

ÁMBITO	Z. VERDE (m2)	ZONA DE APARCAMIENTOS (m2)	ZONA DE EQUIPAMIENTOS (m2)	VIARIO (incluye el peatonal) (m2)	TOTAL (m2)
PANTÍN	58.167	22.680	873	18.590	96.290
BALEO	10.080	15.210	0	2.390	27.680
MEIRÁS OESTE	2.026	3.087	0	277	5.400
MEIRÁS ESTE	3.556	1.970	0	1.620	7.146
TOTALES	73.829	42.937	873	17.877	135.516

A efecto del cómputo para establecer el estándar de zona verde de sistema general por habitante, la superficie total se ve incrementada con la presente modificación en 73.829 m2.

6.-Conclusión:

De todo lo expuesto anteriormente, la Modificación que se propone, está en consonancia con el espíritu que la Norma confiere a tal trámite, no suponiendo incremento alguno de aprovechamientos, ni se disminuye la superficie destinada a zona verde, sino más bien todo lo contrario, se incrementa, por ello se está a lo dispuesto en los arts. 50 y 51 de la Ley 1/1997 de 24 de marzo del Suelo de Galicia, y cumpliendo además lo establecido en el art 4 de las NN.SS.MM.

Condición adicional:

En el ámbito de los Sistemas Generales objeto de la presente modificación puntual, será de obligado cumplimiento la Ley 8/1.997 de 20 de agosto, de accesibilidad e supresión de barreiras en Comunidad Autónoma de Galicia, (al amparo de lo establecido en el art. 33.2 de dicha Ley).

Planos:

A continuación, se adjuntan los planos que forman parte integrante de la presente modificación puntual.

Los planos representan el ámbito de los nuevos sistemas generales de espacios libres, la clasificación del suelo y la ordenación previa a la modificación, y la clasificación del suelo y la ordenación resultante de la modificación.

Valdoviño, enero de 1999.

Fdo.: Manuel Otero Souto.

Arquitecto (colegiado núm. 1.958 del C.O.A.G.)

ANUNCIO

Modificación puntual número 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

El Pleno del Ayuntamiento de Valdoviño, en sesión celebrada el día 29 de enero de 1999, aprobó definitivamente el proyecto de modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdoviño referente a Edificaciones Auxiliares, redactada por el Arquitecto Don Manuel Otero Souto, y cuyo texto se transcribe a continuación.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 48.2 de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia.

Valdoviño, a 3 de febrero de 1999.

La alcaldesa, firmado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO - A CORUÑA.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REFERENTE A EDIFICACIONES AUXILIARES EN SUELO URBANO, ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA, (ART. 114)

MEMORIA

1.-Objeto de la modificación.

Tiene por objeto la presente Modificación Puntual, establecer de forma ordinaria y excepcional, según los tipos definidos en la ordenanza Residencial Extensiva, la posibilidad de cons-

truir edificaciones de carácter auxiliar a las viviendas a límite de propiedad de forma y manera que se detallará a continuación.

2.-Problemática planteada, situación actual.

En los ámbitos de suelo clasificados como urbanos, y calificados como Zona Residencial Extensiva. Vivienda Unifamiliar, se establece la posibilidad, en virtud del art. 114 de las NN.SS.MM., de realizar con una superficie de 50 m2, una edificación auxiliar, para garaje, taller trastero u otro uso, con la limitación de altura a 3,00 m., tratamiento de fachadas y cubierta similar a la de la vivienda principal, y que ha de situarse como mínimo a 3 metros de los linderos. Así mismo a tenor de lo contenido en el art. 103, "Definición y tipos", 105, "Usos permitidos", 108, "parcelas mínimas", y 113, de dicha ordenanza, se contempla la posibilidad de optar por dos tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar, a saber:

Tipo I: Vivienda Unifamiliar Aislada, en parcelas con una superficie mínima de 1.000 m2.

Tipo II: Viviendas Unifamiliares Adosadas con ordenación a través de Estudios de Detalle en parcelas con una superficie mínima de 3.000 m2.

En el tipo I: Vivienda Unifamiliar Aislada, se establece que la separación mínima a linderos será de 3,00 m.

De lo visto hasta ahora, surge ya la duda que motiva la presente modificación puntual, por cuanto se admite en la ordenanza la construcción de edificaciones auxiliares a las viviendas con una separación a linderos de 3 metros como mínimo, lo cual resulta congruente con lo establecido para la tipología I de vivienda unifamiliar aislada, pero no lo parece tanto para la tipología II, de viviendas unifamiliares adosadas.

No resulta coherente, una vez que se permite en tipo II, la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares adosadas hasta un máximo de 8 en hilera, que las edificaciones auxiliares a las mismas, tengan que seguir el criterio general establecido de retanqueos, que nos llevaría al ridículo de concebir un híbrido tipológico basado en la posibilidad de adosar viviendas pero que sus edificaciones auxiliares fueran de tipología aislada, lo que interpretamos que no es la intención del Redactor de nuestras NN.SS.MM., si no más bien, de una omisión ó "lapsus" que se hace necesario corregir.

Amén de lo anterior, la presente modificación puntual, se presenta desde otra vertiente, si se quiere, derivada de la experiencia de 4 años de vigencia de las NN.SS.MM., a saber:

El mayor desarrollo en tipología I, del suelo así calificado, con viviendas unifamiliares aisladas, y la amplia profusión en la construcción de edificaciones auxiliares, con destino a garaje en la mayor parte de los casos para guarda de vehículo particular, tan al uso en este Ayuntamiento, en el que por el contrario no es en exceso corriente la ejecución de sótanos, incluso más idóneos para tal utilización, ha provocado la notable proliferación de edificaciones auxiliares exentas, que van deteriorando por su presencia la imagen ambiental de ciudad jardín con que el Redactor de las NN.SS.MM., pretendía dotar al ámbito así calificado, como bien dice en el art. 103.

Difficil sería, sino imposible, incluso por lo impopular de la medida, la supresión de este tipo de edificaciones, por el importante uso que de ellas se hace, pero no obstante, es perentorio atenuar el efecto que producen.

3.-Justificación y conveniencia de la modificación.

En la línea de lo expresado anteriormente, cabe la posibilidad de subsanar ambas situaciones, llevando a cabo una modificación puntual de las NN.SS.MM., en el referido art. 114, permitiendo de forma ordinaria, o excepcional, según cada tipología la posibilidad de construir edificaciones auxiliares adosadas o pareadas, de forma que:

Para el tipo II : Si se plantea en esta tipología la posibilidad de ejecución de viviendas unifamiliares adosadas con ordenación a través de estudios de detalle, lógico es que también las edificaciones auxiliares se puedan disponer adosadas, en el marco de la ordenación de tales estudios de detalle. En lo que concierne a esta tipología la justificación de esta modificación puntual, no iría más allá de subsanar una laguna en las determinaciones de las NN.SS.MM.

En cuanto al Tipo I, si bien la edificación de vivienda unifamiliar, se contempla como aislada, no estaría de más dar una lectura a lo contenido en el art. 103, (definición y tipos), en su segundo párrafo, en el que literalmente se dice:

" Engloba, por lo tanto, ordenaciones de tipo ciudad - jardín dónde normalmente se produce un esquema ordenador y parcelario del suelo, como los supuestos de ocupación unitaria del parcelario existente con viviendas, dónde en muchos casos persiste la vinculación rural en el propio ámbito urbano ".

Y esto dicho es realmente cierto, y de tener muy en cuenta para entender que la propia clasificación como " Urbano ", de los ámbitos así clasificados en el TM., no exime de la enorme vinculación rural que aún preexiste en el suelo urbano, por ello es fácil entender la amplia proliferación de las mencionadas construcciones auxiliares a las viviendas, típicas de las zonas más rurales.

En consonancia con lo anterior, no está demás remitirse al art. 61 de las NN.SS.MM., en el que con carácter excepcional, se permite la construcción a límite de parcela, cuando se construyan edificaciones pareadas, dándose entre la pared común de ambas una coincidencia mínima en un 60% de su longitud y siempre que la licencia de edificación se solicite simultáneamente por los dos propietarios colindantes.

Tal medida ha venido a amortiguar visiblemente en estos últimos años la presencia de innumerables edificaciones auxiliares aisladas en el Suelo clasificado y calificado como S.N.U. de Núcleo Rural, por lo que optando por la edificación pareada, que al ser realizada simultáneamente por los propietarios colindantes, se evita la posibilidad de la aparición de las indeseables medianeras, se ha producido un efecto divisor, en cuanto al número de estas edificaciones auxiliares en el paisaje.

Experiencia similar, se pretende llevar a cabo por medio de la presente modificación puntual, en el suelo urbano, y en concreto en su zona residencial extensiva, dada su similitud en cuanto a tipología edificatoria con el suelo de los núcleos rurales tradicionales.

4.-Principios legales de aplicación.

La presente modificación puntual, cumple con lo establecido en el art. 4 de las NN.SS.MM., arts. 50 y 51 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia, y arts. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto con la recalificación que se pretende:

- No se incrementa la intensidad de uso.
- No afecta al uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas.
- No se incrementa el volumen edificable, dado que se mantienen las limitaciones volumétricas establecidas en la actualidad.
- La implantación de este tipo de instalaciones por su tipología no residencial, no suponen aumento de densidad de población.

5.-Situación resultante de la modificación puntual.

La situación resultante de la modificación puntual, se limita a completar el régimen establecido en el art. 114 " EDIFICACIONES AUXILIARES ", en la Zona Residencial Extensiva, que una vez aprobada la presente modificación puntual quedaría como sigue:

1.º.-Condiciones generales:

Se permite la realización con una superficie de 50 m², de una edificación auxiliar para garaje, taller, trastero u otro uso, con la limitación de altura de 3 m., tratamiento de fachadas y cubierta similar a la de la vivienda principal, se situará, como mínimo a 3 m. de los linderos y alineaciones.

2.º.-Condiciones particulares:

2.1.-En el caso del tipo I: para viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m², se permitirá excepcionalmente, exclusivamente para este tipo de edificaciones auxiliares, la construcción a límite de finca, cuando se construyan edificaciones pareadas, dándose entre la pared común de ambas una coincidencia mínima de un 60 % de su longitud y siempre que la licencia de edificación se solicite simultáneamente por los dos propietarios colindantes, y se respeten las condiciones establecidas con carácter general en el párrafo 1º del presente artículo y se mantenga una separación mínima de 3 m. a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.

2.2.-En el caso del tipo II: para viviendas unifamiliares adosadas, con ordenación a través de estudios de detalle en parcelas iguales o superiores a 3.000 m², se podrán disponer las edificaciones auxiliares adosadas de igual forma que la establecida para las viviendas, y su ordenación estará contemplada en el mismo estudio de detalle.

Se han de respetar no obstante las condiciones generales establecidas en el apartado 1.º de este artículo, y deberán mantener una separación mínima de 3 m. a las alineaciones establecidas en los planos de ordenación y a las propiedades colindantes al ámbito de desarrollo del estudio de detalle.

En Valdoviño, mayo de 1998.

Fdo. Manuel Otero Souto

Arquitecto (colegiado núm. 1958 del C.O.A.G.)

ANUNCIO

Modificación puntual número 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

El Pleno del Ayuntamiento de Valdoviño, en sesión celebrada el día 29 de enero de 1999, aprobó definitivamente el proyecto de modificación puntual núm. 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdoviño de Modificación del Régimen Urbanístico para los edificios existentes a la entrada en vigor de las NN.SS.MM. construidos con arreglo a Normativas anteriores redactada por el arquitecto don Manuel Otero Souto, y cuyo texto se transcribe a continuación.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 48.2 de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia.

Valdoviño, a 3 de febrero de 1999.

La alcaldesa, firmado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 9, DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO - A CORUÑA.

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO, PARA LOS EDIFICIOS EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS NN.SS.MM., CONSTRUIDOS CON ARREGLO A NORMATIVAS ANTERIORES

MEMORIA

1.-Objeto de la modificación.

Tiene por objeto la presente Modificación Puntual, disponer, al amparo de lo establecido en el art. 58, apdo. 2º, de la Ley 1/1997 de 24 de marzo del Suelo de Galicia, (en adelante L.S.G.), un régimen exhaustivo y diferenciado, para los edificios e instalaciones que genéricamente podríamos entender como incluidos en una situación menos estricta de fuera de ordenación, que la contemplada para aquellos expresamente calificados por las NN.SS.MM., en dicho régimen.

Se trata de establecer un régimen urbanístico diferenciado según cada ordenanza, con arreglo a los parámetros edificatorios definidos en las mismas, para aquellas obras, edificaciones o instalaciones, que erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico sean disconformes por

uno u otro motivo con el mismo, en las que los factores ocasionantes de tal disconformidad puedan ser debidos a la aplicación de anteriores Normas u Ordenanzas, pero sean de escasa magnitud, y no supongan perjuicio, impedimento ó peligro para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las vigentes NN.SS.MM.

Determinar por ende, en base al establecimiento de una graduación razonable de situaciones específicas, las obras posibles en las edificaciones existentes que por distintos motivos, merezcan ser incluidas en un régimen determinado de fuera de ordenación.

2.-Problemática planteada, situación actual.

La aprobación de un Plan de Urbanismo, como bien dice Jesús González Pérez, que contenga una ordenación distinta a la anterior, comporta importantes consecuencias en la realidad. Ante las situaciones existentes, nacidas al amparo de la ordenación anterior, se deberán elaborar las normas de transición que las amparen armonizando las situaciones existentes, con la nueva ordenación.

La ausencia de este régimen transitorio en nuestras NN.SS.MM., ha creado no pocas dificultades en el desarrollo de sus determinaciones, veamos por que:

La única referencia que sobre este particular se hace en las NN.SS.MM., se contiene en el Capítulo 9, art. 132 del texto normativo, que se reproduce a continuación.

"CAP. 9. Edificaciones existentes.

Art. 132. Definición.

Aquellos edificios que como consecuencia del proceso de desarrollo histórico de Atios han adquirido un volumen, forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación que se presentan, se consideran a todos los efectos fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizar.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en la mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo, con sujeción a dicho planeamiento.

Cámpings existentes.

Asimismo, y dentro de este Capítulo, hay que considerar manteniendo su uso actual y los espacios libres existentes, las actuales instalaciones del Cámping privado, donde únicamente se autoriza la ampliación de sus instalaciones, pudiendo edificarse con un máximo de bajo y dos plantas en el borde inferior de las instalaciones.

El Cámping Municipal se mantiene en su uso, posibilitando únicamente las edificaciones al servicio del mismo con la limitación de bajo y una planta."

Como se deduce de su lectura, se está refiriendo en exclusiva a los edificios erigidos en el núcleo de Atios y que como consecuencia del proceso de su desarrollo histórico han adquirido un volumen forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación que se presentan, a los que considera a todos los efectos como fuera de ordenación.

Establecer con claridad cuales son edificios que el redactor de las NN.SS.MM., incluye en el régimen de fuera de ordenación de forma expresa, se ha constituido en uno de los caballos de batalla de la Oficina Técnica Municipal, a lo largo de estos años, por los siguientes motivos:

1.º.-Si entendemos que el régimen urbanístico del mencionado art. 132 de las NN.SS.MM., se ha de aplicar con exclusividad a las edificaciones erigidas en el núcleo de Atios, ¿Que régimen ha de aplicarse a las edificaciones erigidas en el resto

del término municipal, al amparo de ordenanzas anteriores y no acordes con las actuales?

La respuesta a esta cuestión podría ser que será de aplicación a tales edificaciones el régimen establecido en la Ley, en el momento actual el contenido en el art. 58 de la L.S.G., y en ese caso el régimen de fuera de ordenación sería aplicable por igual e indistintamente a todos los edificios del T.M. que se encuentren en esa situación. Pero en ese supuesto, ¿que sentido tiene la diferenciación que el art. 132 de las NN.SS.MM. establece para el núcleo de Atios?, pero aún es mas:

2.º.-En los planos de ordenación incluidos en las NN.SS.MM., y en concreto en el plano (O-6: "Usos Pormenorizados" - Atios), se aprecia que existen 6 edificios e instalaciones calificadas expresamente como "Edificaciones existentes", en la leyenda que figura a pie de plano, y que son los que se reproducen a continuación.

(Siguen el texto original, - páginas 6 a 8 - , planos de las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las NN.SS.MM., calificadas expresamente como edificios fuera de ordenación)

De ello se deduce claramente que el régimen establecido en el art. 132 de las NN.SS.MM., se ha de aplicar con exclusividad a esas edificaciones e instalaciones que en el plano de usos pormenorizados de Atios, así han sido calificadas expresamente, (como edificaciones existentes, que hay que considerar a todos los efectos fuera de ordenación), y es razonable en este sentido, dado que por ejemplo, el edificio de apartamentos " los Molinos ", se erige en un ámbito calificado como "zona verde y espacios libres", y los bloques de apartamentos "Géminis", se alzan en una zona calificada como "Residencial Extensiva - vivienda unifamiliar".

Aclarada la discusión de que el régimen establecido en el art. 132 de las Normas se refiere exclusivamente a los edificios enumerados anteriormente, y que han sido calificados expresamente como fuera de ordenación, cabe preguntarse:

¿Que régimen se ha de aplicar al resto de los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las NN.SS.MM., al amparo de normativas y ordenanzas anteriores y que por uno u otro motivo son disconformes con el actual, pero que no han sido calificados expresamente como fuera de ordenación por las NN.SS.MM.?

La cuestión anterior, al modesto entender del que suscribe, tiene dos respuestas:

1.º.-Dado que son disconformes con las ordenanzas contenidas en el Planeamiento en vigor, será de aplicación el régimen general de fuera de ordenación establecido en el art. 58 de la L.S.G.

Pero hay que convenir que tal respuesta conlleva una seria contradicción, cual es, que sentido tiene significar con una calificación expresa de fuera de ordenación a los 6 edificios e instalaciones detallados anteriormente, estableciendo para ellos un régimen específico, el contenido en el art. 132 de las NN.SS.MM., si al final lo que hacemos es generalizarlo para todo el resto de las edificaciones existentes en el T.M.

Si como muestra sirve un botón, considerando como válida esta primera respuesta, hemos procedido a realizar a modo experimental un tanteo de la situación resultante: tomando únicamente como testigos las edificaciones alzadas en el suelo urbano de Atios y estudiando única y exclusivamente parámetros tales como parcela mínima y retranqueos establecidos en las distintas ordenanzas. Tendríamos que alrededor del 80 % de las edificaciones existentes estarían incluidas en el régimen de fuera de ordenación, (ver plano adjunto), con lo cual deberíamos plantearnos muy seriamente si la ordenación que se plantea en las NN.SS.MM., se ha efectuado de espaldas a la realidad existente.

Por ello parece más razonable entender que el hecho de que el redactor de las NN.SS.MM. haya querido calificar expresamente como "edificaciones existentes", única y exclusivamente a las 6 edificaciones e instalaciones anteriores, aplicándoles el régimen más restrictivo de fuera de ordenación,

implica que para las otras edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento, no ha querido establecer un régimen tan limitativo, posiblemente por considerar que las discordancias que estos presentan, no son tan perjudiciales para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las NN.SS.

Cabe poner como ejemplo gráfico de lo anterior, que evidentemente no puede considerarse de la misma entidad la discordancia que plantea un edificio como el de apartamentos "Los Molinos", erigido en una zona calificada como zona verde en los planos de ordenación de las NN.SS., como una edificación destinada a vivienda unifamiliar en la zona calificada como residencial extensiva, cuya única disconformidad con la ordenación actual sea la de no cumplir un retranqueo a colindante.

2.ª.-La segunda respuesta posible a la anterior cuestión, surge como continuación de la reflexión antecedente, y es que siendo clara la ausencia de determinaciones en cuanto al régimen aplicable a estas edificaciones e instalaciones, es necesario establecer un régimen transitorio a incorporar en el texto de las vigentes NN.SS.MM., que de forma razonada y justificada, armonice las situaciones existentes con anterioridad, con la nueva ordenación, dictando normas al efecto, referentes a aquellas.

3.-Justificación y conveniencia de la modificación.

En la línea de lo que consideramos una laguna en cuanto al régimen urbanístico de las edificaciones existentes, contenido en las vigentes NN.SS.MM., se justifica por sí misma la conveniencia de la presente modificación puntual, que tratará de establecer la incorporación a la nueva ordenación resultante del planeamiento en vigor desde mayo de 1994, de las edificaciones existentes con su volumen, erigidas con anterioridad con arreglo a normativas u ordenanzas de aplicación en su día y que no estén expresamente calificadas como fuera de ordenación por las Normas, lo cual es perfectamente lícito en el ejercicio de las facultades que para el desarrollo de los planes tienen encomendadas los Ayuntamientos.

Se pretende con ello, evitar una situación tan patética para el propio desarrollo de las determinaciones de un plan, de considerar que cualquier disconformidad por mínima que sea, que presente una edificación o instalación con respecto a los parámetros establecidos en la ordenanza de aplicación, sea motivo para considerarla incluido en el régimen mas estricto de fuera de ordenación, dando como resultado que el 80% de las edificaciones existentes en el Suelo del término municipal quedarían irremediabilmente abocadas a su desaparición.

Es necesario por ello establecer una regulación específica en este sentido, que venga a determinar de forma diferenciada y para cada caso concreto en el ámbito normativo las obras permitidas, en los edificios e instalaciones existentes.

Así pues, se ha de establecer una clasificación gradual basada en el alcance de las circunstancias discordantes de cada edificación en cada tipo de suelo, y en la medida en que afectan al propio desarrollo del plan, para a continuación establecer que tipo de obras se pueden llevar a cabo en cada una de ellas.

4.-Principios legales de aplicación.

La presente modificación puntual, cumple con lo establecido en el art. 4 de las NN.SS.MM., arts. 50 y 51 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia, y arts. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, por cuanto con la recalificación que se pretende:

- No se incrementa la intensidad de uso.
- No afecta al uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas.
- No se incrementa el volumen edificable, dado que se mantienen las limitaciones volumétricas establecidas en la actualidad.
- No suponen aumento de densidad de población.

Es de tener en cuenta la numerosa jurisprudencia sobre el particular, y con especial relevancia acorde con lo aquí tratado, una sentencia de 6 de octubre de 1975 (Ponente: Martín Martín), que ha sentado, a juicio de numerosos teóricos del derecho urbanístico, una importantísima doctrina sobre las normas transitorias contenidas en los propios Planes de Ordenación, relativas a la incorporación a los mismos de las edificaciones anteriores, con su volumen, lo que es "una norma coordinadora entre lo edificado o construido al amparo de la normativa anterior y la nueva ordenación, en el ejercicio de las facultades que para el desarrollo de los Planes tienen encomendadas los Ayuntamientos, sin que en puridad pueda hablarse de enfrentamientos del mandato imperativo propuesto con lo perceptuado en la Ley", y añadiría, una vez que la misma Ley acoge tal medida.

5.-Situación resultante de la modificación puntual.

La situación resultante de la modificación puntual, se limita a desarrollar de forma pormenorizada y para todas las edificaciones e instalaciones existentes en el término municipal a la entrada en vigor de las NN.SS.MM., y ejecutadas al amparo de anteriores normas u ordenanzas, el régimen urbanístico transitorio de aplicación a cada una de ellas, graduando las obras permitidas y prohibidas para cada caso, en el marco de las determinaciones establecidas en el art. 132 de las NN.SS.MM., que una vez modificado quedaría como sigue:

Capítulo 9.-Edificaciones existentes.

Art. 132.-Definición

Aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes NN.SS.MM., y que sean disconformes por uno u otro motivo sean disconformes con las mismas, quedarán incluidos en cuanto al régimen urbanístico en alguna de las categorías y subcategorías que se establecen a continuación:

Categoría 1: Régimen estricto de fuera de ordenación.

Se incluyen en esta categoría los siguientes edificios e instalaciones:

1.1.-Aquellos edificios expresamente calificados como tales en los planos de usos pormenorizados incluidos en las NN.SS.MM., y que como consecuencia del proceso de desarrollo histórico de Atios, han adquirido un volumen, forma y ocupación de parcela que no encajan actualmente con las ordenanzas de edificación.

1.2.-Aquellos edificios e instalaciones, que invaden total o parcialmente:

- Ámbitos calificados como sistema general o local de viario, delimitado por las alineaciones que se detallan en los planos de ordenación.
- Ámbitos destinados a espacios libres o zonas verdes.
- El ámbito calificado como sistema general: Zona Marítimo-Terrestre.
- Y el ámbito de suelo clasificado como No Urbanizable de Protección Especial, o Suelo Rústico de Especial Protección, según la L.S.G., en cualquiera de sus tipos, siempre que sean inadecuados a los usos permitidos en las ordenanzas correspondientes.

1.3.-Aquellos edificios que superen el número máximo de plantas ó altura máxima establecida en las ordenanzas de aplicación.

1.4.-En general, aquellos que por su uso o tipología, sean incompatibles o "inadecuados", con los previstos en las ordenanzas correspondientes.

A cada uno de los edificios e instalaciones que se encuentren incluidos en esta categoría, se les aplicará el régimen urbanístico previsto en el art. 58 de la L.S.G. "Edificios Fuera de Ordenación"

Categoría 2: Régimen Transitorio de las edificaciones e instalaciones existentes.

El resto de los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.MM., que no se

encuadren en la categoría anterior, y que posean licencia al amparo de normativas u ordenanzas anteriores, y que se hayan ajustado en su ejecución a las condiciones establecidas en la misma, pero que en este momento sean disconformes con la ordenación prevista en las vigentes, quedarán incluidas con su volumen en la nueva ordenación, con las siguientes limitaciones que se establecen por la gravedad de la disconformidad en las siguientes subcategorías:

2.1.-Subcategoría (a) : Régimen transitorio limitado.

Se encuadran en la presente subcategoría, aquellas edificaciones o instalaciones, que sin estar incluidas en la categoría 1, presenten disconformidades con respecto a las ordenanzas de aplicación en cada tipo de suelo respecto a parámetros fundamentales que determinan el aprovechamiento máximo, a saber:

- Edificios que superen la ocupación máxima establecida en las ordenanza de aplicación del suelo en el que se ubiquen.
- Edificios que superen la edificabilidad máxima establecida en las ordenanza de aplicación del suelo en el que se ubiquen.
- Edificios que excedan las condiciones de frente y fondo máximo establecidos en las ordenanzas de aplicación.
- Edificios que se alcen en parcelas con una superficie inferior a la mínima establecida por la ordenanza de aplicación.
- Edificaciones e instalaciones que no alcancen los retranqueos mínimos a linderos o a alineaciones establecidos en la ordenanza de aplicación de aplicación, cuando sea el caso, y que no dispongan al menos de 2,00 m. de separación a los colindantes.

En los edificios incluidos en esta subcategoría se permitirá la realización de obras de rehabilitación, modernización y consolidación, quedando totalmente prohibidas las obras que supongan aumento de volumen o de altura, excepto cuando los incrementos de altura sean justificados para el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecen en el anexo al Decreto 311/92, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas, o texto que el futuro lo sustituya, siempre que no se supere la altura máxima establecida en la ordenanza de aplicación, y en todo caso manteniendo, sin incrementar, el número de plantas existentes.

2.2.-Subcategoría (b) : Régimen transitorio pleno.

Se encuadran en la presente subcategoría, aquellas edificaciones o instalaciones, que sin estar incluidas en las categorías o subcategorías anteriores, presenten disconformidades con respecto a las ordenanzas de aplicación en cada tipo de suelo respecto a parámetros menores, y con escasa incidencia en cuanto al desarrollo de la ordenación prevista en las vigentes NN.SS.MM., a saber:

- Edificaciones e instalaciones que cumpliendo el resto de los parámetros establecidos para cada caso, no alcancen los retranqueos mínimos a linderos o a alineaciones establecidos en la ordenanza de aplicación, cuando sea el caso, siempre que se distancien al menos 2,00 m. de los colindantes.
- Edificaciones existentes en la zona calificada como Residencial Intensiva : Vivienda Plurifamiliar, que por tener ocupados los bajos por locales comerciales y no disponer de sótano, ni ser posible su ejecución, no puedan disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda, siempre que tal imposibilidad se justifique adecuadamente, y la edificación cumpla el resto de los parámetros edificatorios incluidos en la ordenanza.

En las edificaciones que se incluyan en la presente subcategoría, estarán permitidas, además de las obras posibles en la subcategoría (a), la ejecución de obras de aumento de volumen y altura, con las limitaciones que la ordenanza de aplicación establezca para cada caso concreto. En este caso, las ampliaciones posibles tanto en vertical como en horizontal cumplirán las condiciones establecidas en la ordenanza de aplicación, incluido el retranqueo a linderos y a alineaciones.

En Valdoviño, mayo de 1998.

Fdo. Manuel Otero Souto,

Arquitecto (colegiado núm. 1958 del C.O.A.G.)

PORTO DO SON

ANUNCIO

Licitación obra municipal

- * Procedemento: aberto.
- * Forma: concurso.
- * Tramitación: urgente.

O Concello de Porto do Son, por Decreto da Alcaldía de data 2 de febreiro de 1999, anuncia licitación da obra municipal que de seguido se expresa. O mesmo tempo faise saber:

1.º.-O Concello ten adoptado como propio o prego de cláusulas administrativas xerais da Deputación Provincial, ó que se axustarán os trámites de licitación e execución da obra.

2.º.-Sobre "A": conterà a proposición axustada ó modelo contido no anexo ó presente prego, así como a documentación relativa ós criterios para a adxudicación. Presentarase pechado e deberá te-la seguinte inscrición no exterior: "Execución terceira fase da Casa da Cultura de San Pedro de Muro (sala de usos múltiples).

3.º.-Sobre "B": presentarase pechado e deberá te-la seguinte inscrición no exterior: "Execución terceira fase da Casa da Cultura de San Pedro de Muro (sala de usos múltiples): documentación", segundo corresponda. Conterà a documentación que de seguido se relaciona:

1.-Documento ou documentos que acrediten a personalidade do empresario e a representación, no seu caso, do asinante da proposición, consistente en:

1.1.-Fotocopia compulsada do DNI do licitador, cando se trate de empresarios individuais, ou escritura de constitución ou modificación, debidamente inscrita no Rexistro Mercantil, cando o empresario fose persoa xurídica.

1.2.-Poder bastante cando a oferta se faga en nome doutra persoa natural ou xurídica. Tratándose de representación dunha sociedade, o poder deberá estar inscrito no rexistro correspondente.

2.-Declaración responsable de que o empresario non se encontra incurso en ningunha das prohibicións para contratar enumeradas no artigo 20 da LCAP.

3.-Certificacións, ou, no seu caso, solicitudes das mesmas, acreditativas de encontrarse ó día nas obrigas tributarias e da Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes, no termos previstos nos artigos 7.º, 8.º e 9.º do Real Decreto 390/1996, do 1 de marzo.

4.-Para as empresas estranxeiras, a declaración de someterse á xurisdicción dos xulgados e tribunais españois de calquera orde, para tódalas incidencias que, de xeito directo ou indirecto, puidesen xurdir do contrato, con renuncia, no seu caso, ó foro xurisdiccional estranxeiro que puidese corresponder ó licitador.

5.-Documentación xustificativa dos requisitos de solvencia económica, financeira e técnica.

5.1.-A xustificación da solvencia económica e financeira do empresario poderá acreditarse por algún ou varios dos medios seguintes:

a) Informe de institucións financeiras ou, no seu caso, xustificante da existencia dun seguro de indemnización por riscos profesionais.

b) Tratándose de sociedades, presentación de balances ou extractos de balances, no suposto de que a publicación dos mesmos sexa obrigatoria nos Estados onde aquelas se encontran establecidas.

c) Declaración relativa á cifra de negocios global e das obras, subministrados, servizos ou traballos realizados pola empresa no curso dos tres últimos exercicios.

Se por razóns xustificadas un empresario non pode xustificar as referencias solicitadas, poderá acreditar a súa solvencia económica e financeira por calquera outra documentación considerada como suficiente pola Administración.