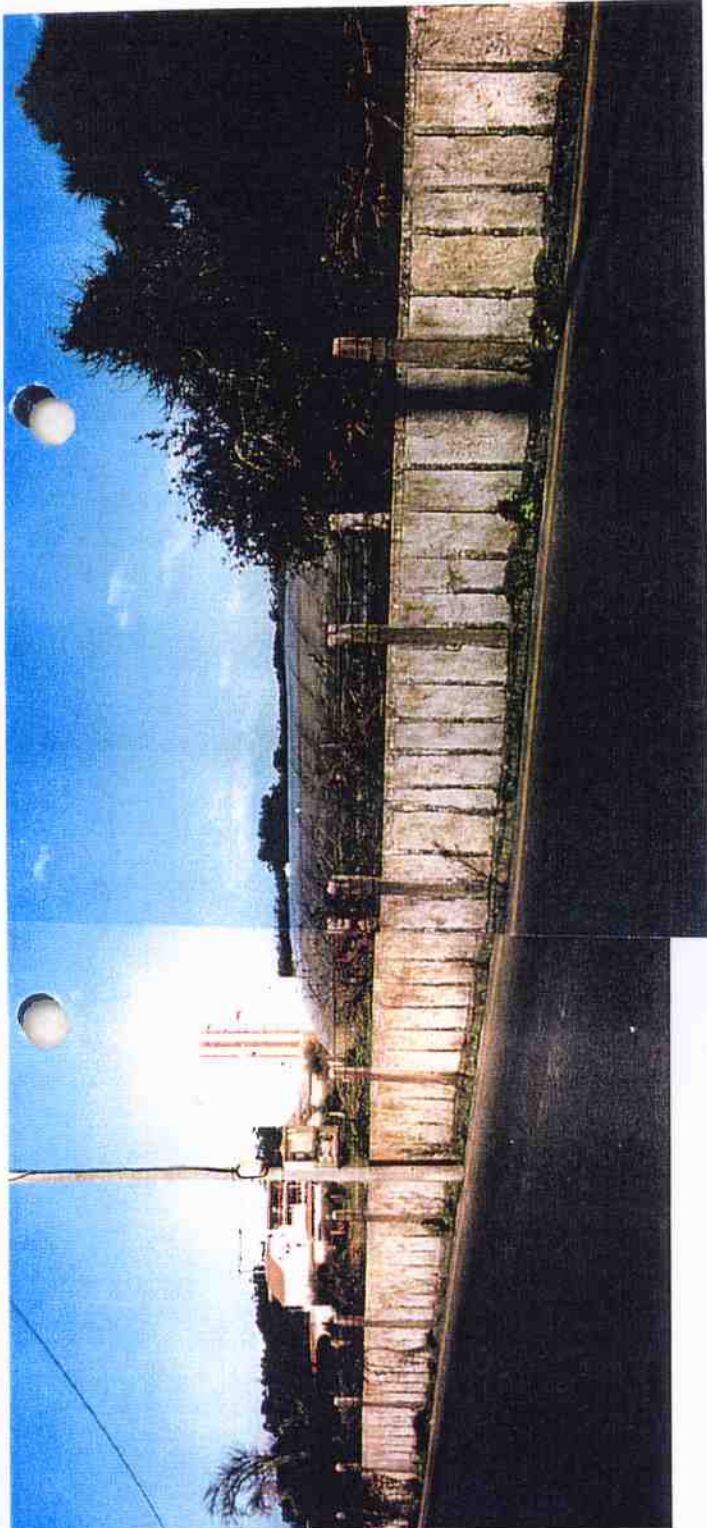


Almo. Concello  
da  
Cambados

**DILIXENCIA.** - O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundándose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.



APROBACION DEFINITIVA

**DILIXENCIA.**- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-

O Secretario Acctal.







Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formularon máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Handwritten signature]*



**APROBACION DEFINITIVA**

**DILIXENCIA.**- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-

O Secretario Acctal.

ILMO. CONCE... SECRETAR...  
*[Handwritten signature]*



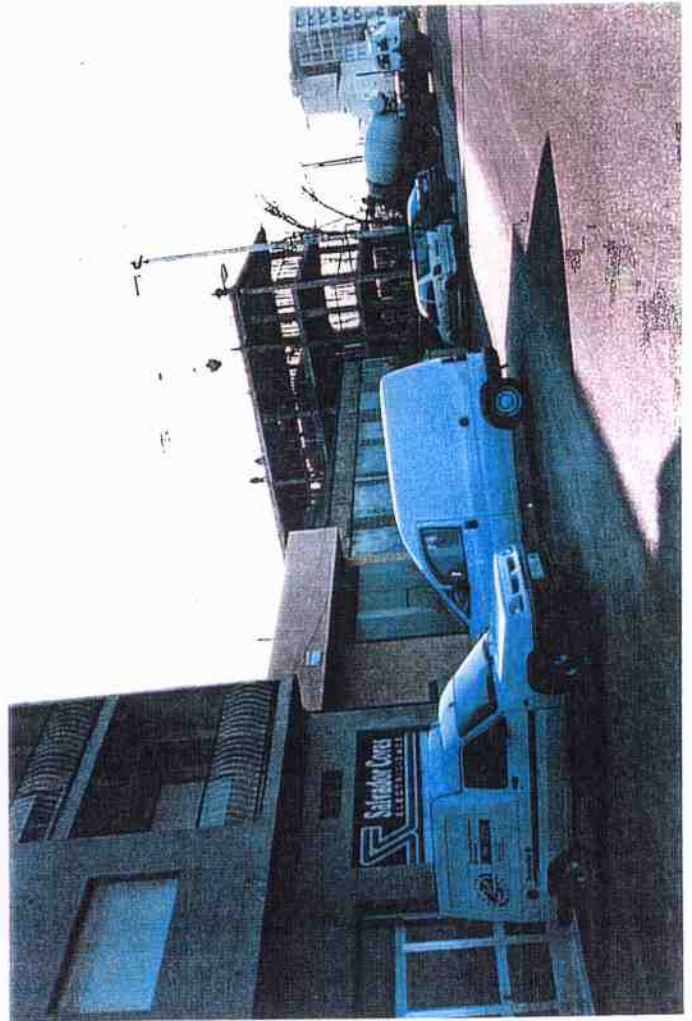


Alm. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.** - O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.



**APROBACION DEFINITIVA**

**DILIXENCIA.**- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-

O Secretario Acctal.



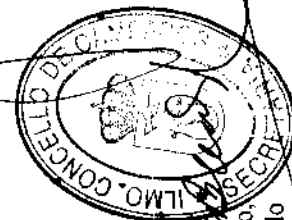


*Alma. Concello  
do  
Cambados*

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.



#### 1.4.2.- Clasificación urbanística segundo as NNSSMM.

O ámbito do Plan Especial está incluído dentro da delimitación de Solo Urbano, establecida polas NNSSMM. Os usos autorizados son:

Predominantemente residencial, vivenda plurifamiliar, industrial categorías 1ª e 2ª, hostaleiro, comercial, de oficinas, salas de reunión, sanitario-asistencial, docente, deportivo, recreativo, socio-cultural, espectáculos, e servizos públicos compatibles co residencial.

Permitense garaxes en categorías 1ª, 2ª, 3ª. Será obrigatorio a edificación complementaria de semisotos, ou sotos destinados a garaxes nunha proporción de 1 praza por cada local de vivenda ou 50 m<sup>2</sup> de uso comercial, de oficinas ou industrial.

O seu aproveitamento urbanístico require a redacción previa dun Plan Especial de Reforma Interior.

#### 1.4.3.- Estudio da estrutura da propiedade do Solo.

O número de propietarios incluídos no ámbito de planeamento, é de 21 propietarios.

No plano correspondente localízase planimetricamente as diferentes propiedades e, no cadro adxunto, resúmense as superficies das parcelas correspondentes a cada propietario:

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO	DIRECCION
1	2.135	Hdos. De Vicente Otero Pérez	San Miguel - Vilanova
2	934	Otero Cacabelos e irmáns	Avda. Da Coruña, 28
3	3.838	Hdos. De Vicente Otero Pérez	San Miguel - Vilanova
4	861	Carmen Pazos Charlín	Avda. Rosalía de Castro, 28
5	1.042	Joaquín González Laya e Manuel Rovira González	Avda. Rosalía de Castro.
6	2.410	Salvador Cores Robado	O Pombal
7	155	Hermenegildo Feijoo Pintos	R/ Carreira - Cambados
8	342	Mercedes Salgado Otero	Avda. Vilagarcía
9	1.100	García Abal, Dolores	R/ San Benito - Cambados
10	1.330	María Cruz Laya Vilas	R/ Carreira
11	462	Antonio Cores Santorum	Avda. De Vilagarcía
12	1.563	Mª Pilar Aragunde Piñeiro	R/ Barcelona, 6
13	775	Hdos. De Vicente Otero Pérez	San Miguel - Vilanova
14	1.130	Carmen Chaves Chaves	Avda. Vilagarcía, 29
15	1.604	José Fariña Muñiz	R/ Rodas, 38
16	230	María Oubiña Paradeja	R/ Carreira
17	502	Ana Mª Oubiña Castro	Avda. Vilagarcía, 40
18	513	Ramón Reboeiras Pintos	Avda. Vilagarcía, 40
19	200	Alejandro Pérez Vázquez	R/ Carreira, 37
20	160	Francisca Vieites Lois	R/ Carreira, 41
21	1.718	Luis Padín Fandiño	R/ San Gregorio, 30
22	246	Francisca Vieites Lois	R/ Carreira, 41
SUMA	23.250		

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do P.E.R.I. da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30-12-99.  
O Secretario Acctal.

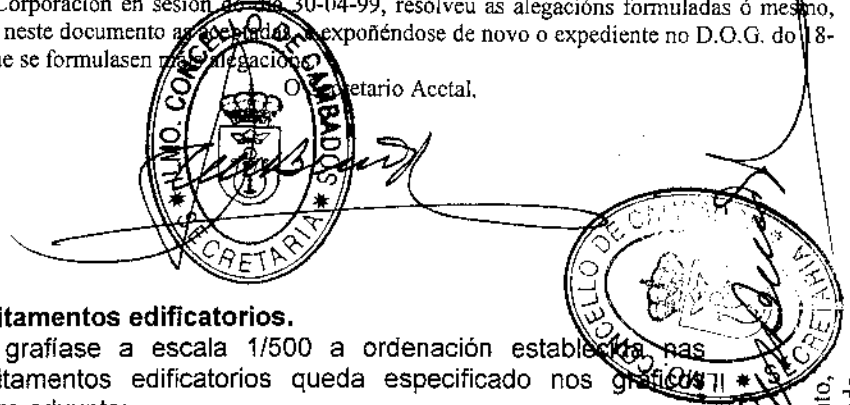


Hmo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-I "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as alegacións expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.



**1.4.4.- Cálculo dos aproveitamentos edificatorios.**

No plano correspondente grafiase a escala 1/500 a ordenación establecida nas NNSSMM, o cálculo dos aproveitamentos edificatorios queda especificado nos gráficos adxuntos, e que se resumen no cadro adxunto:

**CADRO DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIES, NORMAS, USOS CUALIFICADOS, EDIFICABILIDADES, VOLUMENES, ETC.**

EDIFICACIONES					
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE PLANTA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDADE (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	Nº DE PLANTAS	USOS E DOMINIOS
BLOQUE 1	1.781	9.989	2 Y 3	B+4	Según orden. 3 Privado
BLOQUE 2	600	3.456	2 Y 3	B+4	Según orden. 3 Privado
BLOQUE 3	260,59	1.303	2 Y 3	B+4	Según orden. 3 Privado
BLOQUE 4	948	5.384	2 Y 3	B+4	Según orden. 3 Privado
BLOQUE 5	2.188	9.173	2 Y 3	B+3/B+4	Según orden. 3 Privado
BLOQUE 6	1.192,5	6.732,5	2 Y 3	B+4	Según orden. 3 Privada
<b>SUMA</b>	<b>6.970,09</b>	<b>36.037,5</b>			

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-I "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.98.  
O Secretario Acctal.

ZONAS VERDES					
V15 A		855			Público
		152			
		144			
		102			
		102			
		1.867			
	Total	3.252			
V15 B		4.652			Público
V15 C		955			Público
<b>SUMA</b>		<b>8.859</b>			

VIARIO			
Viario / beirarrúas	<b>7.465,4</b>		
Aparcamentos	<b>451 Prazas</b>	Das que 226 Prazas son en superficie (9 prazas reserv. para minusválidos);	
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>23.250</b>	<b>36.037,5</b>	

**1.5.- OBXECTIVOS E CRITERIOS DA ORDENACION DO TERRITORIO.**

**1.5.1.- Condicionantes da información urbanística.**

- Terreo con topografía suave, practicamente plano.
- Fácil accesibilidade.
- Ausencia de elementos de vexetación significativa.
- Existen diversas edificacións que foron descritas no punto 1.4.1.4
- Terreos permeables con drenaxe favorable.
- Nivel de precipitación baixo.
- Ventos predominantes: NO, de travesía, e do sur.



*Almo. Concello  
de  
Cambados*

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas; e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formularsen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

- Precipitacións abundantes
- Subsolo de recheo, firme de granito descompsto.
- Fácil conexión cos servizos municipais de abastecemento de auga, rede de saneamento, suministro de enerxía eléctrica e rede telefónica.
- Propiedade do solo moi dividida.



**1.5.2.- Condicionantes das NNSSMM**

O Plan Xeral delimita e condiciona a execución do PERI, de acordo cos seguintes parámetros:

**UG1- O POMBAL**

*O obxecto desta actuación é a ordena-los terreos colindantes co recheo do Pombal, rematando a apertura das rúas transversais coa rúa Carreira e unha nova conexión coa Avda de A Coruña. A determinación de zonas verdes públicas permite regularizar e amplia-la zona verde do recheo do Pombal.*

Parámetros:

- Superficie total: 21.850 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Dotacións públicas: (zonas verdes e espazos públicos) 8.550 m<sup>2</sup>

Ordenación pormenorizada:

*Concrétase mediante a formulación dun Plan Especial que establecerá as correspondentes condicións de ordenación tendo en conta o previsto nas Normas Subsidiarias de Planeamento, respectando a estrutura viaria xeral establecida pola Normativa vixente e sen poder rebasa-la altura máxima prevista pola Ordenanza 3 "De bloque de casas".*

*Permítense voadizos con fronte ás rúas e zonas verdes de uso público.*

*Nas restantes determinacións estarase ó establecido para as Ordenanzas 2 e 3 de Solo Urbano.*

**1.6.- EXAME, ANÁLISE E XUSTIFICACIÓN DA SOLUCIÓN PROPOSTA E ACREDITACIÓN DA SUA CONEXIÓN AS ÁREAS COLINDANTES.**

**1.6.1. Cumprimento dos condicionantes das NNSSMM na ordenación prevista.**

O presente Plan Especial promóvese polo Concello de Cambados, tal como se fixo constar no apartado 1.1.1. e cumpre cos parámetros establecidos segundo os seguintes aspectos:

- A rede viaria prevista e a mesma que establece a planimetría das NNSSMM
- A ordenación en planta dos volúmenes edificables e moi semellante -ca limitación que supón o incremento de edificabilidade de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- á prevista na planimetría das NNSSMM.

**APROBACION DEFINITIVA**

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-  
O Secretario Acctal.



Alm. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.** - O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*

*[Selo circular do Concello de Cambados]*

- As zonas verdes e espazos públicos, igual que nos apartados anteriores, daranse nas mesmas zonas, tendo en conta que se tratan de zonas verdes complementarias.

**1.6.2. Obxectivos.**

A actuación urbanística consiste no desenvolvemento das NNSSMM do Concello de Cambados, mediante a redacción, tramitación e execución do Plan Especial de Reforma Interior, en desenrolo da UG - 1 "O Pombal" de acordo coas especificacións establecidas ó efecto.

**1.6.2.1. Xerais.**

Ordear e urbaniza-la zona, posibilitando o emprazamento das edificacións, cuns criterios de ordenación, que sendo respetuosos coas NNSSMM axeiten a súa xestión.

**1.6.2.2. Da ordenación urbanística.**

- Integrar á area de actuación na estrutura urbana de Cambados.
- Ordear urbanísticamente os terreos de acordo coas determinación das NNSSMM, regulando o emprazamento das novas edificacións.
- Lexitima-lo comenzo da xestión urbanística das NNSSMM, que permita a consecución da titularidade municipal de:

- Os vialis de nova creación.
- As zonas verdes.
- A obtención do 10% do aproveitamento lucrativo que lle coresponde a esta UG

**1.6.3. Criterios.**

Os criterios xerais seguidos na ordenación foron os seguintes:

- Mantemento da rede viaria proposta polas NNSSMM, mantendo os anchos dos viais.
- Distribuí-la superficie edificable total do ámbito (36.037,5 m<sup>2</sup>) situándoa do mesmo xeito, sen rebasa-la altura máxima permitida pola ordenanza 3 "de bloques de casas".
- Ampliación e regularización da zona verde do Pombal (ZV 6) coas zonas verdes complementarias deste Plan Especial (V 15)
- Axustar a B+3 plantas os encontros dos límites deste Plan Especial, evitando na medida do posible, a existencia de medianeiras vistas
- Mantemento dos fondos edificables a 15 m nas edificacións exentas; nas edificacións en "manzana cerrada" os fondos serán: plantas baixas: 20 m e plantas primeira e seguintes 15 m
- Voos de 1 m, con fronte ás rúas e zonas verdes de uso público.
- Propiciar que o Concello dispoña, coa maior brevidade posible, dos terreos edificables que lle corresponden nesta UG

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.  
O Secretario Acctal.



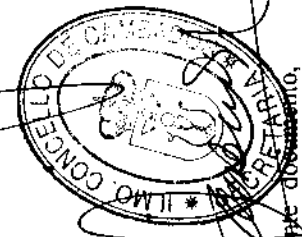
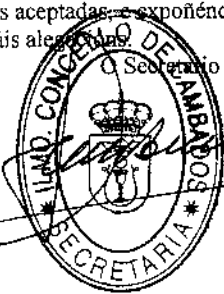


Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.



A ordenación resúmese no cadro adxunto:

		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA BAIXA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ALTURAS (m2)	EDIFICABILIDADE TOTAL (m2)
<b>BLOQUE 1</b>	Prop. Privada	1.781	B+4	1.781	2.052x4 = 8.208	1.781+ 8.208 = 9.989
	Prop. Municipal	-----	-----	-----	-----	-----
<b>BLOQUE 2</b>	Prop. Privada	600	B+4	600	714x4= 2.856	600 + 2.856 = 3.456
	Prop. Municipal	-----	-----	-----	-----	-----
<b>BLOQUE 3</b>	Prop. Privada	260,60	B+4	260,60	260,60x4= 1.042,40	260,60+1.042,40 = 1.303
	Prop. Municipal	-----	-----	-----	-----	-----
<b>BLOQUE 4</b>	Prop. Privada	948	B+4	948	1.109x4= 4.436	948+4.436= 5.384
	Prop. Municipal	-----	-----	-----	-----	-----
<b>BLOQUE 5</b>	Prop. privada	1.356,25	B+4	1.356,25	787x4= 3.148	1.356,25+ +3.148+ +1.065= 5.569,25
			B+3		355x3= 1.065	
	Prop. Municipal	831,75	B+4	831,75	420x4= 1.680	831,75+ + 1.680+ + 1.092 = 3.603,75
			B+3		346x3= 1.092	
<b>BLOQUE 6</b>	Prop. privada	1.192,5	B+4	1.192,5	1.385x4= 5.540	6.732,5
	Prop. municipal	-----	-----	-----	-----	-----
<b>ZONAS VERDES</b>		8.859				
<b>VIAIS</b>		Calzada:3.329 + Beirarrúa: 3.276,4 = 6.605,40				
<b>APARCAMENTOS</b>		451 Prazas, das que 226 son en superficie (delas 9 están reservadas a minusválidos. Superficie da praza = 3'30 m x 4'50 m.)				
<b>TOTAIS</b>		23.250		6.970,10	29.067,40	36.037,5

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.  
O Secretario Acctal.





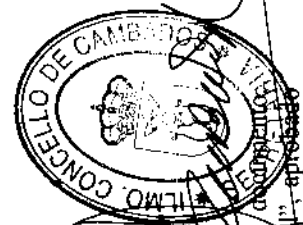
Almo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.-** O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 8-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

*[Firma manuscrita]*



#### 1.6.4. Cesións obrigatorias ó Concello.

Son de cesión obrigatoria ó Concello:

- a) A rede viaria
- b) As zonas verdes públicas.
- c) O 10 % do aproveitamento lucrativo, que en este caso será:

$$36.037,5 \text{ m}^2 \times 0,10 = 3.603,75 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

O Concello deberá de contribuir co 10% dos gastos de urbanización , como propietario do 10% de aproveitamento lucrativo.

No plano correspondente grafiase a materialización das cesións correspondentes a dito aproveitamento lucrativo.

#### 1.7. TRAMITACIÓN.

A tramitación do Plan Especial, suxetarase ás determinacións establecidas no art. 42 e seguintes da Lei 1/97, tendo en conta ó establecido pola Lei 7/1995 de 29 de xuño, de delegación e distribucións de competencias en materia de urbanismo, comprendendo esta tramitación as seguintes fases:

- A) Remisión do documento previa a súa aprobación inicial á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, a efectos da emisión do informe previo que establece a Lei 7/95 (artigo 8.2)
- B) Aprobación inicial do Proxecto de Plan Especial en desenvolvemento da UG -1 "O Pombal", sometendo o expediente completo a información pública durante un mes, con notificación expresa a tódolos propietarios afectados.
- C) Rematado o prazo de información pública, de non existir alegacións aceptadas, que non supoñan modificacións substanciais do documento, deberá remitirse o expediente completo, á Consellería de Ordenación do Territorio, para que nun prazo de tres meses, emita o preceptivo informe favorable.
- D) Aprobación definitiva polo pleno do Concello.

#### 1. 8. ANEXO Á MEMORIA

##### 1.8.1. Síntese da memoria.

- As determinacións específicas para a redacción deste Plan Especial, en desenvolvemento da UG-1, das NNSSMM de Cambados, resúmese na correspondente ficha urbanística.
- A procedencia e oportunidade da formulación deste Plan Especial, devén pola necesidade que ten este Concello en desenrola-las múltiples bolsas de solo urban remitidas a planeamento de desenvolvemento, para, deste xeito, e segundo o criterio das NNSSMM vixentes, regula-lo o crecemento da estrutura urban, evitando, o desenrolo urban ó longo das estradas de conexión.
- A iniciativa é municipal.

APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30-12-99.  
O Secretario Acctal.



Ilmo. Concello  
de  
Cambados

**DILIXENCIA.**- O presente documento forma parte integrante do P.E.R.I. en desenvolvemento da UG-1 "O Pombal", aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación en sesión do 30-12-98, e exposto ó público no D.O.G. do 11-02-99.

A Corporación en sesión do día 30-04-99, resolveu as alegacións formuladas ó mesmo, refundíndose neste documento as aceptadas, e expoñéndose de novo o expediente no D.O.G. do 18-06-99, sen que se formulasen máis alegacións.

O Secretario Acctal.

- A superficie total de actuación é de 23.250 m<sup>2</sup>
- O sector ten unha superficie moi irregular.
- A estrutura da propiedade do solo está en mans de 21 propietarios.
- Os criterios xerais seguidos na ordenación, forón os seguintes:  
Mantenemento da rede viaria.

Reordena-los volúmenes edificables, segundo a ordenanza 3 (segundo a ficha da modificación puntual nº 1)

Resolución os encontros das edificacións da UG 1 coas edificacións existentes e colindantes, de maneira que se evite, na medida do posible a existencia de medianeras vistas.

Localización do aproveitamento municipal.



APROBACION DEFINITIVA

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento, forma parte integrante do PERI da UG-1 "O Pombal", aprobado definitivamente en sesión plenaria do 30.12.99.-  
O Secretario Acctal.