Fernando Faya M rtínez (1 para
Arquitecto
Data de Sinatura: 11/11/20:9
HASH: 1932249a3d941945193f4cb19275

Severino Abalo Chouza (2 para 3)
Secretario accidental
Data de Sinatura: 11/11/2019
HASH: 1174235fe95e6796331ecd4197816a66

José Ramón Romero García (3 para 3)
Alcalde
Data de Sinatura: 14/11/2019
HASH: f455743a470de827a846a4e2f1a3d120

DILIXENCIA DE CERTIFICACIÓN

D. Severino AbaJo Chouza, secretario accidental do concello de Boiro, do que é alcalde D. José Ramón Romero García,

CERTIFICO.

que dos antecedentes obrantes nesta Secretaria ao meu cargo, despréndese que o arquitecto municipal D. Fernando Faya Martinez, emitiu o seguinte informe técnico:

"EXPEDIENTE: 6483/2019

Rex. xeral: Núm. 2019-E-RC-11008 do 11/10/2019 11:09 horas.

Asunto da solicitude: Certificación urbanística en relación cunda parcela situada en Cabo de Cruz, parroquia de Castro

Data do informe: figura na marxe deste documento.

DATOS DA PARCELA

Ref. catastral: 9586816NH0198N0001II

Situación: Pesqueira, Cabo de Cruz, parroquia do Castro

Clasificación do PXOM: SOLO URBANO CONSOLIDADO

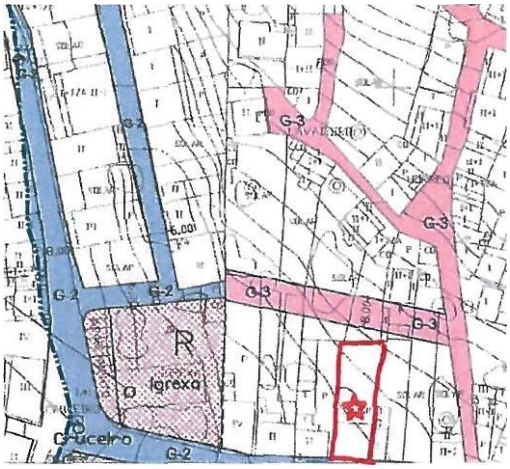
D. Fernando Faya Martínez, arquitecto municipal do concello de Boiro (A Coruña), en relación coa solicitude de informe técnico, cos datos que se indican, emito o seguinte

INFORME TÉCNICO:

O concello de Boiro conta con Plan xeral de ordenación municipal (en diante PXOM) aprobado definitivamente o 20/05/2003 ao abeiro da disposición transitoria terceira da lei 9/2002. Trátase dun planeamento non adaptado á lei 9/2002, polo que en aplicación do punto 2.a) da disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (en diante LSG), ao solo urbano que reúna as condicións do artigo 17.a) da Lei 212016, aplicaráselle o disposto nesa lei para o solo urbano consolidado, e ao solo urbano que reúnas as condicións establecidas no artigo 17.b) se lle aplicará o disposto na mesma lei para o solo urbano non consolidado.

Segundo o vixente PXOM de Boiro a parcela con referencia catastral 9586816NH0198N0001II atÓpase integramente en solo clasificado como SOLO URBANO CONSOLIDADO, sendo de aplicación a ordenanza n°2 (SOLO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE), recollida no epígrafe 12.1.2 das normas urbanísticas do vixente PXOM de Boiro.

od. Validación: 3PP GQ3WT4EMWQCJRMX | Corrección: http://boiro.sedelectronica.gal/
ocumento asinado i mente desde a plataforma xestiona esPúblico | Páxina 1 a 6



A parcela presenta fronte a vial tipo 2, polo que lle corresponde o Grao 2 da ordenanza.

0 arquitecto municipal

Asdo. Fernando Faya Martinez"

Deseguido xuntanse como anexo as condicións xerais da Ordenanza n°2:

t2.1.2.- Ordenanza o° 2. Suelo Residencial de Media Densidad.

CONDICIONES GENERALES.

Ámbito:

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se grafía en los planos a escala 1:1.000, denominados usos pormenorizados del Suelo Urbano, correspondiendo a determinadas zonas del núcleo de Boiro, así como la totalidad de los núcleos de Escarabote y Cabo de Cruz.

Esta ordenanza permite la construcción de tres tipologías diferenciadas de vivienda: vivienda colectiva en manzana con patio de manzana, vivienda colectiva en b\oque lineal y vivienda familiar de bajo y planta.

A estos efectos se establecen tres grados diferenciados:

Grado 1: bajo más tres plantas.

Grado 2: bajo más dos plantas.

Grado 3: bajo más una planta.

idación: 3P/XSJGLLFGQ3WT4EMWQCJRMX | Corrección: http://boiro.sedelectronica.gal
nto asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 2 a 6

El Grado 1 se aplicará en las zonas delimitadas en el Núcleo Urbano de Boiro, y en los solares, que tengan fachada a vial tipo 1, en los núcleos de Escarabote y Cabo de Cruz.

Los Grados 2 y 3, serán de aplicación exclusiva en los Núcleos Urbanos de Escarabote y Cabo de Cruz, en los solares que, respectivamente, tengan fachada a los viales tipos 2 y 3.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parce/a m/nima.

En todos los grados será de 100 m^2, salvo que proceda de solar preexistente por derribo de construcción anteri0r o que los dos solares colindantes estén ya consolidados por edificaciones de antigüedad inferior a los 25 años.

Estas parcelas tendrán una fachada minima de 6 m., y podrá inscribirse en su interior un círculo de 6 m. de diámetro.

Los linderos deberán formar un ángulo máximo de 15º respecto a la normaî a la via pública a la que den frente.

Se prohíbe expresamente la división de parcelas de manera que alguna de las resultantes de la segregación incumpliesen las condiciones de parcela minima.

El incumplimiento de estas condiciones mínimas implicarã la necesidad de aplicación de la ordenanza de regularización de parcelas con anterioridad a la concesión de licencia, salvo en el caso de que las parcelas colindantes presentasen edificación consolidada.

Alineaciones.

Se establecen dos sistemas de alineaciones, una gïáfica, que se relleja en los pianos, y la otra en función del tipo del vial at que se de frente, de aplicaciõn en este caso exclusiva en los núcleos de Escarabote y Cabo de Cruz.

Validación: 3PPXSJGLLFGQ3WT4E | WQCJRMX | Corrección: http://boiro.sedelectronica.gal/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 3 a 6

Grado 1. Las alineaciones serán con carácter obligatorio las reflejadas en pianos.

Grado 2: De no existir alineación grática, las nuevas edificaciones deberán situarse a 4 m del eje del vial, medidos en el punto medio del frente del solar.

Grado 3: De no existir alineación grática, las nuevas edificaciones o cierres deberán situarse a 4 m del eje del vial, medidos en el punto medio del frente del solar.

Las edificaciones residenciales existentes podrón mantener las alineaciones actuaJes en obras de mantenimiento y conservación de acuerdo con lo determinado en el epígrafe 13.1.1. de este documento. El Concello podrá proponer la modificación de alineaciones en aquellos casos necesarios para mejorar la movilidad.

Profundidad edificable:

a) En manzana cerrada con patio de manzana y en bloque lineal:

En planta sótano y baja se aplican las mismas condiciones que para la ordenanza n° 1.

En plantas altas, seró obligatoria la alineación interior grafiada en los planos de ordenación. De no aparecer retlejada en pianos, la profundidad măxima de edificación será de 16 m. Los paramentos de las fachadas posteriores deberán tratarse con la misma calidad de materiales que la fachada principal. No se permite el tratamiento como medianeras. En todo caso estas fachadas posteriores deberãn separarse un mínimo de 2 m de los colindantes, alcancen o no la profundidad máxima.

Sera de aplicaciÓn en los grados 1 y 2.

b) Vivienda familiar:

La profundidad măxima edificable sera de 16 m., tanto en plantas altas como en bajas.

Altura máxima edificable:

Validación: JGLL 4EMWQ ØX | Corrección: http://boiro.sedelectronica.gal/
mento asin :tronii lesde a 1 orma xestiona esPublico | Páxina 4 a 6

La altura máxima de las edificaciones se grafia en los planos de ordenación, en caso de solares en esquina la línea de cornisa será la de la calle más ancha, hasta una profundidad máxima de 16 m.

Este cambio de altura deberá resolverse aplicando la ordenanza para eliminación de medianeras, detallada en las Normas Generales de Edificación de este documento.

Condiciones de volumen.

En los núcleos de Cabo de Cruz y Escarabote se prohíben expresamente las mansardas, los faldones de cubierta quebrados, y los vuelos cerrados.

Aprovechamienfo *bajo cubierta:*

Se autoriza de acuerdo con las ordenanzps generales.

Garaje-aparcamiento:

Se exige una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, o 100 ^{2} de superficie construida sobre rasante salvo que, por composición y forma del solar sea técnicamente inviable, en cuyo caso se vincularán registralmente dichas plazas al aparcamiento más próximo posible. Esta excepción deberá ser expresamente autorizada por el Concello.

Entreplantas."

Se prohíben las entreplantas.

Supresión de barreras arqu/tectõn/cas:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997, de 20 de agosto y al Reglamento que la desarrolla según decreto de 35/2000, de 28 de enero.

CONDICIONES DE USOS.

Se autorizarán los siguientes usos:

ÿX | Correcció n: http://boiro.sedelectronica.g
orma xestiona esPúblico I Fáxina 5 a 6

ãâ
>a
-a *

USOS	Categoña
Vivienda	Todas
Garaje- aparcamiento	Todas
Industrial	Ia
Hotelero	Todas
Comercial	2á 3^ y 4º
Espectáculos	2á 3á y 4á
Oficinas	Todas
Salas de reuniones	Todas
Religiosa	2á 3á y 4á
Socio Cultural	Todas
Deportivo	4ª
Sanitario	4^, 5 y 6"
Residencial móvil	No se autoriza
Actividades extractivas	No se autoriza
Asistencial	Todas
Educativo	TodBs
Usos existentes	Según epígrafe 11.3.17

E para que conste, e surta os efectos oportunos no expediente da súa razón, asfnase esta certificación, a instancia da parte interesada e de orde e *co* visto e prece do señor alcalde en Boiro, na data que figura na marxe deste documento.

0 alcalde, O secretario accidental,

ılidación: 3PPXSJGLLFGQ3WT4EMWQCJRMX | Corrección: http://boi
ento asinado electrónicamente desde a plataforma xestiona esPublico |