

*Anuncio de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación*

Se hace público que el Pleno de la Corporación municipal de Ribeira, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2002, adoptó por unanimidad el acuerdo de prestar aprobación definitiva al Plan General de Ordenación. Dicho acuerdo dice lo siguiente:

**1.º .-Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Ribeira.**

Por la Presidencia se da cuenta que culminado el proceso de formación y tramitación del Plan General de Ordenación de este término municipal, procede ahora, si lo tiene a bien esta Corporación, aprobarlo definitivamente, presentando al efecto la correspondiente propuesta de acuerdo. Seguidamente agradece la colaboración prestada en la formación de este Plan General de Ordenación a los vecinos, empresarios, grupos políticos, funcionarios y particulares que han prestado una ayuda imprescindible para hacer realidad este proyecto.

Se abre debate previo, interviniendo en primer lugar la concejala señora García Pose, como portavoz del PSOE, que agradece a los concejales de su grupo que le han precedido en anteriores legislaturas, así como a sus actuales compañeros de Corporación, el apoyo y comprensión que han tenido para sacar adelante con pleno consenso entre todos los grupos políticos este proyecto de plan. Se congratula de que por fin se apruebe este plan que tan necesario resulta para la ordenación urbanística de nuestro término municipal.

La señora Brión Sanmiguel, como portavoz del BNG, agradece a todos los vecinos y Asociaciones vecinales, así como a los concejales de anteriores y actual Corporación la participación tan activa que han tenido en la elaboración de este proyecto. Estamos de enhorabuena hoy, y si no fuera por los tristes sucesos provocados por el buque "Prestige" habría que hacer una fiesta para celebrarlo.

El señor Ruiz, en nombre del PP, expresa su agradecimiento a todos cuantos han colaborado en la formación y elaboración de este plan, especialmente a todos los grupos políticos, y su confianza de que este documento va a contribuir notablemente en dinamizar la vida política y económica de nuestra ciudad.

Terminado el debate, vistos los antecedentes de dicho expediente y,

Resultando.-Que el avance del Plan General, nacido en su día como normas Subsidiarias, fue aprobado por el Pleno de la Corporación municipal, en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 1992, y sometido a información pública por espacio de un mes.

Resultando.-Que dicho plan fue aprobado inicialmente en sesión plenaria de 31 de agosto de 1993 y sometido a información pública por espacio de un mes, presentándose mas de 2000 reclamaciones.

Resultando.-Que a la vista del gran número de reclamaciones presentadas, se prestó nuevamente aprobación inicial a dicho plan en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 1995 , se expuso al público por espacio de un mes, presentándose 441 reclamaciones.

Resultando.-El proyecto de plan general se somete a los siguientes organismos, para informe preceptivo:

a) A la Diputación Provincial de A Coruña, que lo emite favorablemente, en fecha 15 de abril de 1997.

B) A la Dirección General de Carreteras de la Xunta de Galicia, que lo emite favorablemente con subsanación de deficiencias, en fecha 24 de junio de 1999

c) de Puertos de Galicia, de fecha 12 de enero 2000, favorable con subsanación de deficiencias.

d) De la Dirección General de Costas, de 26 de enero de 2000, favorable con subsanación de deficiencias,

e) De la Dirección General del Patrimonio Cultural, de 24 de enero de 2000, que lo emite en sentido favorable.

f) De la Consellería de Medio Ambiente de la Xunta de Galicia, de fecha 26 de junio 2002, que lo emite con subsanación de deficiencias

Resultando.-Se solicitó, además, el informe previo y vinculante de la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia, previsto en el artículo 42 de la Ley do solo de Galicia, Ley 1/97, de 24 de marzo, que se emitió en el siguiente sentido:

1.-Escrito de 8 de febrero de 2000, que lo emite desfavorable, ordenando la subsanación de deficiencias y nueva remisión para informe

2.-Escrito de 15 de octubre de 2001, que lo emite ordenando la subsanación de deficiencias y nueva remisión para informe

3.-Escrito de 30 de julio de 2002, que lo emite ordenando la subsanación de deficiencias.

Resultando.-Que fueron realizadas por el equipo redactor todas las operaciones que requieren la adaptación del Plan General de Ordenación de Ribeira a las directrices y observaciones formuladas por la Consellería de Política Territorial de la Xunta de Galicia en su informe vinculante, de fecha 30 de julio pasado, así como a los demás informes sectoriales vinculantes antes citados en el párrafo.

Considerando.-Que resulta competente este Pleno municipal, con el quórum necesario de mayoría absoluta, para la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Lei do solo de Galicia antes citada.

Visto el informe favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de los corrientes, así como los informes de Secretaría, Intervención y Servicios Técnicos Municipales, se acuerda por unanimidad:

Primero: Prestar aprobación definitiva al proyecto de Plan General Municipal de ordenación de Ribeira, de conformidad con los informes vinculantes antes mencionados, haciendo uso de las facultades que la disposición adicional cuarta de la Lei do solo de Galicia, 1/97 concede a los Ayuntamientos

Segundo.-Resolver las reclamaciones presentadas en el período de información pública contra la aprobación inicial de dicho plan, aceptando la propuesta del equipo redactor elaborada al efecto, según se expresa en el anexo 1.

Tercero.-Incorporar a este proyecto todos los convenios urbanísticos suscritos por este Ayuntamiento y que han sido integrados en dicho proyecto de Plan de Ordenación.

Cuarto.-Remitir a la Consellería de Política Territorial dos ejemplares de dicho proyecto, al objeto previsto en el punto 4 del artículo 48 de la Lei do solo de Galicia.

Quinto.-Proceder a la publicación de esta aprobación en la forma legal establecida en el artículo 70 de la ley de Bases de Régimen Local y artículo 48 de la Lei do solo de Galicia.

Sexto.-Comunicar esta aprobación a los Organismos Sectoriales informantes, remitiéndoseles copia de dicha plan.

Dicho acuerdo fue adoptado por unanimidad de los 18 concejales presentes de los 21 que de hecho y de derecho componen esta Corporación municipal, con lo cual se obtuvo el quórum requerido de la mayoría absoluta, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la vigente ley de Bases de Régimen Local.

Se inserta a continuación el texto íntegro de las normas reguladoras de las ordenanzas urbanísticas:

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1.-ÁMBITO, NATURALEZA Y VIGENCIA**

##### **Artículo 1: Ámbito**

El Plan General de Ordenación será de aplicación obligatoria en el territorio del término municipal de Ribeira.

##### **Artículo 2: Naturaleza**

1.-Las disposiciones que se contienen en este texto, identificadas como Normas Urbanísticas responden al contenido a que se hace referencia en los artículos 11.e, 12.c, 13.b y c, 14 b y d de la Lei do solo de Galicia y 93.1 del Reglamento de Planeamiento.

2.-Para el suelo urbano consolidado y de núcleo rural tienen el carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, edificación y su entorno.

Para el suelo urbano no consolidado, se delimitan los polígonos que han de someterse a un proceso de ejecución integral, y se fija su aprovechamiento tipo.

3.-Para el suelo urbanizable, se establece el régimen general de los usos de suelo y la edificación, señalando las características de los sistemas generales incluidos en esta clase de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el planeamiento de desarrollo, delimitándose los correspondientes sectores así como las condiciones para la transformación del suelo rústico apto para urbanizar que pueda llegar a ser incorporado al proceso de desarrollo urbanístico.

4.-Para el suelo Rústico, se delimitan las áreas que han de ser objeto de distintas protecciones.

##### **Artículo 3: Documentos y valor de los mismos.**

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Xeral de Ordenación, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y alcance que se detallan en los números siguientes.

2.-La Memoria refleja los análisis llevados a efecto para la adopción de la Ordenación establecida por el Plan Xeral de Ordenación y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanísticas y los planos de ordenación prevalecen estos dos últimos documentos.

3.-Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan, por tanto, los preceptos integrados en el Plan Xeral.

4.-La Normativa Urbanística constituye el documento en el que se fijan las condiciones a las que han ajustarse todas y cada de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

5.-El Catalogo es el documento que incluye todos aquellos elementos que por su interés ecológico, medioambiental, paisajístico, histórico, etnográfico, cultural o con potencialidad productiva relevante, deban ser objeto de especial protección. En el caso del suelo rústico de especial protección, ésta se establece en las normas específicas que le sean de aplicación.

#### **Artículo 4: Vigencia**

Según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de bases de régimen local, el texto normativo del Plan General de ordenación municipal se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, y no entrará en vigor hasta que se tenga publicado completamente su texto y transcurrido un plazo legal de 15 días. Su vigencia será indefinida (artículo 48 LSG), y como mínimo de 8 años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones (que tendrán que ajustarse a lo previsto en los artículos 50 y 51 de la LSG).

El Plan General sustituye en su totalidad al hasta ahora vigente, el cual queda derogado a la entrada en vigor del Plan General, salvo los efectos que sean preceptivos por determinaciones de la legislación vigente.

#### **Artículo 5: Modificación del Plan Xeral de Ordenación Municipal**

1.- Se entenderá por modificación del Plan Xeral de Ordenación Municipal la alteración de alguna o algunas de sus determinaciones, sin incidir sustancialmente sobre la ordenación, ni alterar los criterios sobre la estructura general u orgánica del territorio.

2.-Podrá realizarse la modificación cuando sea estrictamente necesaria, siempre que se justifique suficientemente la necesidad de la reforma propuesta así como el mantenimiento de la estructura general y orgánica del territorio, que no se altere la coherencia interna del documento que se pretende modificar y de acuerdo con lo establecido en los artículos 41 y 50 de la Lei do Solo de Galicia.

#### **Artículo 6: Revisión del plan xeral de ordenación municipal**

1.-Se entenderá por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos la alteración de las determinaciones del Plan se consideran como modificación aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios relativos a la clasificación o calificación del suelo.

2.-Deberán ser revisadas en los siguientes casos: Cuando se precisa la adaptación a un nuevo marco legal

b) Cuando resultan afectadas por las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento previsto en la Ley de Ordenación del Territorio de Galicia.

c) Cuando los espacios públicos y equipamientos previstos en el Plan resulten ser insuficientes por la aparición de disposiciones de rango superior que así lo establecieren o como consecuencia de la propia evolución social.

d) Cuando la capacidad de construcción de viviendas en el conjunto del municipio llegue a agotarse en más de un 80 por 100 de las previsiones establecidas en este Plan.

Cuando la previsión de población del Plan quede rebasada en la realidad en más del 50 por 100.

#### **Artículo 7: efectos de la entrada en vigor: obligatoriedad y ejecutividad**

1.-El Plan Xeral de Ordenación Municipal, conforme a lo dispuesto en el título I, capítulo III, de la Lei do Solo de Galicia, es público, ejecutivo y obligatorio.

2.-Su aprobación implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Su contenido y disposiciones serán ejecutivas a partir de su aprobación definitiva.

3.-La obligatoriedad del Plan Xeral comporta el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por parte de la Administración, como por los particulares.

Esta obligatoriedad afecta a cualquier actuación o intervención sobre el territorio, ya sea de carácter provisional o definitivo y supone, además, la vinculación a que determinaciones de los planes y proyectos que lo desarrollen.

#### **Artículo 8: Disposiciones complementarias y subsidiarias.**

Para todo lo no previsto en el presente Plan Xeral, se estará a lo dispuesto en la Ley do Solo de Galicia y Reglamentos que la desarrollan, así como a lo que establecen las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de A Coruña.

Así mismo, serán de aplicación los artículos que tengan el carácter de básicos de la legislación estatal; Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones y RDL 4/2000, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

En las áreas de posible afectación por zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional se estará a lo dispuesto en la Ley 8/75 de 12 de marzo.

#### **Artículo 9: Órganos actuantes.**

El Ayuntamiento y los órganos de las administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración-actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan Xeral, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

### **CAPÍTULO 2.-INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **SECCIÓN 1.ª.-PUBLICIDAD**

##### **Artículo 10: Carácter público**

El Plan Xeral de Ordenación Municipal, los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, y Proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de Ribeira.

##### **Artículo 11: Exposición pública**

Todo documento urbanístico que haya de ser sometido a información pública deberá ser expuesto en unas condiciones técnicas y ambientales que permita la comprensión de sus determinaciones por persona no técnica ni perita en la materia, y en la posibilidad de obtener copia de cualquier documento del mismo.

##### **Artículo 12: Divulgación del Plan Xeral de Ordenación Municipal**

1.-El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan Xeral de Ordenación Municipal, con la finalidad de que puedan ser facilitados, a precio asequible, a todo ciudadano interesado en ello.

2.-El Ayuntamiento facilitará la obtención de un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los Colegios Oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los Colegios profesionales que hayan de otorgar visado de proyectos a tramitar en el Ayuntamiento

de Ribeira, así como a las asociaciones ciudadanas reconocidas que participen habitualmente en actividades de índole urbanística.

**Artículo 13: Libro registro de planeamiento.**

En el Ayuntamiento se llevará un libro-registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los diferentes instrumentos urbanísticos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que lo afectaren.

**Artículo 14: Consulta del planeamiento.**

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar completo de los diferentes instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados a disposición de los ciudadanos que deseen efectuar consulta.

Para ello establecerá, asimismo, un local y horario adecuado a tal fin.

**SECCIÓN 2.<sup>a</sup>-LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 15: Actos sujetos a licencia.**

Están sujetos a licencias urbanísticas, todos aquellos actos recogidos en el artículo 10 del Decreto 28/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Lei do solo de Galicia, y en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

**Artículo 16: Actos promovidos por el estado, comunidades autónomas u otras entidades de derecho público**

Los actos relacionados con el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado en sus distintas esferas o por entidades de derecho público, administradoras de bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en la Lei do Solo de Galicia y los artículos 20 a 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 17: Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.**

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local y, en su caso, a la de Procedimiento Administrativo Común.

En el contenido del acto de otorgamiento de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estética, higiénicas o de otra naturaleza, previstas en las presentes normas.

**Artículo 18: Subsanación de defectos.**

1.-Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos previstos en el artículo 70 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y los exigidos, en su caso, por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de un mes, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el artículo 42.1 del citado texto legal.

2.-Este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o iniciativa del órgano, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

3.- En estos procedimientos, los servicios municipales podrán recabar del solicitante la modificación o mejora voluntarias de los términos de la solicitud. De ellos se levantará acta sucinta que se incorporará al procedimiento.

#### **Artículo 19: Control de la ejecución de las obras.**

1.-En todas las obras de nueva construcción, de reforma y ampliación, demolición, excavación y movimientos de tierras, será obligatoria la colocación de un rótulo de 1,50 por 1 metro, en el que se haga constar: Nombre y apellidos del propietario, de los técnicos directores de obra; número de licencia y fecha de su expedición; fecha de comienzo de las obras y de su terminación; altura total del edificio y número de plantas.

Este rótulo será de color blanco, con letras en negro, las cuales tendrán un tamaño mínimo de 6 cm.

2.-El interesado o el técnico director de la obra comunicará al Ayuntamiento para la práctica del reconocimiento correspondiente y autorización de su continuación en las siguientes fases de obra:

a) Cuando se trata de obra nueva o de ampliación, al terminar la colocación de armaduras de cimentación y arranque de la estructura vertical; y al terminar la colocación de las armaduras o elementos portantes de la cubierta.

b) Cuando se trate de obras de reforma, antes de proceder a los rebocos interiores y exteriores.

El reconocimiento y el permiso para continuar las obras, se harán constar en nota sucinta que firmarán el director de la obra y el técnico municipal y que se unirá al expediente. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo de diez días. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

#### **Artículo 20: Requisitos para edificar en suelo urbano.**

1.-Para otorgar licencia en el suelo urbano de los núcleos urbanos del municipio, es preciso que la parcela cuente, al menos, con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de aceras, en su caso pavimentación de calzada y aceras, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de aguas, de saneamiento conectadas a las redes generales del municipio, y alumbrado público.

En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados en su caso, los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el Plan Xeral de Ordenación Municipal prevean no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en la Lei do solo de Galicia, ni otorgarse licencias para los actos de edificación y usos relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones, salvo que la normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad mediante la regulación de normativa transitoria.

2.-Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en los arts. 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión. La garantía alcanzará el total valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía. Para garantizar la ejecución simultánea, el Ayuntamiento concretará con precisión las que resultan necesarias o, en su caso, exigirá la presentación del correspondiente proyecto. Además será preceptivo formalizar la cesión y afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrán de ejecutarse las obras de urbanización.

### **Artículo 21: Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.**

1.-El propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda causar en las vías públicas o servicios municipales.

2.-Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito al Ayuntamiento o a las empresas correspondientes, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas. El Ayuntamiento o las citadas empresas deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños en las instalaciones o a terceros.

3.-Los escombros y acopio de materiales no podrá apilarse en la vía pública, ni ser apoyados en las vallas o muros de cierre.

4.-Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

5.-El propietario del terreno en que se ejecute cualquier clase de obra está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

6.-Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7.-En toda clase de obra, así como en el uso de material auxiliar de la misma, se guardaran las medidas de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública con cualquier clase de maquinaria auxiliar.

### **Artículo 22: Demoliciones.**

La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentará con proyecto técnico (cuando la entidad de la demolición afecte a elementos fundamentales de la edificación) que contendrá los siguientes documentos:

a)Plano de emplazamiento referido a los oficiales de este Plan Xeral o planeamiento que lo desarrolle.

b) Planos de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el estado actual de la edificación y la índole del derribo a realizar.

c) Fotografías en las que se pueda apreciar el aspecto de la obra a demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designando para dirigir la obra.

d) Memoria técnica en la que se incluyan los sistemas de demolición y las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía e instalaciones o canalizaciones públicas y construcciones o predio vecinos.

e) Comunicación de la aceptación de los técnicos designados para la dirección de las obras, visados por los correspondiente Colegios Oficiales.

### **Artículo 23: Licencias para movimientos de tierras.**

Para movimientos de tierra que superen los 5.000 m<sup>3</sup> o supongan la aparición de plataformas en desniveles superiores a 1,5 metros del terreno natural, se estaría al siguiente procedimiento:

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se presentará, por triplicado, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente que incluirán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento referido a la planimetría de este Plan Xeral.



b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinales que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria, referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como Director de Obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

#### **Artículo 24: Licencias de primera ocupación.**

1.-Será requisito imprescindible para ocupar la obra realizada la previa obtención de licencia de primera ocupación.

2.-Dicha licencia se solicitará del Ayuntamiento adjuntando los documentos que sean procedentes según la legislación sectorial y, en todo caso:

a) Certificado de final de obra expedido por la Dirección Facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

b) Justificación de tener solicitado el alta en la Contribución Territorial Urbana.

3.-El Ayuntamiento, previa inspección de sus servicios técnicos, comprobará si la obra realizada se ajusta a la licencia concedida y que cumple con la normativa urbanística y demás disposiciones vigentes en cuanto a edificación y uso, en cuyo caso, concederá licencia de primera ocupación, denegándose si no la cumplieran.

#### **Artículo 25: Licencia de actividades e instalaciones.**

1.-Cuando la edificación de un inmueble se destine específicamente al establecimiento de actividades o instalaciones sometidas al Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será necesario obtener la correspondiente licencia para este fin.

2.-La concesión de este tipo de licencia está sujeta al cumplimiento de las disposiciones urbanísticas contenidas en este Plan Xeral y a las que exija la legislación sectorial que le sea de aplicación y el Reglamento Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.-En caso de que se trate de una instalación que cuenta con Declaración de Impacto ó efectos ambientales, no será necesario tramitar la licencia de actividad.

### **TÍTULO I**

#### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

#### **Artículo 26: Reglas generales.**

1.-El desarrollo del Plan Xeral de Ordenación Municipal a través de los instrumentos jurídico urbanísticos que procedan, en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Ribeira directamente, o por medio de los órganos que a tal efecto constituya.

2.-Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones del Plan Xeral de Ordenación Municipal redactando planes y proyectos de iniciativa particular.

3.-El suelo urbano se desarrollará, mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior, o bien, directamente, mediante Proyectos de Urbanización y Edificación.

4.-El suelo Urbanizable se desarrollará, mediante Planes Parciales que a su vez se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización y Edificación.

5.-El suelo de Núcleo Rural se desarrollará mediante planes Especiales de mejora de Núcleos Rurales o bien directamente, mediante proyectos de Urbanización y Edificación.

**Artículo 27: Desarrollo en suelo urbano.**

En suelo urbano consolidado, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones del Plan Xeral de Ordenación Municipal serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de urbanización.

El suelo urbano no consolidado, incluido en polígonos, será objeto para su desarrollo, de actuaciones de ejecución integral para reparto de cargas y beneficios, mediante la formulación de Planes especiales, Estudios de detalle y/ó proyectos de urbanización y la aplicación del sistema de actuación que proceda.

**Artículo 28: Desarrollo en suelo urbanizable.**

1.-En los ámbitos que el planeamiento delimite, ó resulten de la incorporación al proceso de desarrollo urbanístico, su ordenación se desarrollará, necesariamente, a través de Planes Parciales. En tanto no se aprueben los Planes Parciales, se realicen las operaciones pertinentes de distribución de cargas y beneficios y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2.-También podrán redactarse en esta clase de suelo Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio y sistemas generales.

**Artículo 29: Desarrollo en suelo rústico.**

Las determinaciones generales del Plan Xeral de Ordenación Municipal en esta clase de suelo serán de aplicación directa e inmediata.

No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones de este Plan, que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de los bienes culturales radicados en esta clase de suelo.
- d) La mejora del medio rural.
- e) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
- f) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

**Artículo 30: Desarrollo de los sistemas generales.**

1.-Los sistemas generales podrán ser objeto de Planes Especiales que tendrán por finalidad la regulación pormenorizada de dichos sistemas y el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

2.-El planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los diferentes sistemas.

**TÍTULO II**

**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO**

## CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 31: Clasificación del suelo.**

El territorio integrado en el término municipal de Riveira estará clasificado en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo de núcleo rural.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico en sus tres categorías:

Protegido

Apto para urbanizar

Común

### **Artículo 32: Suelo urbano.**

1.-Constituyen suelo urbano los terrenos que han sido reconocidos como tales por este Plan, por cumplir las condiciones legalmente requeridas.

2.-Estos terrenos estarán sujetos a la exigencia de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela tenga reconocida la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante el cumplimiento de las garantías reglamentariamente establecidas.

3.-Los propietarios de suelo urbano deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás dotaciones públicas establecidas por este Plan, siempre que sea posible el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados y costear la parte que le corresponda del importe de la urbanización. Los terrenos destinados a sistemas generales que se incluyan en áreas de reparto serán de cesión obligatoria y gratuita.

4.-En suelo urbano no consolidado los propietarios deberán ceder además, el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento tipo que corresponde a los terrenos incluidos en las áreas de reparto definidas por el Plan Xeral

### **Artículo 33: Suelo de núcleo rural.**

1.-Constituyen esta clase de suelo los terrenos que están incluidos dentro del ámbito delimitado como Núcleo Rural por el presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.

2.-Los terrenos situados en esta clase de suelo serán destinados a los usos que guarden relación con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos, de acuerdo con las condiciones establecidas por este Plan.

3.-Cuando se pretendan construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo. A estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso en áreas no consolidadas por la edificación, se formulará el correspondiente Plan Especial de mejora del medio rural y éstas deberán tener una anchura mínima de ocho metros

4.-Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en que se emplazan, quedando prohibidas las características de las zonas urbanas.

### **Artículo 34: Suelo urbanizable**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos del termino municipal no clasificado como urbano, de núcleo rural ó rústico, con sectores delimitados, con establecimiento

de las condiciones necesarias para su desarrollo urbanístico inmediato, con garantías de actuación pública programada ó privada concertada.

### **Artículo 35: Suelo rústico.**

35.1.-Este Plan General establece la clasificación del suelo rústico en las tres siguientes categorías:

#### **a) Suelo rústico de especial protección. Tendrán esta condición los terrenos:**

1.º ) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.

2.º ) Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor forestal o por sus riquezas naturales.

En estas áreas queda prohibida cualquier actuación que implique transformación de su destino o naturaleza y en consecuencia la construcción de viviendas, excepto las obras necesarias para el aprovechamiento racional de los recursos naturales.

#### **b) Suelo rústico apto para urbanizar.**

Terrenos rústicos delimitados en los planos, que podrán incorporarse al proceso urbanizador en las condiciones establecidas en el presente Plan.

#### **c) Suelo rústico común.**

Terrenos no incluidos en ningún otro tipo de suelo.

Los terrenos afectados por cada una de las citadas categorías y sus códigos correspondientes se delimitan en los planos de ordenación: Clasificación del suelo. Término municipal, escala 1:5.000.

35.2.-Sin perjuicio de lo dispuesto en esta normativa, es de aplicación a esta clase de suelo, aquella normativa específica que fuera concurrente en razón a su materia, que afecte a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, aguas, costas, uso y desarrollo agrícola, pecuario y cinegético, forestal y minero, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, y demás de aplicación sectorial. En caso de superposición en áreas del territorio de diversas afecciones o protecciones, serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

### **35.3.-Destino:**

Los terrenos clasificados como suelo rústico deberán utilizarse de forma que mejor corresponda a su naturaleza, no pudiendo destinarse, en general, a fines distintos de los vinculados al mantenimiento y a la utilización racional de los recursos naturales, con las excepciones contempladas en la legislación vigente.

### **35.4.-Parcelaciones rústicas:**

35.4.1.-En suelo rústico, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos solo podrán realizarse fraccionamientos o parcelaciones rústicas conforme con lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables.

35.4.2.-No se podrán ejecutar parcelaciones rústicas inferiores a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni de las que resulten parcelas de superficie inferior a esta dimensión.

35.4.3.-Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, se harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de las mismas.

### **35.5.-Parcelaciones urbanísticas:**

35.5.1.-Queda prohibida expresamente, y por la propia naturaleza del suelo, rústico, su parcelación urbanística, salvo que se trate del apto para urbanizar, que podrá incorporarse al desarrollo urbanístico con las condiciones establecidas en el presente PGOM.

35.5.2.-La consideración de la existencia de una parcelación urbanística irá acompañada de la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de sanciones a que pudieran dar origen.

### TÍTULO III

## RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES

### CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### **Artículo 36: Definición**

Los sistemas generales, son el conjunto de elementos, terrenos y edificaciones de ámbito general que, relacionados entre sí, forman parte integrante de los distintos sistemas definidos en el artículo 25.1 Reglamento de Planeamiento y, como tales, aparecen identificados en los planos de ordenación y memoria de este Plan Xeral de Ordenación Municipal.

#### **Artículo 37: Obtención de sistemas generales.**

Los suelos calificados por el Plan Xeral de Ordenación Municipal como sistemas generales, se obtendrán, mediante la utilización de cualquiera de los procedimientos regulados por la legislación urbanística.

A estos efectos, podrán ser incluidos en sectores de suelo urbanizable ó adscritos a las áreas de suelo rústico a incorporar al proceso urbanizador.

#### **Artículo 38: Titularidad jurídica del suelo.**

1.-La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, de acuerdo con lo que dispone el artículo 54 de la Lei do solo de Galicia.

2.-La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión de dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan Xeral de Ordenación Municipal.

3.-Sin perjuicio de que, con carácter general, la declaración de sistema general implique la titularidad pública de los mismos y la afectación al uso o servicio público, puede reconocerse este carácter a servicios de titularidad privada y notorio interés público, en cuyo caso se admite la propiedad privada de los bienes, independientemente de su afectación al servicio correspondiente

#### **Artículo 39: Clases de sistemas generales.**

El Plan Xeral de Ordenación Municipal califica los suelos destinados a sistemas generales en los siguientes:

a) Dotacional de equipamiento.

- Sistema de espacios libres de uso público.

- Equipamiento cívico y social: A su vez incluye el equipamiento administrativo, comercial, docente, cultural y de ocio, sanitario, asistencial, religioso, etc.

- Equipamiento deportivo.

b) Dotacional de infraestructuras.

- Infraestructura del transporte: Incluye la red viaria, aparcamientos, transporte público y portuario.

- Infraestructura de instalaciones: Incluye el agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, teléfono, gas y otras instalaciones

## CAPÍTULO 2.-SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO

### SECCIÓN 1ª.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### **Artículo 40: Definición**

El sistema general de parques, jardines urbanos y demás espacios libres de uso público del presente Plan Xeral de Ordenación Municipal comprende los espacios destinados a zonas verdes, en suelo urbano y urbanizable. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques o, cuando fueran de extensión inferior a 5000 m<sup>2</sup>, con destino a jardines para recreo de los ciudadanos y ornato público.

#### **Artículo 41: Condiciones de uso.**

1.-En los espacios libres así definidos, se admiten, además de su uso como zona verde, los usos deportivo y de aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos, no será superior al 10 por 100 de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25 por 100.

c) La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 10 metros. Esas instalaciones o construcciones serán públicas y, en ningún caso, interferirán o limitarán el normal uso del parque o jardín, ni su calidad vegetal.

2.-La construcción de estas instalaciones compatibles, requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del espacio libre.

#### **Artículo 42: Relación de este sistema general con el dominio público marítimo de titularidad estatal y de las servidumbres de protección**

Con independencia de la intención de este Plan Xeral de Ordenación Municipal de recuperar la mayor parte del borde marítimo para usos públicos y fundamentalmente espacios libres, lo que garantizará su uso y disfrute abierto a toda la población, se debe precisar lo siguiente:

a) En las áreas que la cartografía correspondiente reseña como dominio público marítimo y sus zonas de servidumbre, se estará a lo dispuesto por la legislación de costas. Los cambios de usos que puedan prever este Plan Xeral de Ordenación Municipal respecto a las concesiones administrativas, se tramitarán conforme a lo previsto por la legislación de costas.

b) En caso de discrepancia en la interpretación cartográfica de los deslindes, prevalecerán los datos reflejados en el Proyecto de Deslinde sobre los reflejados en los planos.

c) Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo con obras e instalaciones estará sujeta a la previa concesión o autorización por parte de la Administración competente.

d) En los suelos afectados por la servidumbre de protección de costas son de aplicación las siguientes determinaciones:

- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo previsto en los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.

Estas limitaciones determinan que en amplias zonas de los bordes costeros de los núcleos urbanos afectadas por la servidumbre de protección de 20 metros no se puedan aplicar las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas asignadas, ya que únicamente podrán autorizarse nuevos usos y construcciones en estas zonas si se trata de fachadas marítimas consolidadas que cumplan los requisitos exigidos en la Disposición Transitoria Novena 2, 2ª del Reglamento de la Ley de Costas, lo que deberá justificarse en el instrumento urbanístico que previamente sea aprobado conforme lo especificado en el apartado a) de dicha Disposición.

En todo caso, cualquier modificación de la línea de deslinde, producirá automáticamente la de las zonas afectadas por la servidumbre.

#### **Artículo 43: Terrenos de propiedad privada.**

Los terrenos de propiedad particular que, según este Plan, queden afectados por la calificación de parques urbanos, o constituyan enclaves en parques de dominio público, podrán ser obtenidos de acuerdo con lo que disponen los artículos 152 y 153 de la Ley de Galicia para someterlos en cuanto a titularidad y destino, al régimen del dominio público.

### **SECCIÓN 2.ª.-SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO CÍVICO Y SOCIAL**

#### **Artículo 44: Definición**

1.-Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público cuando corresponda a cesiones resultado del planeamiento.

2.-Se admiten las siguientes actividades e instalaciones:

Docente.-Centros docentes, público o privados, para cualquier nivel de enseñanza (Preescolar, EGB, BUP, COU, enseñanza técnica y superior) con instalaciones anexas deportivas y culturales.

Deportivo - Recreativo y Ocio.-instalaciones destinadas a la práctica del deporte, recreo, ocio y anexos de servicio. Edificaciones para espectadores, salas de reuniones, camping, aparcamientos, etc.

Sanitario-asistencial.-Centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y centros hospitalarios.

Socio-cultural.-Bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, audiciones, salas de cultura, salas de reuniones, exposiciones de interés público y comunitario.

Religiosos.-Templos y casas parroquiales.

Público-administrativo.-Centros o edificios para servicios de la administración pública, seguridad, bomberos, concesionarios de servicios públicos, etc. Cementerios.

Mercados y abastecimiento.-Centros para mercado al detalle, mercados centrales y mataderos.

3.-Los equipamientos y dotaciones se regularán en principio por el tipo de ordenación de la zona donde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, procurando respetar y mantener las alineaciones de su manzana y colindantes. No obstante, se adaptarán a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su respectiva ordenanza y, en todo caso, a su legislación específica.

#### **Artículo 45: Modificación de equipamientos.**

1.-El suelo destinado a equipamiento docente o social-asistencial, podrá destinarse a otro fin de equipamiento. Para ello será necesaria una justificación adecuada de las

razones que lo aconsejan. La mutación de destino no requerirá la modificación puntual del Plan Xeral de Ordenación Municipal, estableciendo otro suelo para el equipamiento que se pretende modificar.

2.-Los suelos públicos así calificados podrán utilizarse como espacios libres en tanto no se construyan los equipamientos previstos.

### CAPÍTULO 3.-SISTEMA GENERAL DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS

#### SECCIÓN 1.-INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE: RED VIARIA

##### **Artículo 46: Definición**

Por Sistema General Viario, se entiende el conjunto de vías de dominio y uso público reservados al uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan Xeral de Ordenación Municipal.

##### **Artículo 47: Jerarquía viaria**

A efectos de localización de las vías y de la función y servicio que prestan se establece la siguiente jerarquía de la Red Viaria, representada en el Plano correspondiente:

Distribuidores principales, formados por la Red Viaria Interurbana y la Red Arterial.

Distribuidores locales, formados por las vías urbanas que comunican y dan acceso a las diferentes áreas de los núcleos urbanos del municipio.

Calles de acceso, que dan acceso directo a los edificios, y cuya función residencial predomina sobre la de paso.

##### **Artículo 48: Definición de las vías**

A efectos de establecimiento de las limitaciones de propiedad en las carreteras y de la definición de las condiciones de trazado y circulación se distingue entre:

Pertenecientes a la Red Autonómica:

##### **Red Primaria**

C-550 de Padrón a Ribeira (42 Km)C-550 de Noia a Ribeira (35 km)

AC-302 de Puebla a Oleiros

AC-303 de Oleiros a Corrubedo

AC-304 del cruce de Olveira a Corrubedo

VR-C1-1 Vía rápida de Padrón a Ribeira.

##### **Caminos a cargo de la Diputación Provincial:**

6700 de Alto de Vilar a Cruz de Moldes

6705 de Cruz de Moldes al Mirador de Curota

7103 Laranga a Olveira por Serans

7301 Cruce de Vilar a Xarás

7302 Outeiro al Cruce de Vilar

7303 Gándara de Oleiros a Balteiro

7305 de Ribeira a Aguiño por Carreira

7306 de Aguiño a Carreira por Graña

7307 de Ribeira a Aguiño por Castiñeiras

7308 del muelle de Ribeira al lugar de Martín



7310 de Saiñas a la Cruz de Moldes

7304 de Xarás al Cruce de Olveira

**Principales caminos municipales:**

- Acceso a Axeitos
- Acceso a Campelos
- Acceso a Carballo
- Acceso a Couso
- Acceso a Espiñeirido
- Acceso a Laxes
- Acceso a Lixó
- Acceso a Olveira de Arriba
- Acceso a Teira
- De Ameixida a Paramos
- De Segó a Canaveiro
- De Sancortes a Carballo
- De Laxe a Castiñeiras
- De Touro a Martín

Esta red principal de comunicación se complementa con gran cantidad de caminos y pistas forestales que interrelacionan a pequeños núcleos de población.

**Artículo 49: Limitaciones de propiedad.**

1.-Los márgenes de la Red Viaria interurbana, estarán sometidas a las limitaciones de propiedad y servidumbres que determina la Ley 25/88, de 29 de julio de Carreteras, en el caso de las Autopistas, Autovías y Carreteras Estatales, y a las limitaciones de propiedad y servidumbre que determina para las carreteras de titularidad autonómica la ley 4/1994, de 14 de septiembre.

2.-Los márgenes de la Red Viaria, que discurre por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidas a las condiciones que el Plan Xeral establezca para este tipo de suelo.

3.-Las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica, vegetación u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación, se tendrán que desplazar un mínimo de 4 metros al eje de la vía pública a la que den frente, excepto en caminos peatonales que esta distancia será de 2 metros

**Artículo 50: Características de la red viaria.**

1.-En los Planos se señala el trazado y las características de la red Viaria urbana y rasantes adoptadas.

2.-En el suelo urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán en el ámbito del territorio, la ordenación de la red viaria local establecida por el Plan Xeral de Ordenación Municipal.

3.-En la regulación del suelo rústico se establece el régimen y características de la red municipal.

**Artículo 51: Normas para la supresión de barreras arquitectónicas**

Para la supresión de barreras arquitectónicas, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y del Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.

**SECCIÓN 2.ª.-INFRAESTRUCTURA DE INSTALACIONES**

### **Artículo 52: Definición**

El sistema general de infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios urbanísticos indispensables de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de agua, eliminación de residuos sólidos, red eléctrica a la ciudad e instalaciones de producción de energías renovables.

Los elementos que lo configuran son de tipo lineal, conductos y espacios inmediatos de servidumbre para sus tendidos o puntuales para la localización de depósitos, depuradoras, basureros, estaciones transformadoras, servicios públicos municipales y otros.

### **Artículo 53: Protección del trazado de infraestructuras**

La protección a establecer sobre las redes o elementos puntuales, respetará la legislación sectorial vigente y disposiciones que promulgan los organismos e instituciones competentes.

Los trazados de las redes, aparecen señalizadas en los diferentes planos que sobre la propuesta de servicios urbanísticos se presentan.

## **TÍTULO IV**

### **NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 54: Condiciones generales de la urbanización**

Se desarrollan a continuación las condiciones que habrán de cumplir los proyectos y las obras de urbanización que se redacten o desarrollen en el término municipal de Ribeira.

Deberán respetar las normativas sectoriales que pudieran afectarles y demás disposiciones dimanadas de la Lei do solo de Galicia, resolviendo en los casos correspondientes el planeamiento previo a que se viesen vinculados los terrenos a urbanizar, así como la Ley 8/1995, de Accesibilidad y supresión de barreras.

La presente normativa se desglosa en los siguientes capítulos:

- 1.-Red viaria
- 2.-Red de abastecimiento de agua
- 3.-Red de evacuación de aguas residuales
- 4.-Red de suministro de energía eléctrica
- 5.-Red de alumbrado público
- 6.-Teléfonos
- 7.-Condiciones de los espacios libres

#### **CAPÍTULO 1.-RED VIARIA**

##### **Artículo 55: Red viaria. Tipos de vías**

A los efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario urbano se distinguen cuatro tipos de vías.

Vías arteriales, que son las avenidas urbanas y tramos de carreteras, en zona urbana de acceso a los núcleos urbanos del municipio.

Travesías de núcleos rurales que son los tramos de carretera que los atraviesan.

Vías primarias, que son los distribuidores de distrito.

Vías secundarias, que son los distribuidores locales junto a las calles de acceso.

##### **Artículo 56: Diseño y trazado**

1.-Las avenidas urbanas y los tramos de carreteras que atraviesan zonas urbanas se diseñarán y trazarán con la Instrucción de Carreteras 3.1.-IC y disposiciones complementarias.

2.-Las vías primarias y las vías secundarias se diseñarán y trazarán de acuerdo con las determinaciones que se especifican a continuación.

#### **Artículo 57: Condiciones específicas de las calles particulares**

1.-Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con ésta carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2.-Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley de solo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3.-Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del municipio, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes, de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4.-Si con posterioridad a la apertura de una calle particular, se modificara el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5.-En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas a densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan Xeral.

6.-Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en el presente Plan.

7.-Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 200 viviendas.

#### **Artículo 58: Accesos de las vías particulares a la de carreteras**

1.-Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras autonómicas.

2.-En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros es superior a 2.000 m y si la intensidad media diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a 50 vehículos.

3.-Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del trazado lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de 500 metros.

4.-Los accesos a las carreteras autonómicas y comarcales de vías con IMD inferiores a los 50 vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del trazado lo permitan a distancias superiores a 2.000 metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta 500 metros.

5.-En cualquier tipo de conexión con las vías autonómicas y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a 50 vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo

competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas, sea superior a 2.000 metros.

### **Artículo 59: Determinaciones referentes a las vías primarias.**

#### **1. De diseño**

a) Con carácter general, al ancho de la calzada del viario de dichas calles no podrá ser inferior a 5,50 metros.

b) Simultáneamente con la condición anterior, en cualquier sección de una vía primaria, la calzada no superará los 2/3 del ancho total.

c) Si por las características de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las condiciones anteriores prevalecerá la segunda.

#### **2. Condiciones de circulación**

Con carácter general, las vías principales serán de doble circulación, salvo que la especial configuración de la trama, permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes y equiparables funcionalmente y previo acuerdo municipal de los órganos gestores correspondientes.

#### **3. Condiciones del trazado.**

a) El viario primario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 10% en tramas superiores a los 100 metros.

b) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100 grados, de 12 metros y en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 metros.

c) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

d) El viario primario definido por el presente Plan o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodada en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los Proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en ese caso, el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

### **Artículo 60: Determinaciones referentes al viario secundario.**

El ancho mínimo de calzada para el viario local será de 2,75 metros. Para las de nueva apertura el ancho mínimo será de 8 metros.

En cualquier sección de una vía local, la calzada no superará los 2/3 del ancho total. De no ser posible materialmente, analizará su consideración como peatonal con indicación del la tolerancia al uso rodado y/o aparcamiento.

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 20 Km/h.

Para el resto de las determinaciones se estará a lo dispuesto por los órganos gestores competentes a nivel municipal, y en su defecto, las que debidamente justificadas se adopten en el propio Proyecto.

### **Artículo 61: Condiciones de pavimentación del viario**

1.-La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2.-La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencias de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3.-El pavimento de las aceras y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano, y se prestará especial atención a favorecer la circulación de los vehículos de los discapacitados físicos. Se distinguirán las porciones de aquéllas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4.-Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5.-La pavimentación de las calzadas se realizará como mínimo, con firme de macadam o macadam con riego asfáltico, hormigón vibrado o blindado o adoquinado. Las redes principales se pavimentarán con riego asfáltico.

6.-El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

7.-Donde sea preciso se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán absorbedores para la recogida de aguas de superficie.

8.-Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se harán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

#### **Artículo 62: Calles residenciales**

1.-Son calles residenciales, aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local.

2.-Ninguna calle residencial podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3.-Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

#### **Artículo 63: Aceras y vías de peatones**

1.-Para su diseño, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto 35/2000 por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.

2.-Tendrán una pendiente longitudinal mínima de 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 10%.

Estos límites podrán sobrepasarse previa justificación de su necesidad siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Para pendientes inferiores al 1% cuando se asegure la recogida de aguas pluviales.

Para pendientes superiores al 10% cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,20 metros pendiente del 10% y huellas de 30 cm.

Cuando exista un itinerario que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 35 cm, contrahuellas máxima de 16 cm, en un número máximo de 10 peldaños por rellano.

3.-Las aceras podrán acompañarse de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

#### **Artículo 64: Estacionamientos**

1.-Los estacionamientos que se establezcan en proximidad con las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

\* Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, 3 m.
- Aparcamiento en batería, 5 m.
- Aparcamiento en espina, 4 m.

\* Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, 4,50 m.
- Aparcamiento en batería, 6,80 m.
- Aparcamiento en espina, 4 m.

Se cumplirán las dimensiones establecidas en el apartado 1.3 del código de accesibilidad, en cuanto a dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para minusválidos con el acceso correspondiente desde la acera:

- Aparcamiento en hilera, 2,00 x 5,90 m.
- Aparcamiento en batería perpendicular, 5,00 x 3,50 m.

#### **Artículo 65: Gasolineras**

1.-En las bandas laterales del viario en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie no cerrada inferior a 200 m<sup>2</sup>. y una altura que no supere los cinco m.; podrán disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de 80 m<sup>2</sup>.

2.-Cuando la banda lateral del viario esté destinada a zona verde, las superficies antes consideradas deberán reducirse a 120 m<sup>2</sup>. y 30 m<sup>2</sup>., respectivamente, debiendo disponerse como mínima de una parcela de 800 m<sup>2</sup>., que estará ajardinada y cuidada en toda la superficie perimetral a la instalación definida anteriormente, siendo además de cesión pública.

3.-Se estará asimismo, a expensas de la normativa sectorial sobre el tema.

### **CAPÍTULO 2.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **Artículo 66: Condiciones generales**

1.-Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan influir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2.-Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua O.M. de 28 de julio de 1974 y Norma Tecnológica NTE-IFA.

#### **Artículo 67: Dotación**

1.-La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea la existencia de piscinas.

2.-En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 0,5 l/seg/IHa.

#### **Artículo 68: Suministro**

1.-Cuando el suministro no proceda de la red general de abastecimiento deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del

caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con la presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red.

La falta de presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de éste elemento las viviendas más elevadas.

2.-Si el suministro se realizara mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, si éstas se destinan a uso distinto del industrial, lo pozos deberán suministrar un caudal 0,15-0,20 litros/segundo, distando uno de otro más de 20 m.

Cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 m. primeros.

No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

El perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m<sup>2</sup>. por unidad.

Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 20 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc. no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

#### **Artículo 69: Condiciones de diseño**

1.-Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo en lo posible el trazado de las aceras.

2.-En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3.-En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas y en cualquier caso, en toda nueva obra se tendrá en cuenta:

La inclinación mínima de la rasante sea del 0,4%.

En los puntos altos y bajos de las conducciones se colocarán ventosas y desagües.

La profundidad mínima de las conducciones referida a la generatriz superior será de 1,00 m.

La velocidad del agua, en las conducciones estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

La separación con otras conducciones será la que se especifica en la NTE-IFA.

### **CAPÍTULO 3.-RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

#### **Artículo 70: Condiciones generales**

1.-Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprobasen a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

2.-Queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo rústico salvo que cumpla estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

### **Artículo 71: Condiciones de cálculo**

1.-Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y máximo previsto para el abastecimiento de aguas. para los caudales de aguas de lluvia se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula  $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$ , donde "n", es el número de años de probabilidad de repetición, "t", el tiempo en minutos de duración de la lluvia, e "I", su intensidad en metros por segundo y hectárea.

2.-En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarían los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- zonas urbanizadas con edificación colectiva: 0,60.
- zonas con edificación unifamiliar en hilera: 0,5.
- zonas con edificación unifamiliar aislada: 0,4.
- zonas con edificación industrial: 0,3.
- zonas de uso ferroviario, almacenes, etc: 0,2.
- zonas de parques y jardines o de cultivo: 0,1

### **Artículo 72: Condiciones de diseño**

1.-El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierte a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial, en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de la aguas de lluvia se deberá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

2.-También se utilizará el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales a los que en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

3.-Todas las vías generales, de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

4.-Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes, y por otra, la erosión del material de las conducciones.

5.-Solamente en el caso de viviendas unifamiliares se podrán permitir el uso de fosas sépticas cuando constituyen un conjunto.

6.-Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg. debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

<b>Tuberías</b>	<b>Mínima</b>	<b>Pend. máx.</b>	<b>Óptima</b>
Acometida	1/100	1/15	1/50
0/30 cm	1/300	1/15	1/50 - 1/150
0/50 cm	1/500	1/25	1/100 - 1/200



60 ó 100 cm	1/1000	1/50	1/200 - 1/500
0 ó 100 cm	1/3000	1/75	1/300 - 1/750

7.-Se dispondrán pozos de visita o registro a distancia de 50 m. como máximo.

8.-En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup>, para las alcantarillas de 30 cm y de 1 m<sup>3</sup>., como mínimo, para las restantes.

9.-La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías se protegerán con hormigón. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 50 cm de distancia entre las generatrices de ambas y situándose los alcantarillados en plano inferior.

10.-Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo de cuantía de los vertidos.

#### CAPÍTULO 4.-RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

##### **Artículo 73: Clasificación de la red de energía eléctrica**

Red de transporte

Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto. Tensiones: 380-220 Kv.

Red de reparto:

Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambio sólo en la red propia. Tensiones 132-66-45 Kv.

Red de distribución:

Tensiones 20-15Kv.

Independientemente de la tensión se entenderá sistema local, toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

##### **Artículo 74: Condiciones de la red en suelo urbano**

###### **1. Red de Transporte:**

###### **a) Líneas**

En suelo urbano de edificación colectiva cerrada o abierta, estará prohibido el tendido aéreo.

En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto podrá autorizarse en tendido aéreo a petición del titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previas en el Reglamento Técnico correspondiente.

En suelo urbano industrial podrá admitirse el tendido aéreo, siendo conveniente discurra su trazado acoplado a las vías de circulación.

En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión no se permitirá el paso de líneas aéreas.

#### **b) Subestaciones**

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45 Kv, en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio.

Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

### **2. Red de reparto**

#### **a) Líneas**

En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros, y por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

#### **b) Estaciones transformadoras:**

En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse a la intemperie en emplazamientos reservados previamente.

### **3. Red de distribución**

#### **a) Líneas:**

En suelo urbano a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20. 15 Kv) discurrirán subterráneas debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables en otros y por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. Excepcionalmente en suelo urbano consolidado podrá adaptarse el trazado aéreo, grapado a las edificaciones.

En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (Bt) cumplirán el Reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

#### **b) Centros de Transformación**

En suelo urbano los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv. y 16 salidas de baja tensión.

### **Artículo 75: Condiciones de la red en suelo urbanizable**

#### **1. Red de transporte**

##### **a) Líneas**

Podrán autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la

transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel prevista en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2.619/1966.

**b) Subestaciones:**

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamientos de suelo específico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida.

**2. Red de reparto**

**a) Líneas**

Su tendido podrá ser aéreo cuando discorra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se haya cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2.619/1966.

**b) Subestaciones transformadoras**

Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello.

Para la alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea subterránea y aérea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

**3. Red de distribución**

**a) Líneas**

Los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable habrán de contemplar lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para suelo urbano.

**b) Centros de transformación**

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable habrán de contemplar lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para suelo urbano.

**Artículo 76: Condiciones de la red en suelo rústico**

En suelo rústico de especial protección serán los Planes Especiales de protección los que establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivo o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc.

**Artículo 77: Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas**

El Plan Xeral de Ordenación Municipal prevé para las necesidades de la red de transporte y reparto de energía eléctrica una serie de emplazamientos reservados a instalaciones de transformación de zonas o pasillos, cuyo ocupación de suelo es compatible con el paso de líneas eléctricas aéreas.

**Energía eléctrica - Servidumbre**

1.-La servidumbre del paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

2.-Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a

menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

Esas distancias son las siguientes:

Para edificios y construcciones:

$D1 = 3,3 + U$  m., con un mínimo de 5 m.

100

$D2 = 1,5 + U$  m., con un mínimo de 2 m.

100

En las líneas aéreas para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que pueda alcanzar la línea con los elementos de que se trate.

### **Redes de Distribución**

1.- Tanto en Baja como en Alta Tensión serán subterráneas en suelo urbano y urbanizable salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En polígonos industriales serán admisibles los tendidos aéreos siempre que se justifique ambientalmente la solución adoptada.

2.- Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

- Baja tensión: 380/220 voltios.

- Alta tensión: máximo 30 Kv. dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico-económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

3.- La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

4.- El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que los sustituya y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

5.- Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones técnicas.

6.- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

7.- Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

8.- Excepcionalmente en suelo urbano podrá admitirse por el Ayuntamiento la disposición subterránea de algún centro de transformación, bajo zonas públicas.

9.- Se prohíbe la ubicación de centros subterráneos bajo las aceras, por la perturbación que esto conlleva sobre las conducciones, existentes o posibles.

10.- En todo caso cualquier centro de transformación subterráneo deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 metro de cualquier conducción rígida existente (Saneamiento, Abastecimiento, Gas, Telefonía, etc.). Esta distancia podrá reducirse si

se cuenta con autorización expresa del Ayuntamiento y de la entidad propietaria de la conducción afectada.

11.-Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.

12.-Las subestaciones de transformación estarán aisladas de los edificios colindantes, tanto de muros como de cimientos, más de cinco (5) metros.

## **CAPÍTULO 5.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

### **Artículo 78: Iluminación**

Las iluminaciones medias de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente:

- vías primarias: de 15 a 20 lux.
- vías secundarias: de 15 a 12 lux.
- vías peatonales, parques, jardines: de 2 a 7 lux.

Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación de 25% respecto de las vías donde estén situados.

### **Artículo 79: Condiciones de diseño**

1.-Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

2.-En las vías de doble calzada separadas por una banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

3.-La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprometida entre 6 y 9 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de la lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4.-Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público, serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

5.-Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

6.-Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7.-Se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas del alumbrado público y privado realizadas a partir de la aprobación del presente plan, conforme al artículo 13 de la Ley 109/1966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, y al artículo 25 y 29 del Reglamento, Decreto 2619/1966, de 20 de octubre.

## **CAPÍTULO 6.-RED TELEFÓNICA**

### **Artículo 80: Condiciones generales**

Las urbanizaciones contendrán las condiciones indispensables para la realización de la red según la Normativa de la Compañía suministradora.

## CAPÍTULO 7.-CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

### **Artículo 81: Condiciones del proyecto**

1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limítrofes distinguiendo: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolados, mobiliario urbano. etc.

2. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructura móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

3. El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito definiendo las servidumbres a las que se diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran en su ámbito.

4. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberá adaptarse a las posibilidades de conservación, según éstas corresponde a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

## TÍTULO V

### NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 82: Condiciones de la edificación**

Las condiciones a las que se tendrán que ajustar las edificaciones en las distintas zonas de suelo urbano y de núcleo rural, serán las específicas en cada zona, completadas con las siguientes Ordenanzas Generales y las específicas de cada uso concreto.

Cualquier aspecto que pueda plantarse y no aparezca reflejado en las presentes Ordenanzas particulares o generales, se resolverá según lo dispuesto en las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

1.-USOS GLOBALES PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS.

2.-TIPOLOGÍAS.

3.-PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

3.1.-Viario y Alineaciones

3.2.-Condiciones de la Parcela.

3.3.-Condiciones de Ocupación.

3.4.-Condiciones de Volumen y Edificabilidad.

3.5.-Altura de la Edificación.

3.6.-Elementos Arquitectónicos.

3.7.-Condiciones Higiénicas, Ambientales y Estéticas.

## CAPÍTULO 1.-USOS GLOBALES, PORMENORIZADOS Y ESPECÍFICOS

### **Artículo 83: Usos, calificación y compatibilidad**

Se definirá el uso global de toda la zona, con asignación de los usos pormenorizados característicos, la compatibilidad con usos no característicos y la incompatibilidad con otros usos.

Los usos globales se dividen en cinco grupos que a su vez se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

**1.-Residencial:**

Nivel extensivo.

Nivel medio.

Nivel intensivo.

**2.-Terciario:**

Comercio.

Oficinas.

Hospedaje.

Restauración.

**3.-Dotacional de equipamientos:**

Administrativo.

Docente.

Cultural.

Ocio.

Sanitario.

Religioso.

Deportivo.

Esp. libres públicos.

**4.-Dotacional de infraestructuras:**

Transporte.

Instalaciones.

**5.-Industrial:**

Sector primario.

Sector secundario.

Comercial.

En cualquier caso, los usos aparecen mezclados entre si, por ejemplo en una zona residencial cabe la existencia de despachos profesionales, comercios, pequeños talleres, etc. que no superen los umbrales domésticos, y a su vez, el uso residencial en su uso específico de vivienda para vigilante podría estar incluido en cualquier otro uso global distinto del residencial.

**Uso:**

Es el empleo continuado y habitual al que se puede destinar el suelo.

**Usos principales:**

Son aquellos que se autorizan en cada zona, en el espacio de la parcela edificable delimitada por alineaciones exteriores o interiores, o por aplicación de las edificabilidad que le corresponde.

**Usos complementarios:**

Son aquellos que se autorizan para cada zona de ordenanza en el resto de la parcela (en una parte) no ocupada por la edificación principal.

**Usos permitidos:**

Son los que las Ordenanzas y Normas consideran como más adecuados en cada zona.

**Usos prohibidos:**

Son aquellos que las Ordenanzas y Normas no consideran expresamente en cada zona.

**Uso exclusivo:**

Es aquel que tiene el carácter de único en la zona de que se trate, en razón de la incompatibilidad con el resto de los usos.

**CAPÍTULO 2.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS****Artículo 84: Definición**

Modelo constructivo básico que sirve como contenedor de los usos considerados por el presente Plan.

Las edificaciones a que dan lugar estos modelo se basan en las tipologías tradicionales de la zona, así como en aquellas otras que ya ha depurado la experiencia del uso de nuevas tecnologías y aporte de diseño modernos.

La tipología edificatoria será la exigida en las ordenanzas y vendrá definida por los siguientes elementos:

Definirán las características generales de la edificación en función de su tamaño, situación, alineación, densidad etc.

**Artículo 85: Niveles de densidad**

Dentro del Uso Global Residencial, para cada tipología se distinguen tres NIVELES, dependientes de la densidad de población que se le quiera dar al suelo, que repercutirán sobre el tamaño del edificio, su edificabilidad y altura.

**Nivel extensivo**, con alturas inferiores a 6,5 m. y 2 plantas. La densidad no será superior a 50 Viv./Ha.

**Nivel medio**, correspondiente a unas alturas de edificación de hasta 9,6 m. y 3 plantas.(Altura máxima que no necesita ascensor). Densidad de menos de 75 Viv./Ha

**Nivel intensivo**, es el correspondiente a una densidad de hasta un máximo de 100 Viv./Ha., con alturas superiores a los 9,6 m. y 3 plantas.

**Artículo 86: Modelos permitidos para el uso residencial****Colectiva (vivienda colectiva) entre medianeras.**

Edificio destinado al uso residencial para varios núcleos familiares, construido de modo que uno o dos de sus paramentos son colindantes con otra edificación.

**Colectiva aislada.**

Edificio dedicado al uso residencial para varios núcleos familiares, construidos de modo independiente y sin elementos colindantes con ninguna otra edificación.

**Unifamiliar aislado.**

Edificio dedicado al uso residencial para un solo núcleo familiar, construido estructuralmente y funcionalmente de modo independiente y sin elementos colindantes con ningún otro edificio.

**Unifamiliar adosada:**

Edificio dedicado al uso residencial para un solo núcleo familiar, construido junto a otro(s) de semejantes características con el (los) que puede tener elementos comunes o colindantes.



## **Artículo 87: Tipos edificatorios**

### **- EA- Edificación aislada.**

Es la edificación que se encuentra aislada dentro de su parcela, separada de las demás propiedades a una distancia mínima, guardando determinadas medidas para situarse frente a otros edificios colindantes, o para adosarse en determinados casos.

### **- EL- Edificación alineada.**

Es la edificación que tiene definida su alineación exterior en contacto con el espacio público, quedando la interior condicionada únicamente por un fondo máximo, pudiendo incluir condiciones de diseño para desarrollar soportales en planta baja, o para establecer una cornisa continua, etc.

### **- MC- Edificación en manzana cerrada.**

Es la edificación que tiene definida su alineación exterior en contacto con el espacio público, pudiendo ser edificable la totalidad del fondo, resolviendo sus luces y ventilaciones mediante patios de parcela.

### **- NA- Nave aislada.**

Es una edificación de tipo nave que deberá guardar determinadas condiciones de separación respecto a sus linderos

### **- NH- Naves adosadas alineadas.**

Se trata de un conjunto de naves que pueden estar adosadas unas a otras, guardando una alineación o no, pero optando por reservar un espacio delante de las edificaciones, donde se resuelvan las necesidades de carga y descarga de la actividad que desarrollen.

Se deberán establecer condiciones de adosamiento máximo y reservar franjas cortafuegos cada tantos metros.

### **- NB- En nave y bloque de oficinas.**

Se trata de una tipología compuesta por una edificación en nave, para las actividades propias del sector secundario y otra edificación bloque de oficinas, característica del sector terciario, que forman un conjunto funcional y volumétrico.

### **- MP- Edificación en minipolígono.**

Esta tipología nace con la intención de agrupar pequeñas actividades del sector Terciario con objeto de formar un núcleo de suficiente entidad para poder adquirir las dotaciones e instalaciones urbanísticas adecuadas y ofrecer un servicio mas racional al público. Pudiendo constituirse en comunidad de propietarios o no.

### **- PI- Edificación de protección integral.**

Se trata de mantener determinadas edificaciones y tipologías parcelarias y edificatorias, mediante una ordenanza que contemple mínimamente las medidas a adoptar respecto a determinados edificios singulares o conjuntos de ellos, con objeto de garantizar que el patrimonio cultural y arquitectónico quede protegido.

### **- PA- Edificación de protección ambiental.**

Complementariamente al anterior punto, surge la necesidad de generar una ordenanza que advierta al proyectista sobre la existencia de un entorno con determinadas características arquitectónicas o culturales que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de proyectar nuevas edificaciones, debiendo quedar suficientemente justificado en los proyectos de las nuevas edificaciones que se pretendan construir, para su aprobación.

### **- Edificaciones desmontables.**

Se trata de las edificaciones provisionales, carpas, Kioscos, casetas, etc cuya utilización provisional o temporal, permite su desmontaje sin alterar el suelo donde se asienten.

### **CAPÍTULO 3.-PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 88: Definición**

Las condiciones de la edificación, acaban concretizándose en una serie de parámetros que sintetizan sus características específicas. Para que estos parámetros resulten operativos, es necesario que su contenido quede bien definido. Es por esto, por lo que a continuación, hacemos una exposición de estas definiciones y las condiciones generales que han de cumplir para el caso concreto de la Normativa Urbanística del municipio de Ribeira.

#### **Artículo 89: Viario y alineaciones**

##### **Carreteras:**

Según la "Ley 4/1994 de Estradas de Galicia" es la vía de dominio y uso público proyectada y construida para la circulación de vehículos automóviles, bien sea de propiedad estatal, autonómica o local. No se incluye en esta definición, las vías que componen la red interior de comunicación del municipio.

En el presente Plan, todas las carreteras son concebidas como elementos del sistema general de comunicaciones figurando explicitadas en los planos correspondientes.

##### **Vías interparroquiales o municipales:**

Son aquellas que componen la red interior de comunicaciones municipales, ya sean del municipio o de la Diputación Provincial, pudiendo estar asfaltadas o no, figurando grafiadas en planos.

##### **Resto de las vías:**

Son aquellas vías públicas que no son carreteras del sistema general de comunicaciones, ni vías interparroquiales. A este grupo pertenecen tanto las vías interiores de los diferentes núcleos, (calles), como los caminos que no tienen el carácter indicado para las otras dos clases.

##### **Arista exterior de la calzada de una carretera:**

Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

##### **Eje de las carreteras y de las vías municipales**

Es la línea longitudinal equidistante de las dos aristas exteriores que forman las vías.

##### **Distancia a la arista exterior o al eje de la vía:**

Las alineaciones y los retranqueos se medirán bien fijando la distancia a la arista exterior de la calzada, en el caso de algunas carretera, bien fijando la distancia al eje, en el caso de otras carreteras y de todas las vías municipales interparroquiales o no).

##### **Alineaciones:**

Se entiende por alineación aquella línea que limita la parcela con los espacios libres públicos.

##### **Alineación actual:**

Son los linderos de las parcelas con los espacios libres públicos existentes.

##### **Alineaciones oficiales:**

Son las líneas que se fijan como tales en este Plan, podrán ser: exteriores o interiores.

**Alineaciones exteriores:**

Son las líneas que fija el presente Plan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos (vías, cables y plazas) o de los espacios de uso público.

**Alineaciones interiores:**

Son las líneas que fija el presente Plan en el interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables para usos principales y las que son edificables para usos complementarios o no son edificables en absoluto.

Cuando no se fijen expresamente estas alineaciones interiores en plano, se regirán por las condiciones de fondo máximo y retranqueos que fijen las respectivas normas zonales.

**Alineaciones mínimas:**

Cuando no figuren en los planos de ordenación serán las siguientes:

- Para vías de tipo I 10 m. al eje.
- Para vías de tipo II 8 m. al eje.
- Para vías de tipo III 6 m. al eje.
- Para resto de vías 4 m. al eje.
- Para caminos peatonales 2 m. al eje.

Estas alineaciones tendrán carácter obligatorio.

**Chaflanes:**

En las parcelas edificables de esquina en las que las normas delimiten chaflanes o en calle no peatonales, será obligatoria la constitución o mantenimiento del mismo.

Su ancho será no menos de 1,5 m.

Esta disposición se mantendrá en toda la altura permitiéndose, en todo caso, su vuelo en los casos en que corresponda.

**Rasantes:**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos del presente Plan, y en todo caso, las actuales existentes en el terreno.

Se tomará sobre camino pavimentado 15 cm sobre la rasante del pavimento y sobre camino de tierra 30 cm sobre la rasante del camino.

**Artículo 90: Condiciones de la parcela**

Cada Norma Zonal establece el tamaño mínimo y las condiciones que han de cumplir las parcelas para su condición de ser edificables, según los siguientes parámetros:

- a.-Superficie mínima de parcela edificable.
- b.-Frente mínimo de parcela a la vía pública.
- c.-Condiciones de forma.

Generalmente se obliga a que la parcela tenga una forma capaz de albergar un círculo inscrito, de un determinado diámetro.

**Solar:**

Es la superficie del suelo urbano que es apta para ser edificada por cumplir las condiciones mínimas establecidas en el artículo 68 de la Ley do solo de Galicia.

**Parcela:**

Es la porción de terreno perteneciente a una sola propiedad, que aparece delimitado y registrado como tal, en alguno de los Catastros Oficiales de Urbana o de Rústica.

**Parcela calificada:**

Es la parcela o parte de ella que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza.

En los casos de parcelas en los que concurran distintas calificaciones o clasificaciones de suelo, se tendrá en cuenta la que corresponda a la ubicación del edificio, pudiendo computarse el resto del suelo que presente distinta calificación, si bien, quedará vinculado al edificio. Si la edificación ocupa dos tipos de suelo, tendrá que cumplir los estándares del más exigente.

Su medición se realizará sobre la proyección vertical en un plano horizontal de referencia, del suelo incluido dentro de los límites de la misma.

**Parcela mínima:**

Es la superficie mínima de terreno que las Ordenanzas exigen para autorizar la edificación, aplicándose a la superficie bruta de la parcela.

**Parcela edificable:**

Es la parcela calificada que tiene las dimensiones exigidas en la ordenanza de aplicación.

Es por lo tanto, la parte del terreno delimitada entre las alineaciones. En las zonas donde se permite la prolongación de la planta baja o la edificación de planta baja en el interior de la parcela, que acoge la edificación principal, también se considera como edificable esta parte de la parcela, con las restricciones señaladas en este Plan.

**Frente de parcela:**

Es aquel que forma el lado o lados de la parcela calificada y que son coincidentes con la alineación exterior.

**Frente mínimo de parcela:**

Es el mínimo exigido por las Ordenanzas y Normas para que se pueda llevar a cabo la edificación en la parcela.

**Fondo de parcela edificable:**

Es la distancia existente entre las alineaciones exterior e interior, medida perpendicularmente a la alineación exterior en el punto medio del frente de parcela.

Se podrá determinar su dimensión en la Ordenanza correspondiente.

**Artículo 91: Condiciones de ocupación**

Las parcelas serán ocupables por la edificación en la medida que lo establezcan las respectivas normas zonales en las que estén incluidas. Determinadas normas u ordenanzas, podrán establecer distintas condiciones de ocupación para las plantas bajo rasante, las plantas bajas y otras.

Podrá limitarse la ocupación mediante los siguientes parámetros:

- a.-Porcentaje de ocupación máxima respecto a la superficie neta de parcela.
- b.-Fijación de retranqueos a los distintos linderos de la parcela.
- c.-La alineación de calle y fondo máximo edificable.

**Superficie de ocupación de la parcela:**

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos.

**Delimitación exterior de la edificación:**

Es la constituida por los parámetros de fachada, u otros elementos constructivos que delimiten la superficie construida de la edificación. Podrá tener una situación obligada por las alineaciones a viales, fondo edificable y retranqueos laterales definidos por la Ordenanza de aplicación, o bien quedar liberada para poder situarse dentro de un área de movimiento máximo, determinada por las alineaciones y retranqueos que le fije la norma correspondiente.

**Retranqueo:**

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. También pueden establecerse retranqueos mínimos a límites con otras propiedades e incluso condiciones de adosamiento a estas. El retranqueo de linderos con otras propiedades dejará de ser obligatorio en el caso de que la edificación pretendida sustituya a otra preexistente que no lo respetaba. Asimismo podrá adosarse a aquellos linderos con cuyos propietarios se redacte documento fehaciente por el cual se permita.

**Fachada:**

Es cada uno de los planos exteriores de cerramiento de un edificio que quede visto. Pueden tener huecos o ser ciegas. En cualquier caso, deberán presentar un aspecto digno y acabado, con materiales apropiados que deberán guardar armonía con los existentes colindantes y del entorno.

**Entrantes en la línea de fachada:**

Elementos de la fachada de la edificación situados hacia el interior de la parcela y comprendidos dentro del plano de la alineación que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

**Medianeras:**

Es el paramento ciego que cierra y delimita verticalmente la edificación y que según la normativa puede quedar cubierto por adosamiento de la pared de la edificación colindante.

**Fondo de la edificación:**

Es la distancia existente entre el plano de fachada o fachadas que dan frente a las vías públicas y sus opuestos.

**Artículo 92: Condiciones de volumen y edificabilidad****Edificabilidad:**

Es la superficie máxima edificable o de aprovechamiento que sea posible asignar a una determinada área de suelo.

Es un valor que se obtiene por aplicación de las condiciones que fijan las Ordenanzas y Normas.

También computarán, a estos efectos, las superficies correspondientes a cesiones gratuitas a dominio público.

**Índice de edificabilidad:**

Relación de la superficie cubierta y cerrada construida que autoriza la normativa por cada metro cuadrado de superficie de la parcela que tenga asignado un aprovechamiento.

La superficie cubierta y no cerrada computará al 50%.

**Volumen edificable:**

Es aquel que es posible construir en cada caso.

**Edificación principal:**

Es aquella cuyo uso continuado y habitual se corresponde con los usos principales autorizados, en la ordenanza correspondiente.

**Edificaciones complementarias:**

Son los cuerpos edificados exteriores al volumen edificado de uso principal construidos para albergar usos complementarios: bodegas, hórreos, alpendres, gallineros, cuadras, aparcamientos, etc., que no tengan un uso vividero.

**Planta de volumen edificado:**

Es la proyección vertical del mismo sobre el terreno en el que se asienta.

La edificabilidad o el volumen edificable, pueden venir definidos por la ocupación y la altura de la edificación.

**Superficie edificada por planta:**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

**Superficie total edificada:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**Artículo 93: Altura de la edificación**

Es la distancia existente entre la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación y la parte inferior del forjado del techo de la planta más alta, medido verticalmente en el punto medio de la fachada.

Las alturas máximas de la edificación para las ordenanzas o normas que obliguen a alineación son las definidas en los planos de ordenación y, en su defecto, estarán limitados por los respectivos anchos de calle, según el siguiente cuadro:

Ancho calle	Altura máxima
Menos de 6 m	$H < \text{Baja} + 1 \text{ Planta} + \text{Ático}$
$6 \text{ m} < A < 8 \text{ m}$	$H < \text{Baja} + 2 \text{ Plantas} + \text{Ático}$
$8 \text{ m} < A < 12 \text{ m}$	$H < \text{Baja} + 3 \text{ Plantas} + \text{Ático}$
$12 \text{ m} < A$	$H < \text{Baja} + 4 \text{ Plantas} + \text{Ático}$

Para determinar la altura máxima, se consideraran 3,50 m. para la planta baja, 3 m. para las plantas altas en caso de uso residencial, que podrá aumentar a 3,20 m. para los usos terciarios y dotacional de equipamientos.

**Altura máxima de coronación**

Es aquella que no puede superarse con la edificación, incluida la cubierta, se establecerá en número máximo de plantas y/o metros.

Si hubiese contradicciones entre los números de plantas permitidas y las alturas máximas, prevalecerá la expresión en metros.

**Altura máxima**

Es aquella que no puede superarse con la edificación, medida desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del último forjado. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros.

**Altura de planta baja:**

Es la distancia vertical existente entre la rasante de acera y la cara inferior del primer forjado

**Altura de pisos:**

Es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Altura libre de pisos:**

Es la distancia vertical existente entre el pavimento y el techo de la misma planta.

**Altura de cubierta:**

Es la distancia vertical existente entre la cara inferior del último forjado y la línea de cumbrera o el punto más alto en que se juntan todas las aguas.

Medición del número de plantas y alturas

La medición del número de plantas y alturas se regirá por las siguientes condiciones:

Las alturas se tomarán entre la rasante de la acera y el punto inferior del forjado de la última planta, medidas en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 25 m. si sobrepasa, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la edificación. No sobrepasando en ningún caso un exceso de altura de 1 m. sobre la máxima permitida.

En el número de plantas se incluirán los sótanos o semisótanos, cuando el paramento inferior del forjado del techo se encuentre a una altura superior a 1 m. con respecto a la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de una edificación aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Para edificios con fachada a dos calles, si constituyen esquina, podrán alcanzar la correspondiente a la calle que permita mayor altura en un fondo hacia la otra calle igual o inferior al máximo para este tipo de suelo.

Si no constituyen esquina y sus alturas correspondientes dan como resultado una diferencia de cota del último forjado igual o superior a 2 plantas ó 6 metros, podrá realizarse estudio de volúmenes de forma que el volumen final no supere el correspondiente a la aplicación directa de la norma. En el resto de los casos, la aplicación de los fondos edificables y altura de cornisa se regirán por los indicadores grafiados en los planos.

**Sótano:**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta, cuyo techo, en todos sus puntos se encuentra por debajo respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

**Semisótano:**

Es la altura de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y su techo como máximo 1 metro por encima de la rasante de la acera o del terreno.

**Planta baja:**

Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella, hasta una altura máxima de 1 metro sobre la rasante. Podrá estar parcialmente por debajo de la rasante del terreno hasta un máximo de 1 m., a partir de este momento se computarán como semisótano. Podrán dedicarse tanto a viviendas como a otros usos compatibles con ella. En el caso de que se dedique a vivienda, el suelo de ésta se situará como mínimo a 0,5 m. de la rasante de la acera o terreno. La altura libre de esta planta no será superior a 5 m. ni inferior a 2,5 m.

**Plantas de pisos:**

Son aquellas que están por encima de la planta baja y por debajo de la cornisa.

**Planta de ático:**

Es la parte de la edificación existente entre el forjado que sirve de techo a la última planta de piso y la cubierta.

Se permitirá el uso vividero según las siguientes condiciones:

## a) Viviendas de B + 1 + Ático:

1. El perfil de cubierta partirá en sus bordes del límite superior del forjado de la planta ático y presentará una pendiente continua de un máximo de 40° .

2. La altura máxima de cumbrera será de 4 metros.

3. Sólo se permiten los siguientes elementos de iluminación y aireación:

- Ventanas practicables cenitales sobre el plano de cubierta.

- Terrazas interiores, que no rompan la línea de la pendiente de cubierta.

- Buhardillas que deberán retirarse 1 metro de los bordes laterales y de fachada, no pudiendo sobresalir del perfil limitado por un plano de 40° sobre la horizontal que se sitúe 1 metro por encima del forjado, en la línea de borde de la cornisa. Los paramentos correspondientes a las otras fachadas podrán quedar en forma de hastial que rige el perfil de cubierta.

En el núcleo de Oleiros, en la zona afectada por el Plan Especial de Mejora del medio sólo se permitirán buhardillas con un ancho máximo de 1,5 metros debiendo separarse entre sí un mínimo de 1,5 metros, en ningún caso se permitirán las buhardillas corridas.

## b) Edificios con altura superior a dos plantas

1. Pendiente máxima 40° .

2. Altura máxima de cumbrera 4 metros desde el último forjado. No pudiendo sobresalir ningún tipo de volumen (excepto chimeneas, antenas...), de la línea de máxima pendiente.

3. Se autoriza la elevación de los paramentos verticales frente a viales con un máximo de 1 metro sobre la cota superior del último forjado. En la fachada posterior se limitará a 1 metro, excepto aquellas construcciones entre medianeras que no agoten el fondo máximo edificable, en cuyo caso podrán presentar una mayor altura siempre que no se sobrepase el perfil correspondiente al fondo máximo.

4. Sólo se permitirán los siguientes elementos de ventilación y aireación:

- Ventanas practicables cenitales sobre el plano de cubierta.

- Terrazas interiores, sin que rompan la línea de la pendiente de cubierta.

**Cubiertas:**

Son los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.

Los criterios establecidos en este artículo, son de aplicación a los solares resultantes de la ejecución del Plan Parcial Abesadas B.

**Artículo 94: Elementos arquitectónicos****Cerramiento de parcela:**

Son los elementos constructivos que sirvan para delimitar y cerrar las propiedades.

**Construcciones auxiliares**



Con carácter general en todos los tipos de suelo: Únicamente podrá existir una construcción auxiliar por parcela, que podrá realizarse cuando esta parcela presente la superficie mínima exigida para el tipo de suelo en el que se sitúe. Respetará, además de las condiciones específicas señaladas para construcciones auxiliares según los tipos de suelo, la distancia mínima a linderos en aquellos casos en que se determine para la edificación principal.

Las construcciones auxiliares de hasta 15 m<sup>2</sup> podrán asentarse en parcelas que no alcancen la superficie mínima de parcela, si bien deberán respetar el resto de parámetros de aplicación en cada tipo de suelo.

A los efectos de que exista una única construcción auxiliar por parcela no computarán los hórreos existentes o construcciones singulares no cerradas como cenadores o barbacoas que no ocupen más de 12 m de superficie.

**Portales:**

El portal tendrá como mínimo un ancho de 2,50 m. desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere. El hueco de entrada del local no tendrá menos de 1,3 m. de luz.

Queda prohibida la localización de establecimientos comerciales en los portales.

**Soportal o porche:**

Paso abierto inmediato y paralelo a la calle, formado por el retranqueo sobre la alineación de la planta baja de los edificios, que sirve para el paso público de los peatones.

**Accesos a viviendas escaleras y ascensores:**

Cumplirán lo establecido en el Anexo del Decreto 311/1992, que establece las condiciones mínimas de habitabilidad, que deberán reunir las viviendas.

**Cuerpos salientes o vuelos:**

Elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene la alineación.

No se permitirá salir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

No habrá vuelos a menor altura de 3,50 m. sobre la rasante de la acera.

Los vuelos tendrán las siguientes limitaciones:

calles menores de 8 m. de ancho no se autorizan, excepto en tramos de vías que las edificaciones lo tengan consolidado en un 75%, y no siendo nunca superiores a 40 cm.

Calles entre 8 y 10 m. de ancho, será como máximo de 80 cm.

Calles mayores o iguales a 10 m. será como máximo 1,00 metro.

Los vuelos en los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los tres paramentos que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones y al chaflán.

**Protecciones:**

Los balcones, ventanas, escaleras o terrazas estarán dotados de las barandillas y protecciones adecuadas.

**Patio:**

Es el espacio libre rodeado, teórica o realmente, de la edificación.

**Patio de parcela:**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

**Patio de manzana:**

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

#### **Patio interior y abierto:**

Cumplirán lo establecido en el Anexo del Decreto 311/1992, que establece las condiciones mínimas de habitabilidad, que deberán cumplir las viviendas.

#### **Patios de parcela abiertos o mixtos**

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de seis metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada a calle o plaza, con un ancho mínimo de tres metros.

#### **Patios mancomunados:**

Los patios de parcela podrán mancomunarse, para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.

Se podrán alzar muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3 metros a partir de la rasante del patio que estén situados más abajo.

#### **Accesos a patios**

Todos los patios deberán tener acceso desde zona común a la edificación.

#### **Patios en manzanas sin alineaciones interiores**

En aquellas manzanas en que no se defina en plano el patio de manzana, los patios que resulten cumplirán en cuanto a dimensión las condiciones de patio de parcela en función de la altura de las edificaciones más altas que los limiten.

#### **Portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y toldos**

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogas, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alienación oficial 0,15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Sólo se autoriza a ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

#### **Marquesinas**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado.

#### **Toldos**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

#### **Piezas habitables**

Se entiende como piezas habitables aquellas que se dedican a permanencia continua de las personas y por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

## CAPÍTULO 4.-CONDICIONES HIGIÉNICAS, AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

### **Artículo 95: Disposiciones genéricas**

Establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones y demás condiciones de las edificaciones, así como la forma de medir e interpretar estas condiciones.

### **Artículo 96: Condiciones de habitabilidad**

Las establecidas por el Decreto de Habitabilidad 311/1992 de la Xunta de Galicia.

#### **Iluminación**

Las establecidas por el Decreto de Habitabilidad.

#### **Ventilación**

Las establecidas por el Decreto de Habitabilidad.

#### **Aislamiento térmico**

Lo preceptuado por la Norma Básica de la Edificación Condiciones Térmicas en los Edificios (NBE- CT/79).

#### **Aislamiento acústico y vibraciones**

Lo preceptuado por la Norma Básica de la Edificación.

Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA/88).

#### **Impermeabilización**

Los materiales de uso exterior garantizarán la correcta impermeabilidad del conjunto. Cumplirán la NBE-QB-90.

### **Artículo 97: Condiciones de las instalaciones y servicios.**

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Cumplirán la correspondiente Normativa Sectorial.

#### **Agua**

Normativa sectorial.

#### **Saneamiento**

Normativa sectorial.

Fosas sépticas y pozos: Las fosas sépticas y pozos de agua, se situarán como mínimo a 5,00 m. de los colindantes, a 2 metros de la edificación principal y separados entre sí 20 metros, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones específicas en cada caso.

#### **Energía eléctrica**

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Normativa sectorial.

#### **Teléfonos**

Normativa sectorial.

**Climatización**

Normativa sectorial.

**Combustibles**

Normativa sectorial.

**Humos**

Normativa sectorial.

**Ascensores**

Normativa sectorial.

**Basuras**

Normativa sectorial.

**Cartería**

Normativa sectorial.

**Antenas**

Normativa sectorial.

**Artículo 98: Condiciones de seguridad de los edificios.****Evacuación**

Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios, Ley 8/1995, de Accesibilidad e supresión de Barreiras y el Reglamento de 29 de febrero de 2000.

**Protección de incendios**

Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-1996. Condiciones de Protección contra Incendio de los Edificios.

**Seguridad**

Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**Mantenimiento de la edificación e instalaciones**

Normativa sectorial.

**Artículo 99: Condiciones de accesibilidad.****Viario, accesibilidad peatonal y rodada**

Reglamento de Espectáculos Públicos.

Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento aprobado el 29/02/2000

Norma Básica de la Edificación condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios. NUBE-CPI- 1996.

**Aparcamientos obligatorios y garajes**

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, de número de plazas de aparcamiento que se determinan en las Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entiende por plaza de aparcamiento bruta una superficie de 20 metros cuadrados incluyendo viales de acceso y servicio.

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.

**Artículo 100: Composición de fachadas. Huecos, cornisas**

La composición de las fachadas será libre, ajustándose a la prescripciones de la ordenanza correspondiente.

Con independencia de lo establecido en estas Ordenanzas, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las demás disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central y/o Autonómica. Cualquier aspecto no contemplado aquí se resolverá por remisión a las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

Existe normativa sectorial, que regula aspectos constructivos y de diseño, que deberán ser respetados complementariamente.

**TÍTULO VI**

**USOS, CLASIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD**

**CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 101: Condiciones de uso del suelo**

El uso de los terrenos estará condicionado a lo establecido con el Plan Xeral de Ordenación Municipal, así como a los Planes que lo desarrollen.

Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación de sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

**Artículo 102: Actividades y usos genéricos**

Se prevén las siguientes clases de actividades y usos genéricos del suelo:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Dotacional de equipamientos.
- d) Dotacional de infraestructuras.
- e) Industrial.

**Artículo 103: Niveles de asignación.**

Se establecen tres niveles de asignación de usos: global, pormenorizado y detallado, correspondientes con los niveles de ordenación de tipo general, parcial y de detalle.

Los tres niveles de asignación serán, en todo caso, compatibles.

El presente Plan Xeral de Ordenación Municipal establece la asignación global, en suelo urbano y urbanizable y la asignación pormenorizada en suelo urbano y de núcleo rural, recogiendo asimismo en este suelo, los usos de la edificación individual existente, como asignación detallada de usos.

**Artículo 104: Asignación de usos globales.**

Se establecen en desarrollo de los usos genéricos, los distintos tipos de usos globales y su distribución por sectores, o zonas suma de ellos. Esos usos vienen regulados por su norma correspondiente.

**Artículo 105: Asignación de usos pormenorizados.**

En el plano de calificación del suelo: Usos pormenorizados incluido en este Plan Xeral de Ordenación Municipal, se establecen en desarrollo de la calificación global, los distintos usos pormenorizados para el suelo urbano.

Esos usos vienen regulados por su norma correspondiente.

#### **Artículo 106: Asignación de usos detallados.**

Los usos detallados son los usos en que se dividen los pormenorizados para su asignación concreta a las parcelas edificables o a los edificios.

#### **Artículo 107: Tipos de usos, conceptos.**

Por su idoneidad para su localización, un uso, puede ser característico, complementario, compatible o prohibido.

Uso característico es aquél de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.

Uso complementario, es el vinculado al característico como consecuencia de la propia legislación urbanística.

Uso compatible, el que coexiste con el característico, manteniendo ambos sus características.

Uso prohibido, el que debe quedar excluido por incompatibilidad.

#### **Artículo 108: Clasificación de los usos genéricos.**

##### **1. Residencial.**

Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie de ésta. En ningún caso podrá entenderse compatible el establecimiento de discotecas o pubs cuya característica principal sea la música no ambiental, con el uso residencial. Sin perjuicio de que los locales que se encuentren en funcionamiento en la fecha de la aprobación definitiva de este Plan General puedan cambiar su clasificación adaptándose a lo establecido en la "Ordenanza municipal reguladora de la emisión y recepción de ruidos y vibraciones".

##### **Tipologías:**

- **Unifamiliar:** Es el uso al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad. Puede distinguirse entre aislada, pareada o adosada formando conjuntos.

- **Colectiva:** Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

##### **2. Terciario**

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la población, como son los administrativos, comerciales y de ocio, hoteleros y garajes.

Se regularan las distintas actividades por las normativas sectoriales en vigor.

##### **3. Industrial**

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en éste uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil, asistencial, sanitario.

##### **4. Dotacional de equipamientos.**

Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

- Todos los terrenos y edificaciones correspondientes a órganos de las diferentes administraciones.

- Todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones carácter público. Se divide en Docente, Asistencial y religioso, incluyendo los distintos tipos. - Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería (zonas verdes), así como aquéllos otros que, sin serlo, están destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Se caracteriza por su condición inedificable.

#### **5. Dotacional de infraestructuras.**

Comprende elementos y espacios reservados para las diferentes comunicaciones y la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, saneamiento, residuos sólidos, comunicaciones, gas y electricidad.

### **CAPÍTULO 2.-REGLAMENTO DEL USO DE VIVIENDA**

#### **Artículo 109: Definición y clases**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.

3. Según el régimen jurídico a que está sometida se distinguirán:

- a) Vivienda de protección oficial.
- b) Vivienda libre.

#### **Artículo 110: Condiciones de las viviendas.**

Todo edificio dedicado a vivienda reunirá las condiciones contenidas en el anexo al Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la COTOP sobre supresión de la cédula de habitabilidad. No obstante, en las viviendas de los cascos tradicionales de Palmeira, Ribeira, Aguiño, Carreira y Corrubedo delimitados en esta normativa, dichas condiciones podrán ser restringidas o acomodadas a las condiciones tipológicas y características peculiares de las edificaciones tradicionales del ámbito, con las salvedades y precisiones que se expresan, al efecto, en la ordenanza particular (artículo 4 de dicho Decreto).

Se consiente a la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1.-La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio deberá establecerse constituyendo, mediante la escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el registro de la propiedad. Con la condición de no poder ser cancelada sin autorización del Concello.

2.-No podrá, en ningún caso, ser cancelada esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas con patios que requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3.-Se permite la separación de estos patios mancomunados con muro de tres metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación solo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

4.-Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas para ser conducidas por estas al exterior del inmueble. Donde exista red de desagües será obligatoria la acometida a esta de las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 150 m. (y sea posible dicha acometida).

En el caso de no concurrir las circunstancias expresadas en el párrafo precedente, la evacuación de aguas al terreno propio (pozo filtrante), o a afluente en el que sea admitido el vertido se hará con interposición de fosa séptica que, conforme a la normativa vigente, asegure la inocuidad de las aguas depuradas.

5.-Toda vivienda contará con dotación de agua que en ningún caso será inferior a 75 litros por persona y día, ni menor de 250 litros al día por vivienda, siendo obligatoria la acometida de aguas a la red pública, cuando esta se encuentre a menos de 150 m. de distancia del inmueble y no exista impedimento técnico, urbanístico o legal. En los demás casos dispondrá de pozo de captación que asegure el abastecimiento señalado, resolviendo con los medios necesarios la potabilización del agua destinada a consumo humano, si no fuese apta originariamente.

6.-En toda vivienda se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerla del frío y del calor.

7.-Toda vivienda deberá ser exterior, para lo que deberá disponer por lo menos de dos habitaciones o una de doble uso que tengan vistas o reciban iluminación de la calle, espacio exterior abierto en contacto con vía pública, o patio de parcela.

#### **Artículo 111: Aparcamiento.**

Los edificios destinados a vivienda contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda. Se exceptúan aquellas parcelas que por sus condiciones de forma, o por las especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos al aparcamiento en planta baja.

### **CAPÍTULO 3.-REGLAMENTO DEL USO TERCARIO**

#### **Artículo 112: Definición y clases**

##### **1.-Uso administrativo y de oficinas**

##### **Definición**

Correspondiente a los establecimientos dedicados a usos administrativos o burocráticos, de carácter público o privado, así como a los despachos de los profesionales.

##### **Clasificación**

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.<sup>a</sup>: oficinas y despachos profesionales anexos a la vivienda del titular.

Categoría 2.<sup>a</sup>: oficinas y despachos en plantas bajas, altas ó áticos de edificios sin alcanzar el 60% del total de la superficie.

Categoría 3.<sup>a</sup>: edificios oficiales y oficinas con más del 60% de la superficie total edificada dedicada al uso de oficinas y el resto a otros usos.

##### **Condiciones**

Además de las condiciones de uso, volumen y ordenanzas de la zona, cumplirán las siguientes condiciones:

1<sup>a</sup>) Dispondrán de servicios higiénicos con las siguientes proporciones mínimas: hasta 100 m se instalarán servicios independientes para ambos sexos. Los retretes se separarán de la zona del público por un distribuidor ó mampara.

2<sup>a</sup>) Los locales administrativos tendrán una superficie mínima de 6 m por cada puesto de trabajo y un volumen mínimo de 18 m<sup>3</sup>.

3<sup>a</sup>) La iluminación y ventilación de los locales administrativos podrá ser natural ó artificial. Si fuera natural, los huecos tendrán una superficie no inferior 1/8 de la superficie en planta del local. Si fuera artificial, será obligada y preceptiva la presentación del correspondiente proyecto técnico de las instalaciones de iluminación y



acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Concello. Si las instalaciones no se ajustaran al proyecto o su funcionamiento no fuese el correcto, el Concello podrá acordar el cierre total o parcial del local.

## **2.-Uso comercial**

### **Definición**

Corresponden a este uso los establecimientos dedicados a compra-venta de mercaderías ó productos a baja escala.

### **Clasificación**

A efectos de estas ordenanzas se establecen dos categorías:

- Categoría 1ª: locales comerciales situados en cualquier planta de la edificación, compatibles con el uso de vivienda y otros usos, con acceso independiente desde el exterior.

- Categoría 2ª: edificios dedicados en más del 60% de su superficie al uso comercial pudiendo dedicarse el resto a otros usos, excepto al de vivienda.

### **Condiciones**

Además de cumplir las disposiciones legales que corresponden a las condiciones de uso, volumen y ordenanzas de la zona, se observaran las siguientes condiciones:

1ª) En el caso de que el mismo edificio acoja usos comerciales y de vivienda, deberá disponer de escaleras y acceso a las viviendas independientes.

2ª) Los locales comerciales tendrán una superficie mínima de 6 m por cada puesto de trabajo y un volumen mínimo de 18 m.

3ª) Los locales comerciales dispondrán de: 1 retrete y 1 lavabo por cada 200 m de superficie o fracción. A partir de los 200 m se instalarán servicios independientes para ambos sexos. Pueden quedar dispensados de estos requisitos los locales menores de 50 m siempre que la vivienda anexa permita el uso de dichos servicios. Los retretes se separarán de la zona del público por un distribuidor ó mampara.

4ª) Se exigirán las instalaciones necesarias para evitar las molestias como: olores, humos, vibraciones, etc., así como para la prevención y extinción de incendios.

5ª) En estos locales se admitirán las entreplantas que no ocupen más del 50% de la superficie del local, de manera que los espacios útiles tengan una altura libre mínima de 2,20 m.

Estos locales estarán abiertos e incorporados al resto del local o en su defecto con ventilación e iluminación directa al exterior.

## **3.-Uso de ocio**

### **Definición**

Corresponden a los locales e instalaciones destinados al público con fines de ocio, cultura o vía de relación de los ciudadanos.

### **Clasificación**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: establecimientos con capacidad no superior a 150 personas y con una superficie igual o menor a los 250 m.

- Categoría 2ª: establecimientos con capacidad superior a 150 personas y con más de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

### **Condiciones**

En el caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes o establecimientos semejantes, además de serles aplicada la normativa legal vigente serán de aplicación las condiciones expuestas para los establecimientos comerciales.

#### **4.- Uso hotelero**

##### **Definición**

Corresponden a aquellos edificios de servicios públicos que se desatinan al alojamiento temporal.

##### **Clasificación**

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: establecimientos de hasta 20 camas y menos de 500 m de superficie.
- Categoría 2ª Establecimientos de mas de 20 camas y de más de 500 m de superficie.

##### **Condiciones**

Además de las condiciones de uso, volumen y ordenanzas de zona, cumplirán la totalidad de la normativa vigente en materia, así como con las condiciones higiénico-sanitarias de aplicación para el uso de vivienda.

Deberá disponer, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones.

#### **5.-Uso de garaje-aparcamiento**

##### **Definición**

Es el uso que tienen los locales o edificios que se desatinan a estancia de vehículos, para resguardarlos, custodia, mantenimiento o reparación.

Según la presente normativa, los garajes-aparcamientos situados en zona con uso exclusivamente residencial comprenderán únicamente resguardo, custodia y mantenimiento de vehículos de turismo; en las zonas con otros usos compatibles con vivienda podrán incluirse también pequeños vehículos de carga y furgonetas (hasta 750 kg. de tara) así como pequeños talleres de reparación. En las áreas y centros docentes, asistenciales, hoteleros, o en cualquier caso que se pueda justificar por la concurrencia de usuarios, magnitud, diferenciación del uso y compatibilidad con el medio, podrá comprenderse el garaje-aparcamiento de autobuses y furgones para servicio propio.

En las zonas industriales y agropecuarias el concepto de garaje-aparcamiento puede comprender todo tipo de vehículos, así como los talleres de reparación, asistencia y mantenimiento adecuados.

Las áreas delimitadas para defensa, puerto y ferrocarriles, así como los parques de bomberos y centros de protección civil podrán incluir en uso de garaje-aparcamiento cualquier tipo de vehículo, taller o servicio que le sea propio.

##### **Clasificación**

Se establece las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Garajes para uso de vivienda en la que estén situados, como uso particular, excluyendo su explotación. Estarán situados en el bajo, sótano o semisótano del edificio al que se vincula el uso, o en local anexo a este.

Su superficie no podrá exceder de 100 m (5 plazas) para una vivienda unifamiliar, ni de 60 m (2 a 3 plazas) de promedio por cada vivienda en edificación colectiva.

- Categoría 2ª: Garajes para uso colectivo con carácter de negocio, se pueden situar en edificio exclusivo o en los bajos, sótanos o semisótano de edificaciones con otro uso.
- Categoría 3ª Talleres de mantenimiento y reparación de automóviles.

- Categoría 4ª Estaciones de servicio

### **Condiciones**

Además del cumplimiento de las ordenanzas de uso y volumen de la zona y de la normativa vigente que le sea de aplicación, el uso de garaje-aparcamiento cumplirá con las siguientes condiciones:

La superficie mínima admisible por turismos será de 25 m comprendiéndose en ella el espacio para el estacionamiento propiamente dicho del vehículo, con dimensiones que en cualquier caso admitan un rectángulo de 2,20 x 4,50 m., así como los espacios necesarios para acceder a dicha plaza, incluyendo el área necesaria para las maniobras precisas.

Dicha superficie determinará el número máximo de vehículos autorizados para una superficie dada.

Los accesos (excepto en los garajes de las viviendas unifamiliares), tendrán una anchura mínima de 3 m. y se situarán, como mínimo, a 5 m. del encuentro entre calles. Las rampas rectas no sobrepasarán de 16% de pendiente y las curvas el 12%, medidas por el eje.

La ventilación natural o forzada estará proyectada de modo que impida la acumulación de gases o sólidos nocivos en suspensión.

Será obligada la instalación de aparatos extintores de incendios en número y situación tal que corresponda, como mínimo, 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie.

Todos los garajes-aparcamientos (excepto en los garajes de las viviendas unifamiliares) dispondrán en sus accesos de un espacio de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal o con una pendiente máxima del 5%, en el que no se podrá desenvolver ninguna actividad.

Los garajes-aparcamientos tendrán, como mínimo una altura de 2,20 m. libres, de suelo a techo, en cualquier punto.

En los garajes de viviendas unifamiliares el ancho de la rampa será como mínimo de 2,50 m., permitiéndose para esta una pendiente máxima del 20% en los tramos rectos y del 14% en los curvos.

### **Previsión de aparcamientos**

Para que sea posible la concesión de la pertinente licencia municipal de obras, en todas las edificaciones de nueva planta, en las obras de reedificación, en las de ampliación de la superficie construida, y en las de remodelación en su caso, se incluirán plazas de aparcamiento en garaje en la proporción de una plaza por cada vivienda y/o una plaza por cada 100 m de superficie construida dedicada a otros usos, en aquellos solares en los que sus dimensiones y características morfológicas del terreno lo permita. Al respecto se hacen además las salvedades y particularidades que a continuación se expresan:

Se excluyen de la obligación de disponer de plazas de garaje:

a.1) Las edificaciones que tengan acceso únicamente desde calle o espacio exclusivamente peatonal.

a.2) Las edificaciones que tengan acceso únicamente desde un vial con un ancho entre alineaciones inferior a 6,00 m o con calzada menor de 4,50 m.

a.3) Las edificaciones que presenten fachada de ancho inferior a 8,00 m. o que, por las dimensiones de su planta o configuración, sean manifiestamente inviable la inclusión de garaje con una mínima racionalidad de uso, acceso y maniobra.

a.4) Las edificaciones que aplicándole los parámetros de previsión de aparcamiento no alcancen la exigencia de 6 plazas.

a.5) Las edificaciones dedicadas a culto religioso, residencias conventuales, residencias para la 3ª edad y otras semejantes, siempre que no concurran en los factores señalados en b.1).

a.6) En cualquier otro supuesto de edificación de obra nueva o ampliación de edificación existente, en que se justifique en el proyecto técnico la innecesariedad o la imposibilidad de la dotación de plazas de aparcamiento, e su totalidad o en parte, y así lo considere la Comisión Municipal de Gobierno.

Se cumplirá con la previsión de plazas de aparcamiento en las formas particulares que seguidamente se detallan:

b.1) Las edificaciones señaladas en a.5) que tengan incorporada casa rectoral, vivienda del guardián, aulas o cualquier otra actividad relacionada con otros usos, el computo de previsión de plazas se hará por las superficies construidas que no sean propias del culto, residencia de los internos y demás no relacionados con el uso de automóvil.

b.2) En las edificaciones que, por las actividades comprendidas o particular carácter, estén reguladas por normas o reglamentos que exijan un número de plazas de aparcamiento superior al que aquí se establece, prevalecerán aquellas sobre las presentes determinaciones.

b.3) En las obras que conlleven ampliación de la superficie construida se dotará de garaje por lo menos a la parte ampliada, cubriendo las previsiones de plazas por la superficie ampliada o viviendas incorporadas, excepto que existan impedimentos técnicos o de configuración manifiestamente insalvables.

b.4) En las obras de remodelación que por su carácter o amplitud permitan la incorporación de garaje, se resolverán, en principio, con la misma proporción de plazas que técnica y racionalmente sea posible obtener, o que ha de justificarse.

b.5) En suelo urbano, siempre que sea posible, los garajes aparcamiento se situarán en las plantas de edificación bajo rasante.

#### CAPÍTULO 4.-REGLAMENTO DEL USO INDUSTRIAL

##### **Artículo 113: Definición y clasificación**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Las normas reguladoras que se contiene en este epígrafe, tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos.

De acuerdo con ello, se establecen las siguientes categorías industriales:

- a) Industrias compatibles con la vivienda.
- b) Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d) Industrias incompatibles con el medio urbano.

##### **Artículo 114: Industrias compatibles con la vivienda. 1.ª categoría**

Se definen como tales, aquéllas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw., si es planta alta, y 20 Kw., si es planta baja o sótano, que no originen molestias al exterior del local en que están ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de ésta categoría, se entenderá que son actividades "molestas e incómodas" para la vivienda y, por tanto, no integrables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen,

constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que se radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como, instalaciones de climatización, de mantenimiento de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial, aún cuando por su volumen, o por las molestias y peligro que supongan, superen a los fijados para ésta categoría siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª. categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de 1ª. categoría.

**Artículo 115: Industrias compatibles con la zonificación residencial. 2.ª categoría.**

Se incluyen en ésta categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas, ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas, con dominio del uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en ésta categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida es 60 Kw.

A los efectos de la determinación de ésta categoría, se entenderá que son "insalubres" aquéllos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verter en el suelo contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las determinadas en las insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y, peligrosos, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves de incendios, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en ésta categoría, cuando superen los límites de superficie que se les asigne en la Normativa específica de las zonas de suelo urbano y urbanizable.

**Artículo 116: Industrias que requieren zonificación industrial específica. 3.ª categoría.**

Pertenece a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso, que no sea industrial. Comprende la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquéllas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios. No se establecen limitaciones de superficie y potencia.

**Artículo 117: Industrias incompatibles con el medio urbano.**

Son aquéllas que por sus extremas características, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Se incluyen aquí, asimismo, aquéllas que, por su propia naturaleza, se tiendan a localizar en el medio rural.

En estos casos, será necesario observar las exigencias de procedimiento que establece la legislación urbanística y realizar los estudios de impacto ambiental que determina la legislación específica.

**Artículo 118: Reglamentación de las actividades.**

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de este Plan y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Plan Xeral de Ordenación Municipal y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

**Artículo 119: Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.**

Cuando por medios técnicos correctores de reconocida eficacia, se eliminen o reduzcan las causas que justifican la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan Xeral de Ordenación Municipal podrá considerar esta actividad como incluida en la categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen la inclusión de la actividad en la categoría inferior, y en el plazo - nunca superior a dos meses - que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, no se garantizase el eficaz funcionamiento de la actividad dentro de los parámetros de su categoría, el Ayuntamiento la clausurará inexcusablemente.

**Artículo 120: Vertidos industriales.**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán, en primera instancia, por la propia industria antes de verterla a las redes de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

**Artículo 121: Niveles de industria.**

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

Pequeña y mediana industria, cuando ocupen una superficie igual o inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.

Gran industria, cuando ocupe una superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO 5.-REGLAMENTO DEL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 122: Definiciones y clases**

**1.-Uso docente**

**Definición**

Corresponden a los edificios y locales dedicados a actividades pedagógicas o de formación en cualquier de sus niveles y tipos, como centros escolares y preescolares, academias, jardines de infancia, etc. Se exceptúan los centros dedicados a educación especial.

**Clasificación**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª: Centros con menos de 50 plazas escolares.
- Categoría 2.ª: Centros con más de 50 plazas escolares.

**Condiciones**

Además de las condiciones de uso y volumen y de las ordenanzas propias de la zona, cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente aplicable.

## **2.-Uso asistencial**

### **Definición**

Corresponden a los edificios y locales destinados a asilo y servicios de atención de la población con menos protección: niños, ancianos, disminuidos físicos, pobres, etc.

### **Clasificación**

Se establece una categoría única

### **Condiciones**

Además de las condiciones generales de uso y volumen y ordenanzas de la zona, cumplirán con las disposiciones vigentes en la materia, así como con las condiciones higiénico-sanitarias establecidas para el uso de viviendas.

## **3.-Uso religioso**

### **Definición**

Corresponden a los locales y edificios destinados al culto.

### **b) Clasificación**

Se establece una categoría única que engloba tanto a los templos y centros parroquiales como a las capillas y oratorios.

### **Condiciones**

Además de con las ordenanzas de la zona, cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

## **3.-Uso sanitario**

### **Definición**

Corresponden a los edificios y locales dedicados al tratamiento y alojamiento de enfermos y accidentados, como clínicas, dispensarios, centros primarios de salud, etc.

### **Clasificación**

Se establecen dos categorías:

- Categoría 1.ª: Edificios para tratamiento, diagnóstico, primeros auxilios, etc., sin hospitalización.

- Categoría 2.ª: Edificaciones dedicadas en todo o en parte al alojamiento de enfermos.

### **Condiciones**

Además de cumplir con la legislación general vigente que le es de aplicación y con las ordenanzas de la zona y generales de uso y volumen, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m de superficie.

## **TÍTULO VII**

### **NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 123: Suelo rústico de protección**

##### **Concepto y ámbito**

a) Constituyen el suelo rústico de especial protección aquellas áreas del término municipal que, dentro de la clase de suelo rústico, deben incluirse en esta clase de suelo por estar sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, conforme con la legislación sectorial aplicable; o que se consideran deben ser protegidas, conservadas y mejoradas en función de sus singulares valores

ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos o culturales, así como de riesgos naturales o de protección del dominio público, debiendo sustraerse al proceso urbanizador y de edificación.

b) De conformidad con el artículo 79, de la Ley de Suelo, estos espacios, que por sus características deben ser objeto de una especial protección, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o de su naturaleza o que puedan lesionar el valor específico que se pretende proteger.

### **Régimen de usos**

Con carácter general, sin perjuicio de las determinaciones generales definidas para el suelo rústico y las condiciones particulares establecidas para cada categoría de este suelo, en el suelo rústico de especial de protección se aplicará el siguiente régimen de usos:

1) Se autorizará únicamente aquellos usos, instalaciones y construcciones que, permitidos en cada categoría de estos suelos protegidos, necesariamente deben emplazarse en suelo rústico y no puedan enclavarse fuera de estas áreas. En su construcción se evitará la obstrucción de vistas desde espacios públicos.

2) Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

3) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso, exceptuando los efluentes de depuradora con tratamiento secundario como mínimo.

4) Se prohíbe la instalación de artefactos y soportes publicitarios.

5) Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona, no debiendo superar una altura máxima de 1,20 m.

6) Se prohíbe, con carácter general, cualquier transformación de uso del suelo que implique la pérdida de los valores específicos que se pretenden preservar.

7) Se prohíben los usos industriales, con excepción de los existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan General que pudieran continuar su actividad en los términos previstos en estas normas.

### **Cauces y riberas**

a) Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas y el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril que la desarrolla.

b) Con carácter particular se observarán las condiciones siguientes:

1) Protección absoluta de 5 m. en cualquier cauce o río del municipio. Prohibición total de edificación.

2) En los ríos que desembocan en Corrubedo se considera una zona de protección de 20 m. a añadir a la anterior en la que las fincas incluidas en esta banda, valdrán como parcelas adscritas a fin de obtener la parcela mínima agraria, sin poder edificar en ella.

3) Todo cauce o río al atravesar cualquier suelo urbano o de núcleo rural sólo dará lugar a una protección de 5 m. en ambos márgenes dentro de los cuales queda prohibido todo tipo de edificación.

4) Todas las medidas se tomarán a partir de los márgenes del cauce definido según Real Decreto 849/1986 de 11 de abril que desarrolla la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas.

### **Artículo 124: Norma de protección de espacios naturales. S.R.P.N. 1.1.**

#### **Definición de la norma zonal S.R.P.N. 1.1**



Esta ordenanza comprende aquellos terrenos que por su valor ambiental, ecológico, biológico, botánico, paisajístico científicos, educativos o recreativos deben preservarse para su protección y mejora.

**Ámbito:**

La Zona de Servidumbre de Costas, delimitación específica establecida en los planos correspondientes de ordenación y delimitación propuesta en la Orden de 7 de junio de 2001 de la Consellería de Medio Ambiente y las islas de Ceboleiros, Carreiro, Rúa, Salvora, Novo, Herbosa y Vionta.

**Obras admisibles:**

Únicamente se permitirá, la restauración y rehabilitación de aquellas construcciones existentes y las de nueva planta, de carácter desmontable, que en ambos casos sirvan para garantizar la protección y la utilización racional del área a proteger, como son las instalaciones de control de acceso al área y los servicios de mantenimiento de la misma.

**Usos globales característicos, compatibles y prohibidos:**

En las zonas de las dunas de Corrubedo serán los que figuran en el "Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque del Complejo Dunar de Corrubedo y Lagunas de Carregal y Vixán".

En el resto de espacios protegidos por esta norma no se autorizará la construcción de ninguna clase de edificación, permitiéndose la explotación racional de los recursos vinculados al medio que no atenten contra los valores esenciales que se protegen.

Expresamente se prohíben las siguientes actuaciones:

Cortes del arbolado existente.

Destrucción de elementos naturales, geológicos, acuíferos, vegetales, o elementos que supongan una variación del equilibrio natural del ecosistema.

Modificación de cauces o torrenteras.

Vertido de residuos sólidos o líquidos.

El vallado o cierre de fincas que supusieran inconveniente para el normal desarrollo de especies animales autóctonas, permitiéndose únicamente aquellos cerramientos realizados con las técnicas y materiales tradicionales (cachotería en seco) y previo estudio y justificación de su adecuación.

La apertura de nuevos caminos. La mejora de los existentes se hará exclusivamente con materiales pétreos en seco. Se resolverán las áreas de aparcamiento para visitantes que eviten la invasión de las zonas protegidas

**Tipologías edificatorias:**

Solamente se autorizarán aquellas construcciones de carácter temporal y desmontable o módulos prefabricados que garanticen la no alteración del medio.

**Artículo 125: Norma de protección de áreas forestales. S.R.P.F. 1.2**

**Definición de la norma zonal S.R.P.F. 1.2**

Se definen como tales aquellos terrenos que deben ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva, actual o potencial en el sector forestal, y por lo tanto, se tienen que preservar para estos usos.

**Ámbito:**

El ámbito de aplicación comprende los grandes espacios forestales con vocación de constituir reservas naturales y elementos del paisaje agreste libre de edificación. La delimitación queda establecida en los planos de zonificación mediante su correspondiente trama y código.

### **Obras admisibles:**

Serán admisibles las obras de demolición, las de rehabilitación precisas para el ornato y consolidación de lo existente, las ampliaciones de la actual superficie construida existente, hasta un 20% máximo y las de nueva planta cuyo fin esté vinculado directamente a la actividad forestal, como son las casetas de vigilancia y los cobertizos para maquinaria y tratamiento primario de los árboles.

En el caso de nueva planta requerirá aprobación de la Administración Autonómica.

### **Usos globales característicos, compatibles y prohibidos**

El uso global característico es el forestal, permitiéndose la construcción con licencia directa municipal de los casos siguientes:

Secaderos de madera abiertos

Aserraderos para primera transformación de madera con una superficie de instalación inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Silos.

Casetas de guardería de superficie máxima 50 m<sup>2</sup>.

Torres de vigilancia y depósitos de agua contra incendios o instalaciones para protección forestal.

### **Usos compatibles:**

Se permitirán, con autorización previa de la Administración Autonómica, los siguientes usos (artículo 77 Lei do solo de Galicia):

Industrias de explotación forestal intensiva.

Aprovechamiento de los recursos naturales (minicentrales, parques eólicos, etc.)

Dotacional de equipamiento e infraestructuras.

Para fines de interés general.

### **Usos prohibidos:**

Quedan prohibidos todos los demás usos que no estén expresamente indicados, así como las excavaciones, movimientos de tierra, etc. que alteren los perfiles naturales del terreno, salvo las necesarias para la apertura de vías forestales, cortafuegos, etc., que estarán sujetas a las preceptivas autorizaciones.

Asimismo para la concesión de una licencia de tala de árboles de tipo intensiva será preceptiva la consulta por parte del Ayuntamiento a los organismos competentes, responsabilizándose de garantizar la inmediata repoblación. En este proceso de repoblación, se evitará el empleo de especies extrañas al medio.

### **Tipologías edificatorias:**

Sólo se permitirán las tipologías de nave abierta agropecuaria, para el caso de explotaciones y edificación aislada con tratamiento en todas sus fachadas, no admitiéndose paramentos ciegos para el caso de vivienda de guarda o torres de vigilancia y excepcionalmente las que resultan congruentes con el medio, resultantes de las instalaciones de los aprovechamientos de los recursos naturales.

### **Parámetros de la edificación**

#### **Condiciones de la parcela.**

El tamaño mínimo de una propiedad destinada al uso forestal, a efectos de construir cualquier tipo de edificación autorizada, será de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima de la edificación será del 4% hasta un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>. para el caso de industria, debiendo quedar la edificación, en cualquier caso,

retranqueada 5 metros como mínimo a linderos y a lo que establezcan este Plan o las de rango superior a cada tipo de vía.

**Condiciones de volumen.**

Edificabilidad máxima: de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de planta baja + aprovechamiento de bajo cubierta, siempre que la cubierta esté constituida por paños no quebrados de inclinación máxima 40°. Computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 m. Se admite la planta sótano.

Altura máxima 6 m. para el caso de naves.

Altura de coronación: 3,5 m. sobre la máxima permitida.

**Elementos arquitectónicos.**

Se permite la construcción de torres de vigilancia de estructura ligera por encima de las alturas permitidas, y aquellos elementos funcionales de escasa entidad, necesarios para el desarrollo de la actividad.

**Cerramiento de parcelas:** No se admitirán mas cerramientos de parcela que los tradicionales, similares a los existentes y/o mediante postes con cuatro filas de alambres.

**Condiciones ambientales y estéticas.**

No se establecen mas condiciones que las de cumplirla normativa sectorial al uso que corresponda y que el aspecto exterior de la edificación quede integrado en el entorno.

**Artículo 126: Normas de protección de interés paisajístico.**

**S.R.P.I 1.3 - Definición de la norma zonal S.R.P.I. 1.3**

Se incluyen dentro de esta área de protección los bordes de carretera con vistas al mar o a ríos, carreteras a cotas superiores a 15 m. sobre ríos con 1 km. de vistas, el acceso y los hitos paisajísticos.

**Ámbito:**

El ámbito es el grafiado en los planos de ordenación, mediante su correspondiente trama y código.

**Obras admisibles**

Las edificaciones que se autoricen deberán situarse de forma que no limiten el campo visual ni rompan la armonía del paisaje, por lo que la altura máxima de la cumbre de la edificación no sobrepasará más de 1 m. de la rasante de la carretera.

En los accesos a hitos paisajísticos y miradores las edificaciones que se autoricen sólo podrán autorizarse a equipamientos y mejoras de las condiciones de su utilización.

Las condiciones de edificación serán igual a las del tipo de suelo y área de aplicación donde se emplacen las áreas protegidas.

**Artículo 127: Normas de protección del patrimonio arqueológico. S.R.P.A. 1.4**

La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, y asimismo la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992), establecen la necesidad de delimitar una serie de áreas que serán objeto de especial protección, "prestando singular atención a los espacios y elementos ligados al territorio que constituyan parte significativa del medio natural y del Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico gallego, incluyéndose necesariamente en los planes generales de ordenación urbana un catálogo de las áreas y elementos de especial protección".

La clasificación de los yacimientos arqueológicos del Concello de Ribeira en diferentes categorías y grados de protección es una necesidad que obedece a su diferente naturaleza, significado patrimonial y social y a su distinto contexto urbanístico, por lo tanto, a la hora de establecer las cautelas necesarias que permitan su conservación, difusión y puesta en valor, se deben conjugar de modo coherente la multiplicidad de factores e intereses que los mismos generan.

Los yacimientos declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (BIC) son aquellos que fueron considerados como de especial significación y relevancia, por lo que los esfuerzos dedicados a ellos deben ser consonantes con su categoría. Para ellos la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, en su artículo 20.1 establece la obligación de redactar un Plan Especial de Protección.

### **Áreas de protección del patrimonio arqueológico**

En el artículo regulador nº 30 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provincial de la COTOP, se establecen las líneas generales que guiarán los contenidos de este apartado. Según lo indicado en este artículo serán protegidos los yacimientos arqueológicos y aquella área de su entorno medida a partir del punto más exterior de sus estructuras visibles.

Los yacimientos a los que se aplicarán diferentes grados de protección del Patrimonio Arqueológico, aparecen detallados en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos adjunto, donde se hace constar de forma individualizada sus características, localización y otros datos de interés que permiten su identificación y evaluación. En la cartografía adjunta aparecen las áreas de protección del Patrimonio Arqueológico grafadas de tal modo que sean debidamente identificadas.

Para el Catálogo de yacimientos se utilizó como base el Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Concello de Ribeira existente en la Dirección General de Patrimonio de la Xunta de Galicia. El trabajo de campo llevado a cabo para la realización del estudio que ahora presentamos, permitió la localización, identificación y catalogación de cuatro nuevos yacimientos.

### **Protección de Bienes de Interés Cultural.**

Esta categoría genérica se aplica a los yacimientos declarados Bienes de Interés Cultural (BIC). Según la Ley del Patrimonio Histórico Español (artículo 40.2) se incluyen dentro de esta categoría todos los petroglifos o esculturas rupestres existentes dentro del ámbito del Estado español.

En la catalogación arqueológica del Concello de Ribeira figuran tres yacimientos con rango de B.I.C., su ubicación y delimitación figura en los planos de ordenación:

(GA 15073002): Pedra das Cabras.

(GA 15073007): Dolmen de Axeitos

(GA15073032): Petroglifo del Cruceiro de Bretal.

(GA15073040): Pedra da Rúa.

### **Uso:**

Se trata de un suelo rústico de Protección del Patrimonio.

La Ley 16/85, en su artículo 20.1, establece la obligación de redactar un Plan Especial de Protección para los lugares declarados BIC. Mientras no se redacta y apruebe definitivamente el citado Plan, la competencia final sobre los usos del suelo y la edificación en su ámbito corresponde a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura y Comunicación Social de la Xunta de Galicia.

Suelo de protección integral del patrimonio arqueológico 1 (PPA-1)

Se trata de un suelo rústico de Protección del Patrimonio.

Su límite está definido por las estructuras visibles en superficie en las que los elementos arquitectónicos o arqueológicos testimonian, sin necesidad de intervenciones arqueológicas de excavación, la existencia de un yacimiento.

Su ámbito se corresponde con las estructuras detectables en superficies de los siguientes yacimientos:

- (GA15073001): Mámoa 1 de Ventín.
- (GA15073020): Mámoa 2 de Ventín.
- (GA15073003): Mámoa 1 de Sobridos.
- (GA15073023): Mámoa 2 de Sobridos.
- (GA15073024): Mámoa 3 de Sobridos.
- (GA15073004): Mámoa 1 de monte Facho.
- (GA15073025): Mámoa 2 de monte Facho.
- (GA15073005): Castro da Cidá.
- (GA15073006): Mámoa 1 de monte da Cidá.
- (GA15073026): Mámoa 2 de monte da Cidá.
- (GA15073027): Mámoa 3 de monte da Cidá.
- (GA15073028): Mámoa 4 de monte da Cidá.
- (GA15073029): Mámoa 5 de monte da Cidá.
- (GA15073008): Mámoa de Fieiteira o de aldea de Mámoa.
- (GA15073009): Mámoa de Coroso.
- (GA15073010): Mámoa de Pedras Bermellas.
- (GA15073011): Punta Pericos.
- (GA15073012): Punta Sendón.
- (GA15073013): Castro de Artes.
- (GA15073014): Castro de Porto Baixo.
- (GA15073015): Castro de Monte Facho.
- (GA15073016): Castro de Taume.
- (GA15073017): Mámoa 1 de San Alberto.
- (GA15073030): Mámoa 2 de San Alberto.
- (GA15073031): Mámoa 3 de San Alberto.
- (GA15073018): Mámoa 6 de Moldes.
- (GA15073019): Mámoa 7 de Moldes.
- (GA15067014): Mámoa 4 de Moldes.
- (GA15067015): Mámoa 5 de Moldes.
- (GA15067005): Mámoa 1 de Alto dos Curros.
- (GA15073037): Mámoa 2 de Alto dos Curros.
- (GA15073038): Mámoa de Outeiro do Carballo.
- (GA15073039): Los Castelos de Aguiño.
- (GA15073041): Porto de A Cobaza
- (GA15073033): La Gandarela o Forno da Tella.

Ambito Parque Corrubedo.

(GA15073034): Mámoa de Outeiros Rubios. Ambito Parque Corrubedo.

(GA15073035): Mámoa de Pipín. Ambito Parque Corrubedo.

(GA15073036): Mámoa de Agro das Coles. Ambito Parque Corrubedo.

**Uso:**

Aquel que tenga como finalidad evidente su conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor. Estos usos restringidos estarán regidos por la Ley 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia y por el Decreto 199/1997, que regula la actividad arqueológica en la Comunidad de Galicia.

Estarán permitidos los usos tradicionales agropecuarios siempre y cuando éstos no requieran de arados profundos o cualquier otro tipo de actuación que suponga la alteración del sustrato arqueológico.

Del mismo modo en este ámbito no podrán realizarse construcciones, tendidos, conducciones o instalaciones aéreas o subterráneas, excavaciones, movimientos de tierra, plantación o arranque de árboles, cultivos que requieran labores profundas ni apertura de pozos o minas, excepto informe previo favorable del organismo competente de la Consellería de Cultura.

**Suelo de protección del patrimonio arqueológico 2 (PPA-2)**

Su definición individualizada está recogida en la cartografía adjunta. Se trata de un Área de Respeto definida alrededor del perímetro más exterior del Bien basándose en el artículo regular nº 30 de las N.C.P.S. de la COTOP, adaptada al contexto de cada caso.

Su ámbito se corresponde con el entorno de los siguientes yacimientos:

(GA15073001): Mámoa 1 de Ventín.

(GA15073020): Mámoa 2 de Ventín.

(GA15073003): Mámoa 1 de Sobridos.

(GA15073023): Mámoa 2 de Sobridos.

(GA15073024): Mámoa 3 de Sobridos.

(GA15073004): Mámoa 1 de monte Facho.

(GA15073025): Mámoa 2 de monte Facho.

(GA15073005): Castro da Cidá.

(GA15073006): Mámoa 1 de monte da Cidá.

(GA15073026): Mámoa 2 de monte da Cidá.

(GA15073027): Mámoa 3 de monte da Cidá.

(GA15073028): Mámoa 4 de monte da Cidá.

(GA15073029): Mámoa 5 de monte da Cidá.

(GA15073008): Mámoa de Fieiteira o de aldea de Mámoa.

(GA15073009): Mámoa de Coroso.

(GA15073010): Mámoa de Pedras Bermellas.

(GA15073011): Punta Pericos.

(GA15073012): Punta Sendón.

(GA15073013): Castro de Artes.

(GA15073015): Castro de Monte Facho.

(GA15073016): Castro de Taume.  
(GA15073017): Mámoa 1 de San Alberto.  
(GA15073030): Mámoa 2 de San Alberto.  
(GA15073031): Mámoa 3 de San Alberto.  
(GA15073018): Mámoa 6 de Moldes.  
(GA15073019): Mámoa 7 de Moldes.  
(GA15067014): Mámoa 4 de Moldes.  
(GA15067015): Mámoa 5 de Moldes.  
(GA15067005): Mámoa 1 de Alto dos Curros.  
(GA15073037): Mámoa 2 de Alto dos Curros.  
(GA15073038): Mámoa de Outeiro do Carballo.  
(GA15073039): Castelos de Aguiño.  
(GA 15073041): Porto de A Cobaza

**Usos y condiciones de edificación:**

Se permiten usos agrícolas, siempre que éstos se vengan realizando de forma tradicional, quedando prohibidas las fracturas profundas que puedan deteriorar los estratos arqueológicos.

La concesión de licencia municipal para la ejecución de cualquier tipo de obra que implique remover los substratos quedará condicionada a la resolución favorable de la Dirección General del Patrimonio.

Se admitirán las condiciones de edificación del planeamiento correspondiente, con las cautelas antes expuestas.

**Tramitación:**

El promotor o titular de la licencia remitirá al Concello y éste a la Comisión Territorial del Patrimonio la propuesta detallada de cualquier obra o reforma que se pretenda realizar. La Comisión resolverá sobre la pertinencia de dicha obra, que en todo caso, quedará condicionada a un Control o Intervención Arqueológica previa que garantiza la correcta documentación e investigación de posibles restos arqueológicos existentes. El informe de la Comisión Territorial del Patrimonio será vinculante.

**Suelo de protección del patrimonio arqueológico 3 (PPA-3)**

Se trata, como en el caso de suelo de protección del patrimonio arqueológico 2, de un Área de Respeto definida alrededor del perímetro más exterior del Bien, basándose en el artículo regulador nº 30 de las N.C.P.S. de la COTOP, adaptado al contexto de cada caso. La característica singularizadora del PPA-3 es su vinculación a yacimientos arqueológicos ubicados dentro del ámbito del Espacio Natural Protegido del Complejo Dunar de Corrubedo e Lágoas de Carregal e Vixán.

Se corresponde con el entorno de los siguientes yacimientos:

(GA15073014): Castro de Porto Baixo.  
(GA15073033): Gandarela o Forno da Tella.  
(GA15073034): Mámoa de Outeiros Rubios.  
(GA15073035): Mámoa de Pipín.  
(GA15073036): Mámoa de Agro das Coles.  
(GA15073REF): Muro Ciclópeo

**Uso:**

Será el establecido en el Decreto 148/1992 de 5 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Complejo Dunar de Corrubedo y Lagoas de Carregal e Vixán.

Teniendo en cuenta lo evidente por la atracción que supuso para las distintas culturas que habitaron en el ámbito del Espacio Natural de Corrubedo a lo largo de la historia, reflejado por la densidad de yacimientos arqueológicos de variada tipología detectado y por la intensa actividad tradicional que se desarrolló en su marco y dadas sus particulares condiciones geomorfológicas y geoclimáticas, sería altamente recomendable el seguimiento y supervisión arqueológica de cualquier obra que, al amparo del Decreto 148/1992, suponga movimiento del sustrato térreo en el ámbito del Espacio Natural.

#### **Tramitación:**

Se remitirá a la Comisión Territorial del Patrimonio la propuesta detallada de cualquier obra o reforma que se pretenda realizar. La Comisión resolverá sobre la pertinencia de dicha obra que, en todo caso, quedará condicionada a un Control o Intervención Arqueológica previa que garantice la correcta documentación e investigación de los posibles restos arqueológicos existentes. El informe de la Comisión Territorial del Patrimonio será vinculante.

#### **Financiación de las intervenciones arqueológicas**

El artículo 63.1 de la Ley 8/1995 de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia especifica que la totalidad del costo económico de las intervenciones arqueológicas necesarias para el debido cumplimiento de estas Normas correrá a cargo del promotor de las obras, sin perjuicio de que, por tratarse de un particular, pueda acogerse a lo establecido en el artículo 63.2 de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia, solicitando de la Consellería de Cultura colaboración en la financiación del coste de la ejecución de la intervención arqueológica.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas de Protección del Patrimonio Arqueológico, será de aplicación el Decreto 199/1997, de 10 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, la de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia y la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

#### **3. Infracciones de la presente ordenanza**

Al amparo del título VI, capítulo II, artículo 181 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, será considerada infracción urbanística las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de otras que estén tipificadas e sancionadas por la legislación.

A la luz del título VI, capítulo II, artículo 182 de la Ley 1/1997, las infracciones contra la presente ordenanza serán consideradas infracciones urbanísticas muy graves.

Serán de aplicación los capítulos I y II del título XVI (artículos 319, 320, 321, 322, 323 y 324) del Código Penal (Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre).

Las sanciones serán las previstas en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, en la Ley 8/1995, de 30 de octubre, de Patrimonio Cultural de Galicia y en el Código Penal.

#### **Artículo 128: Normas de protección del patrimonio cultural, arquitectónico y etnográfico. S.R.P.P. 1.5**

##### **Definición de la norma zonal S.R.P.P. 1.5**

En este Plan se relacionan en el "Inventario de construcciones de especial protección", una serie de bienes patrimoniales que quedarán especialmente protegidos a partir de la aprobación y publicación del Plan. De la misma manera también están protegidos:

Hórreos y cabazos (Decreto 449 del 3)



Los cruceiros (Decreto 571/63)

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, sellos de justicia, cruces de término y similares (decreto 143/63)

Las áreas de protección para los elementos estarán constituidas por una franja con una profundidad medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege de:

50 metros, cuando se trate de elementos etnográficos inventariados: hórreos, palomares, cruceros, etc.

100 m., cuando se trate de elementos de arquitectura religiosa (iglesias, capillas, santuarios, cementerios), arquitectura civil y militar.

Las solicitudes de licencia para la realización de edificación o actividades realizadas dentro de estas franjas necesitarán informe previo de la comisión provincial do Patrimonio.

Las condiciones de edificación serán igual a las del tipo de suelo y áreas de aplicación donde se emplacen las áreas protegidas.

No se permitirá asimismo ningún tipo de cierre, excavación ni obra que pueda afectar a las condiciones del resto arqueológico.

### **Ámbito**

Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, etnográfico y cultural.

### **Artículo 129: Suelo rústico común: norma zonal 2.1**

#### **A) Ámbito**

El ámbito de esta ordenanza queda indicado en los planos de ordenación.

#### **B) Normas generales**

B.1.-Las determinaciones destinadas a aplicarse en este tipo de suelo tienen por objeto establecer un reglamento preciso para unir los usos a las actividades adecuadas al medio rústico y/o natural, garantizando el respeto a la naturaleza, dentro de una explotación racional de esta y el uso de tipologías adecuadas, todo esto dentro de la estructura general del planeamiento y de los sistemas previstos en este.

B.2.-Las construcciones localizadas en la norma zonal 2.1 cumplirán con los preceptos del artículo 77 de la LSG.

Se deberá justificar que no hay peligro de formación de núcleo. Se considera, a efectos de las presentes normas que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 metros de radio en el que el centro sea el del edificio que se pretende construir, no existan o tengan licencia concedida 2 ó más viviendas o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que situarse en el medio rural.

Este baremo se aplica sobre el sector resultante de suelo rústico y no sobre el suelo de núcleo rural y/o de suelo urbano, cuando en el círculo trazado según el párrafo anterior se comprenda en su interior viviendas incluidas en el ámbito de los núcleos delimitados en el Plan General.

A estos efectos se considera que en una franja de 100 m. de profundidad, paralela a la poligonal de borde de los núcleos delimitados, no existe peligro de formación de núcleo de población.

B.3.-Las parcelas donde se pretenda levantar la construcción, conforme a las presentes determinaciones, deberán disponer de agua potable en cuantía adecuada al consumo máximo previsible en razón del uso pretendido. Siempre que se comprenda el uso de la vivienda, la previsión de agua respecto a este cumplirá con la dotación señalada en el Decreto 311/1992 de la C.P.T.O.P.V.

Dispondrán, asimismo, de energía eléctrica y de acceso rodado de al menos 3.00 m, en las condiciones señaladas en el artículo 19.2 de las NN.SS. provinciales. Contarán igualmente con sistema adecuado para la eliminación de aguas residuales, de acuerdo con la normativa vigente.

Las fosas sépticas no se acercaran a menos de 20 m. de cualquier captación de agua potable, ni a menos de 2 m. de la edificación principal. Tampoco se acercara a menos de 5 m. de los límites, con la salvedad de que sea una instalación común o se trate de fosas cercanas, previo acuerdo.

B.4.-Las fosas sépticas construidas totalmente bajo rasante, y conforme a las condiciones técnicas y distancias exigibles para aquellas no cuentan en la ocupación de la parcela, y, con el mismo criterio, se dispensa de ocupación a los pozos artesanos, los depósitos subterráneos, piscinas y estanques al ras del suelo.

B.5.-Todas las superficies de suelo que no tengan asignada función específica que lo impida estarán dedicadas a cultivos o tendrán vegetación, contándose al efecto las huertas, arboledas, jardines, cercados, céspedes y cultivos en general.

B.6.-La declaración de interés general, en relación con las edificaciones e instalaciones en suelo rústico común, no es vinculante respecto de la idoneidad de su localización por lo que se deben justificar los factores que concurren en la determinación de la situación.

B.7.-En cualquier construcción levantada en suelo rústico se tendrá presente, de forma fundamental, su integración en el medio y la adecuación al paisaje, dando cumplimiento, con la mayor implicación posible, al criterio del artículo 59 de la LSG referentes a la adaptación al ambiente en el que estén situados.

El uso de modernas técnicas y las soluciones de la arquitectura actual no deben contraponerse a los conceptos enraizados ni al uso de materiales tradicionales, por lo que la conjunción de unos y otros factores en un mismo diseño partirá de que sean asumidos recíproca y coherentemente, evitando la mera superposición o la concurrencia anecdótica.

Se pondrá un especial empeño en la recuperación, racionalmente evolucionada o actualizada, de soluciones propias de la arquitectura autóctona para edificaciones destinadas a uso residenciales, hoteleros, sociales y religiosos, así como al uso de materiales de reconocida tradición local en las cubiertas y en la carpintería exterior, incluyendo los adornos de carácter rústico y los enmarcados y dinteles de cantería.

Las edificaciones complementarias se presentarán con diseño adecuado y digno, con materiales de calidad semejantes al de la edificación principal, sin que esto implique falseo de la función y carácter propios.

En las construcciones que necesariamente presenten carácter industrial o específico de determinados usos no tradicionales, como pabellones o instalaciones deportivas, centros de enseñanza, etc., la adecuación al contorno recaerán en las proporciones volumétricas y en los colores, así como en los elementos de jardinería.

Todas las fachadas se resolverán dentro de un mismo nivel de tratamiento estético, con independencia de que estén o no de cara a un vial, ni que tengan o no huecos o funciones diferentes, rechazando, concretamente, las que tengan aspecto medianero o presenten materiales de desperdicio o apaño.

B.8.-En los proyectos de explotaciones, instalaciones y edificaciones no asimilables a los trabajos usuales de las actividades agrarias, se incluirá un estudio específico del contorno, así como la explicitación de las prevenciones adoptadas para salvaguardar de la contaminación y degradación al medio, carácter, tratamiento y modo de eliminación de los residuos o vertidos que se produzcan.

Las instalaciones y construcciones para uso y aprovechamiento de la naturaleza incluirán, en su proyecto, una exposición detallada de la forma de uso, medidas a adoptar para garantizar el debido respeto y salvaguarda ecológica, prevenciones para

impedir los incendios forestales, sistema de recogida y evacuación de residuos, y cuantas determinaciones sean precisas para que no se produzca agresión al medio.

B.9.-El uso de la vivienda unifamiliar se resolverá en una única edificación por parcela, pudiendo, sin embargo, coexistir dentro de una misma propiedad con otras construcciones dedicadas a explotaciones agropecuarias o de otros usos a los que estén vinculados, así como con las construcciones complementarias.

B.10.-Tanto en el caso anterior como en cualquier caso de construcciones no dedicadas al uso de la vivienda que por su funcionalidad precisen resolverse en agrupaciones de edificios no cercanos dentro de una misma parcela, la distancia horizontal mínima entre cada dos de ellos será de 4,50 m. cuando se tenga previsión de circulación de vehículos o máquinas entre ellos, o de 3.00 m. en los demás casos, salvo que existan razones justificables de índole técnica o legal sectorial que exijan una separación inferior o superior a la dada.

Las edificaciones complementarias pueden acercarse a la principal o disponerse aisladas, con las separaciones que se señalan en el punto anterior.

Los hórreos, por su peculiar tipología, se presentarán siempre aislados y quedan dispensados de cumplir con la altura máxima de la cornisa permitida para las construcciones adjetivas.

B.11.-Los invernaderos no consumirán edificabilidad ni contarán a los efectos de ocupación, siempre que cumplan las siguientes condiciones: 1. Configuración simple y homogénea que responda manifiestamente a una concepción técnica elemental destinada exclusivamente a cumplir la función de guardar el cultivo y permitir los trabajos agrícolas en el. 2. Utilizar materiales ligeros y desmontables, que presenten un volumen transparente o traslúcido, incoloro o de tonalidad verde. 3. Que no contenga obra de fábrica, entendiéndose como tal el uso de piedra, ladrillo u hormigón, con la excepción de los mínimos precisos para las bases y anclaje de la estructura. 4. Que excluya toda actividad no relacionada intrínseca e inseparablemente a la plantación, debiendo interpretarse que cumplen esta relación aquellas tareas relativas a tarros, semilla, poda, riego y demás cuidados del cultivo, y a la recogida de este o de los frutos, flores o partes de aquel. 5. El empleo del invernadero para usos que no se correspondan con los fines expresados, aún en el caso de actividades que puedan guardar relación con el cultivo (como puede ser la alimentación del ganado dentro del invernadero, instalar maquinaria para elaboraciones industriales, servirse de la construcción como garaje, y otras semejantes) conllevan la pérdida de la condición de invernadero a los efectos aquí regulados, computando, en este caso, como edificación principal o complementaria, según las condiciones concurrentes en el caso.

B.12.-Cierres de parcela: Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 metros. En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

B.13.-En el caso de estar parte de la parcela afectada por la servidumbre de protección del DPMT, podrá computarse el grado de ocupación correspondiente a este (15%) y se acumulará en la porción de la parcela calificada de suelo rústico apto para urbanizar, cumpliéndose en todo caso los mínimos exigidos en aquella.

## **Normas de edificación y uso**

### **C.1.-Separación del volumen edificable**

c.1.1.-A la alineación oficial exterior: se producirá el retroceso que corresponda en la aplicación de lo establecido en las ordenanzas generales de las presentes determinaciones para "línea límite de edificación", en razón del tipo de carretera, autopista, autovía o vía a la que de frente, sin que en ningún caso resulte una distancia inferior a 6,00 m. respecto al eje de la vía pública.

c.1.2.-A linderos: en la modalidad I de edificabilidad, la separación mínima es de 5 m.

En la modalidad II de edificabilidad, ninguna parte de la construcción estará situada a menor distancia del lindero con la magnitud de la altura sobre el terreno del punto de la edificación en la que se aplique el parámetro, con un mínimo de separación de 5 m. si la altura fuese menor.

En las edificaciones e instalaciones que por su normativa sectorial deban guardar determinadas distancias a las edificaciones ajenas, como los depósitos de combustible, fosas sépticas, etc., prevalecerá la distancia de separación de mayor magnitud entre las que señalan por las presentes determinaciones y la normativa específica técnica o legal, de forma que en todo caso se cumpla esta separación respecto a todos los espacios donde los linderos estén en su derecho a edificar o al lindero, según corresponda.

## **C.2.-Condiciones de superficie y volumen**

### **C.2.1.-Edificabilidad. Modalidad I**

#### C.2.1.1.-Casos en los que se aplica:

Construcciones dedicadas a usos propios de las explotaciones agropecuarias, forestales, conservación, protección y mejora de la naturaleza.

Construcciones para servicio y mantenimiento de obras públicas.

- Edificaciones auxiliares de FF.CC. y de transporte público de viajeros, y/o mercancías en líneas regulares.

- Construcciones o instalaciones auxiliares de transporte de energía eléctrica, telecomunicación, faros y balizamiento de navegación marítima y tránsito aéreo.

- Construcciones o instalaciones de suministro de agua, riego y semejantes.

- Edificaciones auxiliares de instalaciones de aprovechamiento de energía eólica.

- Observatorios astronómicos, meteorológicos, y puestos de vigilancia y/o control de la naturaleza.

#### **Edificaciones para vivienda unifamiliar**

C.2.1.2.-Parcela mínima: 2.000 m (Decreto 330/1999, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo).

C.2.1.3.-Configuración de la parcela donde se pretende levantar la construcción con edificabilidad de modalidad I tendrá una forma tal que sea posible trazar dentro de ella una circunferencia con un radio de 15 m., que tenga su centro a una distancia no superior a 20 m. desde la alineación exterior.

C.2.1.4.-Superficie máxima edificable para usos principales: 200 m.

C.2.1.5.-Ocupación máxima de parcela: 10%

C.2.1.6.-Altura de la edificación: máxima sobre rasante: 6,50 m, máxima en cualquier punto: 7,50 m.

C.2.1.7.-Edificaciones complementarias:

Tipos permitidos: cercanas a la edificación principal o separadas de esta en la forma expresada en B.10.

Ocupación máxima de la parcela resultante (descontada la parte ocupada por la edificación principal): 3%

Superficie máxima edificable: 60 m

Altura máxima en cualquier punto: 3 m.

Siempre que superen los 15 m, no se permitirán, sin existencia de vivienda unifamiliar.

#### C.2.1.8.-Excepciones:

Los parámetros dados para la parcela (superficie, configuración) y su ocupación pueden obviarse en las construcciones e instalaciones comprendidas en el apartado b), del punto C.2.1.1., bastando la parcela que permita situar la edificación con las dimensiones mínimas técnicamente necesarias y justificable, siempre que se respeten las separaciones de las construcciones a los linderos y edificaciones de los lindes.

Se permitirá superar los límites de altura, hasta donde se pueda justificar como mínimos necesarios, en aquellos casos puntuales de elementos que por su propia condición técnica lo requieran ineludiblemente, como los silos para áridos o para grano, los depósitos elevados de agua, aislados, para suministro por gravedad, aparatos para el aprovechamiento de la energía eólica, puestos de vigilancia, torres de tendido eléctrico, chimeneas que por la normativa técnica o legal precisen una determinada altura de evacuación, y otros casos equiparables.

#### C.2.2.-Edificabilidad. Modalidad II:

Casos en los que se aplica:

Se aplicará en todos los casos no comprendidos en la modalidad I. En estos casos, antes de la concesión de la licencia municipal se requerirá la autorización del órgano competente, después de la información pública por el plazo de 20 días, todo ello conforme con lo establecido en los Arts. 77.3 y 77.4 de la Ley 1/97, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

##### **Normas comunes:**

- Para aparcamientos se establece como estándar una plaza por cada 50 m construidos, situada dentro de la parcela.
- La pendiente máxima de la cubierta no excederá en ningún caso de 30° .
- Retranqueos:
  - A linderos: la altura de la edificación, con una separación mínima en todo caso de 5 m.
  - A vías: lo que establezca la legislación sectorial aplicable.
  - El número máximo de plantas autorizables es de dos (bajo + 1 planta)
- Los espacios de la parcela no ocupados por la edificación deberán tratarse adecuando sus remates superficiales a las condiciones del medio (pavimentos, vegetación, arbolado, etc.).

#### **Artículo 130: Otras condiciones**

Se permitirá superar los parámetros de altura, hasta donde puedan justificarse, como mínimos necesarios, en aquellos casos en los que su propia condición técnica lo requiera ineludiblemente, como la localización de puentes grúa de altura obligada en razón del tipo de industria, el uso de condensadores para vapor, de gran magnitud; las naves con instalaciones de macro - maquinaria, y otros casos equiparables, así como los elementos comparables como silos, depósitos elevados de agua, y demás citados en el punto 2º del apartado C.2.1.8. del artículo anterior.

Las industrias actualmente existentes situadas en suelo rústico común se consideran, a efectos urbanísticos, socialmente interesantes, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por lo tanto, realizarse en ellas obras de consolidación, modernización, incremento de valor y aumento de volumen sin salir de sus parcelas actuales en las condiciones señaladas en estas normas y siempre y cuando queden justificadas por las necesidades de sus procesos productivos, tal como se contempla en el artículo 58 de la LSG. Con esta finalidad, se consideran incluidas todas las industrias, así como las edificaciones existentes a la aprobación definitiva del Plan General, existencias que deberán justificarse documentalmente.

Se considera también socialmente interesante, a efectos urbanísticos, las industrias o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que, por razón de ese carácter, no convenga emplazar en los polígonos industriales, sino situarlos en lugares totalmente apartados de núcleos urbanos, y que generen un volumen de trabajo que, según discrecional apreciación del Concello, compense los inconvenientes y costes sociales de su implantación.

Edificaciones complementarias:

Tipos permitidos: cercanos a la edificación principal o separados de ella en la forma expresada en el apartado B.10 del artículo anterior.

Superficie máxima edificable: 120,00 m.

Altura máxima en cualquier punto: 3,50 m.

Ocupación máxima de la parcela resultante (descontada la parte ocupada por la edificación principal): 10%.

Siempre que se justifique por necesidades derivadas del proceso productivo, las construcciones agrícolas podrán superar estos parámetros, sin exceder en cualquier caso la edificabilidad máxima de 0,25 m/m, medidos sobre la totalidad de la parcela.

#### **Artículo 131: Suelo rústico apto para urbanizar**

1.-Los propietarios de terrenos en las áreas de suelo rústico apto para urbanizar, delimitadas en los planos, de acuerdo con lo establecido en el R.D. Ley 4/2000, podrán ejercer el derecho a promover su transformación, mediante la presentación en el Ayuntamiento del correspondiente plan parcial cuya aprobación determinará la clasificación como suelo urbanizable del área afectada, conforme con el Artículo 21.2 de la Lei do solo, siendo el régimen urbanístico de estas actuaciones el correspondiente al suelo urbanizable.

2.-Los planes parciales que desarrollan estos suelos, conforme con el Artículo 23 de la Lei do solo, cumplirán las siguientes condiciones:

Justificarán la viabilidad de la iniciativa y su coherencia con la estrategia del Plan General y la estructura general del territorio.

Determinarán los elementos y redes exteriores de infraestructura sobre los que se apoye la actuación, con garantía de enlaces adecuados con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

Adoptarán las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en el que se propone y prevé las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

Establecerán las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones y compromisos citados en este artículo.

3.-Las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los planes parciales, incluyendo en aquellas los terrenos destinados a sistemas generales. Los sectores que para estos efectos se delimiten deberán abarcar un área continua de superficie mínima de 2 Ha., sin considerar en este computo la asignación de los correspondientes sistemas generales que deberán tener una superficie no inferior al 25% del sector correspondiente. La asignación de los sistemas generales podrá variarse en función del aprovechamiento urbanístico específico de cada sector que pretenda desarrollarse. Las áreas de suelo rústico apto para urbanizar, podrán incorporar, a juicio del Ayuntamiento y con carácter complementario a los establecidos en la ordenación de este Plan General, sistemas generales dentro de cada ámbito.

Además habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

a) Pendiente: el 75% de los terrenos no podrá sobrepasar el 15% de pendiente media.

b) Conexión con todos los sistemas generales de infraestructuras: A cuenta del promotor garantizados mediante aval del 100% del importe de estas obras.

c) Edificabilidad:

c.1) Residencial:

c.1.1.-Rústico apto lindante con el S.U. del núcleo de Ribeira: 0,825 m/m.

c.1.2.-Rústico apto vinculado a núcleos urbanos: 0,4 m/m y densidad máxima de 25 viviendas/Has.

c.1.3.-Rústico apto no vinculado a núcleos urbanos: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y densidad máxima a justificar, sin sobrepasar 25 Viv/Ha.

c.2) Comercial - Industrial: 0,6 m/m

A las áreas de suelo rústico que se incorporen al proceso urbanizador para este uso, no se le adscribirá ningún terreno a obtener de sistemas generales:

d) Condiciones complementarias:

d.1) Los accesos deberán tener como mínimo la sección siguiente:

- 7 metros de calzada

- 4 metros de arcenes (2 a cada lado).

El paquete de firme será el necesario para el tráfico que vaya a generar la actuación incrementándolo en un 50%.

d.2) El abastecimiento de agua y el saneamiento deberán resolverse autónomamente, salvo que la conexión a la red municipal no cree problemas de explotación, pudiendo autorizarse en ese caso la conexión, previas las compensaciones que procedan.

4.-En las áreas de suelo rústico aptas para urbanizar no se permitirá la construcción de viviendas.

## TÍTULO VIII

### NORMA URBANÍSTICA DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

#### **Artículo 132: Normas generales**

##### **Cesiones**

Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del viario.

Siempre que sea necesario proceder al ensanchamiento, apertura o mejoras de las vías de acceso existentes en el suelo de núcleo rural, en áreas no consolidadas por la edificación estos deberán tener un ancho mínimo de 8 metros y en todos los casos, como mínimo, las nuevas construcciones o cierres, deberán retranquearse 4 metros del eje de la vía pública a que den frente.

En caso de ejecución de Planes Especiales de mejora de los núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley do solo de Galicia.

Para los efectos de edificación todo terreno contará cuando menos con agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales (colectiva o no). De no existir estos servicios, su obtención irá pareja a la construcción de la edificación. La colocación de toda fosa séptica se hará a 30 m. de cualquier pozo de agua.

##### **Servicios urbanísticos**

La conexión con los servicios urbanísticos existentes en el núcleo rural, para las nuevas edificaciones serán ejecutadas a costa de los promotores de las mismas.

#### **Artículo 133: Norma del suelo de núcleo rural consolidado. S.N.R.A.**

### **Definición. Norma zonal S.N.R-A**

Comprende esta ordenanza las áreas de suelo más consolidado de las aldeas y lugares de origen agrario y morfología definida que constituyen la base de la trama rural.

### **Ámbito**

El ámbito está definido en los planos de ordenación de los distintos núcleos.

El objeto fundamental de esta ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

### **Obras admisibles**

Serán obras preferentes las de:

- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación
- Restauración
- Ampliación
- Obra nueva

Permitiéndose las de reforma y ampliación y en los solares vacantes las de obra nueva.

Los proyectos realizados en los solares en los que exista una edificación antigua, se mantendrán los cerramientos de piedra existentes, huecos de piedra, balcones y galerías de madera y otros elementos comunes a la arquitectura popular.

### **Usos globales característicos, compatibles y prohibidos**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar.

**Usos admisibles:** además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

### **Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada y adosada. Se mantendrá el tipo de ocupación no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

### **Parámetros de la edificación**

#### **Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 200 m<sup>2</sup>. no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie, excepto en aquellos casos de parcelas entre paredes medianeras.

**Frente mínimo:** será de 8 m. Cuando se trate de un solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 4 m. y se cumplan el resto de las condiciones de edificación.

#### **Condiciones de ocupación**

**Posición:** Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**En áreas consolidadas:** las que resultan coherentes con las alineaciones de las edificaciones existentes y del viario regularizado, buscando siempre que sea posible una alineación paralela algún tramo del viario.



**En áreas poco consolidadas:** la fachada de la edificación que de frente al viario ha de ser, necesariamente, paralela al eje del viario existente o regularizado o de nueva apertura; cuando el viario a que de frente sea curvo, a la cuerda que una los extremos de la parcela en su interior con el borde del viario, y se aplicará la normativa viaria.

No obstante podrán autorizarse excepcionalmente distancias menores en áreas compactas cuando al aplicarse la normativa quedasen fuera de alineación edificaciones existentes y se permita como mínimo una sección viaria de 5 metros.

La edificación podrá ser exenta o adosada, permitiéndose adosar cuando exista medianera vista o si se trata de un proyecto de edificación conjunta o hubiese acuerdo entre lindantes. En los otros casos el retranqueo a linderos debe ser como mínimo de 3 metros.

Ocupación máxima en la parcela: 50 %

#### **Condiciones de edificación**

Edificabilidad máxima: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **Altura de la edificación**

Número plantas: bajo + una planta y el aprovechamiento bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se admite la planta sótano.

**Altura máxima:** 6,5 metros de altura.

**Altura de coronación:** 4 metros por encima del último forjado.

#### **Elementos arquitectónicos**

**Cerramientos de parcela:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 m. En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Cuerpos volados:** Se autorizan cuerpos volados como elementos exentos añadidos al cuerpo principal, como galerías y miradores.

Las características y dimensiones de estos elementos serán las definidas en las condiciones generales de edificación permitiéndose a partir de la primera planta.

**Balcones:** No se permite sobresalir con balcones sobre los cuerpos volados. En el resto de los casos, se autorizan hasta un vuelo máximo de 60 cm con separación mínima a medianerías de la misma magnitud.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, siendo obligatoriamente de una sola planta y una altura máxima de 3,0 m., computándose su edificabilidad y ocupación a partir de 30 metros.

**Cornisas y aleros:** El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 30 cm.

#### **Condiciones ambientales y estéticas.**

Los edificios quedarán integrados en la entidad de los núcleos tradicionales con volúmenes similares a los existentes.

Se conservarán los muros de piedra de cerramiento, las estructuras portantes y los huecos de piedra, los balcones y galerías tradicionales que pudieran existir.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de materiales cuya entidad distorsione la armonía existente o sean de naturaleza extraña al medio, como los cerramientos de bloques sin enfoscar ni pintar que no sean de terminación para ser vistos, o los de ladrillo visto sin arraigo en el medio.

Las carpinterías podrán ser de madera, P.V.C., o de aluminio, pero en este último caso se prohíben los colores metálicos anodizados, debiendo estar lacados de blanco u otro color.

#### **Artículo 134: Norma del suelo de núcleo rural en áreas medio consolidadas. SNR-B**

##### **Definición norma zonal S.N.R.-B**

Comprende esta norma las áreas de suelo de los núcleos rurales anejas a las zonas consolidadas, que no llegan a definir claramente una trama de edificaciones, pero donde la edificación está ocupado hasta un 50% de las parcelas próximas a las aldeas y lugares de origen agrario y morfología definida que constituyen la base de la trama rural.

##### **Ámbito**

El ámbito está definido en los planos de ordenación de los distintos núcleos.

El objeto fundamental de esta ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

##### **Obras admisibles**

Serán obras preferentes las de:

- Conservación
- Consolidación
- Rehabilitación
- Restauración

Permitiéndose las de reforma y ampliación y en los solares vacantes las de obra nueva.

Los proyectos realizados en los solares en los que exista una edificación antigua, mantendrán los cerramientos de piedra existentes, huecos de piedra, balcones y galerías de madera y otros elementos comunes a la arquitectura popular.

##### **Usos globales característicos, compatibles y prohibidos**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar.

**Usos admisibles:** además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

##### **Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada y adosada. Se mantendrá el tipo de ocupación no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

##### **Parámetros de la edificación**

###### **Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 500 m<sup>2</sup>. no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie.

**Frente mínimo:** será de 8 m. Cuando se trate de un solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 4 m. (y se cumplan el resto de las condiciones de edificación).

###### **Condiciones de ocupación**

**Posición:** Se conservarán las existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer su reajuste o retranqueo a través de las figuras de planeamiento previstas para este fin, cuando pueda derivarse mejora para las condiciones del espacio público y para las condiciones de edificación de las parcelas.

En áreas poco consolidadas se aplicará la normativa viaria.

La edificación se situará en la parcela aislada entre medianeras, o adosada a la parcela contigua si esta dejase una medianera consolidada o previo acuerdo entre lindantes. En cualquier caso, se trata de ocultar medianeras, no creando otras nuevas bajo ningún concepto, respetando en los otros casos un mínimo de 3 metros a linderos.

**Ocupación máxima en la parcela:** La ocupación máxima será del 35% de la parcela total y con el límite de 200 m<sup>2</sup>. construidos por planta.

**Condiciones de edificabilidad.**

**Edificabilidad máxima:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura de la edificación**

**Número plantas:** bajo + una planta y aprovechamiento bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se admite la planta sótano.

**Altura máxima:** 6,5 metros de altura.

**Altura de coronación:** 4 metros por encima de la altura máxima.

**Elementos arquitectónicos**

**Cerramientos de parcela:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 m. En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Cuerpos volados:** Se autorizan cuerpos volados como elementos exentos añadidos al cuerpo principal, como galerías y miradores.

Las dimensiones y características de estos elementos serán las definidas en las condiciones generales de edificación, permitiéndose a partir de la primera planta.

**Balcones:** No se permite sobresalir con balcones sobre los cuerpos volados. En el resto de los casos, se autorizan hasta un vuelo máximo de 60 cm con separación mínima a medianerías de la misma magnitud.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, siendo obligatoriamente de una sola planta y una altura máxima de cornisa de 3,00 m., computándose su edificabilidad y ocupación a partir de 30 m<sup>2</sup>, y no pudiendo superar los 50 m<sup>2</sup>.

**Cornisas y aleros:** El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 30 cm.

**Condiciones ambientales y estéticas.**

Los edificios quedarán integrados en la entidad de los núcleos tradicionales con volúmenes similares a los existentes.

Se conservarán los muros de piedra de cerramiento, las estructuras portantes y los huecos de piedra, los balcones y galerías tradicionales que pudieran existir.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de materiales cuya entidad distorsione la armonía existente o sean de naturaleza extraña al medio, como los cerramientos de bloques sin enfoscar ni pintar que no sean de terminación para ser vistos, o los de ladrillo visto sin arraigo en el medio.

Las carpinterías podrán ser de madera, P.V.C., o de aluminio, pero en este último caso se prohíben los colores metálicos anodizados, debiendo estar lacados de blanco u otro color.

### **Artículo 135: Norma del suelo de núcleo rural poco consolidado.**

#### **SNR-C - Definición. Norma zonal S.N.R.-C**

Comprende esta norma zonal aquellas áreas en las que existen indicios de residencia agraria y que con objeto de que se integren en el ámbito del núcleo rural existente, se limitan sus posibilidades de desarrollo denso, pudiendo admitirse su edificación en baja densidad de forma que no se pueda generar otro núcleo de población.

#### **Ámbito**

El ámbito está definido en los planos de ordenación de los distintos núcleos.

El objeto fundamental de esta ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de la jardinería existentes.

#### **Obras admisibles**

Serán obras preferentes las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Ampliación

Obra nueva.

#### **Usos globales característicos, compatibles y prohibidos**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar

**Usos admisibles:** además del uso característico sólo se admitirán los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y agrícolas, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva conservándose la parcela y el tipo de edificación.

#### **Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada. Se mantendrá el tipo de edificación existente en el entorno, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del núcleo.

#### **Parámetros de la edificación**

##### **Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 800 m<sup>2</sup>. no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie, pero se permitirá computar aquellas partes de la parcela que estuviesen dentro de otro tipo de suelo rústico. No obstante la posición de la edificación quedará enteramente dentro del área de esta norma zonal.

**Frente mínimo:** Será de 10 m.

##### **Condiciones de ocupación**

**Posición:** La posición de la edificación quedará retranqueada:

Respecto a los linderos 3 metros, se permitirá adosar a linderos en los casos en los que exista edificación anterior a la publicación de esta normativa, o bien, previo acuerdo con los colindantes exigiendo documento que lo acredite.

La alineación serán las líneas de cierre según la vía resultante de ordenación del sistema viario del término municipal.

**Ocupación máxima en la parcela:** La ocupación máxima será del 25 % de la parcela total y con el límite de 200 m<sup>2</sup>. construidos por planta.

**Condiciones de edificabilidad.**

**Edificabilidad máxima:** 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura de la edificación**

Número plantas: bajo + una, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, computando edificabilidad todos aquellos especiales de altura superior a 1,50 m. Se permite además la construcción de planta sótano.

**Altura máxima de cornisa:** 6,5 metros de altura.

**Altura de coronación:** 4 sobre el último forjado.

**Elementos arquitectónicos**

**Cerramientos de parcela:** Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro.

En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Cuerpos volados:** Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 80 % de su superficie.

**Balcones:** En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelos permitido con balcones y terrazas. En el resto de los caso su dimensión máxima será de 0,6 m.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación a partir de 30 m<sup>2</sup>. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,3 metros.

**Condiciones ambientales y estéticas.**

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

**Conservación de las masas arbóreas:** Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

#### **Aparcamientos.**

Se exigirá la creación de un aparcamiento, dentro del terreno de la propia parcela, por cada vivienda, con acceso desde la vía rodada, pudiendo estar cubierto o no.

#### **SNR-C - Definición. Norma zonal S.N.R.-C2**

Corresponde esta norma zonal las áreas de los núcleos rurales delimitados en los planos de ordenación, lindantes y / ó incluidos en el complejo dunar de Corrubedo, en una superficie máxima de 200 m. lineales medidos desde los núcleos existentes hacia el interior del parque y desde la carretera o zona límite del parque, y sin que en ningún caso se pueda sobrepasar la zona IV recogida en el PORN del Parque Natural.

#### **Ámbito**

El ámbito está definido en los planos de ordenación.

#### **Obras admisibles**

Serán obras admisibles las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Ampliación

Obra nueva

#### **Usos globales, característicos, y admisibles**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar

**Usos admisibles:** además del uso característico sólo se admitirán usos dotacionales que guarden relación con la naturaleza.

#### **Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada. Se mantendrá el tipo de edificación existente en el entorno, no permitiéndose tipologías edificatorias ajenas a la estructura del entorno.

#### **Parámetros de la edificación**

##### **Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 2.000 m<sup>2</sup>. no permitiéndose la ocupación de parcelas que no superen esta superficie.

**Frente mínimo:** Será de 10 m.

##### **Condiciones de ocupación**

**Posición:** La posición de la edificación quedará retranqueada:

Respecto a los linderos 3 metros, se permitirá adosar a linderos en los casos en los que exista edificación anterior a la publicación de esta normativa.

Respecto del frente del camino con un mínimo de 6 metros del eje.

**Ocupación máxima en la parcela:**

La ocupación máxima será del 10 % de la parcela total y con un máximo de 200 m<sup>2</sup> útiles construidos.

**Condiciones de edificabilidad.**

Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura de la edificación**

**Número plantas:** bajo + una, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, computando edificabilidad todos aquellos especiales de altura superior a 1,50 m. Se permite además la construcción de planta sótano.

**Altura máxima de cornisa:** 6,5 metros de altura.

**Altura de coronación:** 4 sobre el último forjado.

**Elementos arquitectónicos**

**Cerramientos de parcela:** Solo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro.

En el caso de cierres realizados con piedra natural, la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Cuerpos volados:** Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 80 % de su superficie.

**Balcones:** En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelos permitido con balcones y terrazas. En el resto de los caso su dimensión máxima será de 0,6 m.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación a partir de 30 m<sup>2</sup>. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,3 metros.

**Condiciones ambientales y estéticas.**

La intención es la de tener una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Saneamiento:** Para conceder licencia de viviendas en la parte de los núcleos de aplicación de esta ordenanza, deberá resolverse adecuadamente el saneamiento de aguas residuales, con especial cuidado en la franja lindante con las lagunas de Carregal y Vixán, siendo imprescindible la adecuada evacuación y tratamiento de las aguas residuales en todo el ámbito del espacio protegido, para lo cual deberá redactarse el Plan Especial correspondiente.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar., excepto tipo split.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Cubiertas:** Se realizarán con soluciones a dos aguas.

Si bien se pretende que el material empleado preferentemente sea de teja cerámica, se admiten también otros siempre que su color se mantenga entre marfil-crema-marrón, excepto pizarras y fibrocemento visto.

Las terrazas podrán tener antepechos de fábrica ciego del mismo material que la fachada, o barandas como las determinadas en el apartado anterior.

Los aleros podrán invadir en un máximo de 50 cm de vuelo las líneas de edificación que se definen al aplicar las ordenanzas de retranqueos, distancias a linderos y vuelos cerrados y abiertos.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

Para ello, la edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela, no pudiendo pavimentarse más del 40% del superficie de la parcela (incluidas las edificaciones y en su caso la ocupación de la piscina), debiendo plantarse especies propias de la zona.

En las edificaciones, salvo en su caso el frente de la misma, no se recogerán las aguas pluviales, por lo que las cubiertas se proyectarán sin canalones ni bajantes y con aleros como máximo de 50 cm.

Los cierres podrán realizarse con setos con especies arbustivas autóctonas de gran porte (laurel, érbedo, acebo, etc..)

**Aparcamientos:** Se exigirá la creación de un aparcamiento, dentro del terreno de la propia parcela, por cada vivienda, con acceso desde la vía rodada, pudiendo estar cubierto o no.

### **Artículo 136: Planes especiales de mejora del núcleo rural**

1.-Con el objetivo de establecer la ordenación pormenorizada en el ámbito de los núcleos rurales, y en aplicación del artículo 27.1 de la Lei do solo, se deberán redactar estos planes especiales cuando se produzcan los indicadores que acreditan la existencia de una situación de complejidad urbanística en el núcleo rural o cuando las circunstancias urbanísticas así lo aconsejen.

Estos planes especiales contendrán un análisis sobre la situación y necesidades de la totalidad del núcleo, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 27.3 c) y d) de la LSG.

2.Para los efectos, y en aplicación del artículo 10 y de la Lei do solo, se determinan los siguientes indicadores que determinan la necesidad de formulación de estos planes especiales:

Que el número de licencias de nueva edificación solicitadas para el núcleo rural, excedan el 50% del número de viviendas existentes que se recogen en las Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento (Núcleos Rurales) y que supongan 20 o más viviendas.

Que se pretendan acometer nuevos desarrollos residenciales que afecten a un ámbito superior a 8.000 m de superficie o suponga más de 20 viviendas.

En núcleos rurales que superen las 20 viviendas en las que existan déficits respecto a los estándares mínimos de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios de los núcleos rurales que este Plan General establece, que hagan conveniente la redacción de este planeamiento con el fin de corregir estas deficiencias



mediante su ejecución. Los estándares mínimos del suelo para dotaciones públicas se establecen en 2 m por vivienda para equipamiento social y 10 m de espacios libres y zonas verdes por vivienda.

Que existan circunstancias de complejidad urbanística que, a juicio de la Administración, lo hagan aconsejable.

3.-También se podrán redactar estos planes especiales con objeto de desarrollar una actuación integral sobre una parte del núcleo rural, siendo de aplicación el régimen previsto en el artículo 76.5 de la Ley do solo, con una densidad máxima a justificar, que habrá de ser similar a la del núcleo existente, sin sobrepasar las 25 viviendas por hectárea y tipologías de las edificaciones congruentes con las existentes en el mismo.

4.-Estos planes especiales asegurarán la creación de las dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamientos y mejora de los servicios públicos y medio ambiente, resolución de los problemas de circulación y accesibilidad o otros análogos, y en su caso, contendrá un programa de actuaciones concertadas con los particulares y de las comprometidas con la Administración Pública.

5.-Una vez acordada la formulación del plan especial no se autorizará la construcción de nuevas edificaciones hasta su aprobación definitiva.

6.-Concretamente, se delimita en el presente Plan, un área de actuación Integral en el núcleo rural de Frións (P-36), a desarrollar mediante Plan especial, que responderá a las siguientes condiciones:

**Localización:**

Carreira

Plano de Ordenación número 8-12 - Frións E: 1/2000

Superficie total: 4.500 m

Superficie cesiones (Sistema Local): Red Viaria: 575 m

- Equipamientos: 1.000 m

- Total: 1.575 m

Incluido en Área de Reparto número: ARP - P36

Objetivos: Ordenar un espacio vacío obteniendo un espacio verde público y viario.

**Condiciones de edificación:**

- Altura máxima: B + 1

- Densidad: 25 viviendas/Ha

- Usos: Residencia unifamiliar

- Ordenanza: número 6.2

**Desarrollo y gestión:**

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan especial de mejora del medio rural y su gestión mediante compensación.

**TÍTULO IX**

**NORMAS REGULADORAS DE SUELO URBANIZABLE (S.U.Z.)**

**Artículo 137: Condiciones generales**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos del término municipal no clasificado como urbano, de núcleo rural ó rústico, con establecimiento de las condiciones necesarias para su desarrollo urbanístico inmediato, con garantías de actuación pública programada ó privada concertada.

Su ejecución se encuentra prevista en la programación, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 138: Aprovechamiento urbanístico**

1.-El aprovechamiento urbanístico de los terrenos incluidos en esta clase de suelo será el establecido en la legislación urbanística respecto del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren enclavados.

2.-Los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto definidas en suelo urbanizable son los que se indican en la memoria del Plan General.

3.-La incorporación de terrenos al proceso de desarrollo urbanístico con las condiciones establecidas en el Plan General, exigirá la determinación del aprovechamiento tipo correspondiente, de acuerdo con lo establecido en la Ley do solo.

#### **Artículo 139: Desarrollo mediante planes parciales**

El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo mediante Planes Parciales.

#### **Artículo 140: Realización de obras**

El suelo urbanizable sectorializado o incorporado al proceso de desarrollo urbanístico estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar obras o instalaciones, salvo las que se vayan a ejecutar mediante la redacción de planes especiales para obras de infraestructuras y las de carácter provisional previstas en la legislación urbanística y en esta normativa, ni se podrán destinar a otros usos o aprovechamientos distintos de los señalados en este Plan General.

#### **Artículo 141: Edificabilidad**

La edificabilidad en suelo urbanizable vendrá definida en los respectivos Planes Parciales, dentro de los límites fijados en este Plan General.

#### **Artículo 142: Densidad**

Los Planes Parciales respetarán para cada sector las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto al número máximo de viviendas o densidad de las mismas, conforme a los parámetros establecidos en las fichas correspondientes.

#### **Artículo 143: Derechos y deberes de los propietarios**

1.-Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a elaborar y tramitar los Planes Parciales correspondientes a sus terrenos conforme a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.

2.-Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.

3.-Hasta que no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, los propietarios de suelo urbanizable se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán al régimen de obras establecido para el suelo rústico común y a las obras provisionales.

4.-Los propietarios de suelo urbanizable deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 72.2 de la Ley do solo y demás legislación de aplicación.

5.-El reparto equitativo de las cargas y beneficios que se deriven se efectuarán a través de las operaciones de reparcelación o compensación que proceda.

#### **Artículo 144: Determinaciones por sectores**

1.-La referencia a la delimitación y superficie total del sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 10%, siempre que eso no lleve adjunto la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.

2.La modificación del sistema de gestión no se considerará modificación del Plan General y será efectiva siempre que figure en el Plan Parcial finalmente aprobado.

3.-Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificaciones tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.

4.-Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

**Artículo 145: Fichas suelo urbanizable.**

**S.U.Z. 1**

Denominación: Parque empresarial de Couso

Sector número: S.U.Z. 1

Iniciativa del planeamiento: pública

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Orden de prioridad: Primera

Sistema de actuación: Expropiación

Superficie bruta del sector: 696.448,38 m<sup>2</sup>

Superficie del sector: 618.870 m<sup>2</sup>

Superficie neta del sector: 618.870 m<sup>2</sup>

**Determinaciones para el planeamiento**

\*Uso global:

Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:

Viario: m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup> Equipamientos m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:

Viario: m<sup>2</sup>

Espacios libres: 77.578 m<sup>2</sup>

Equipamientos: m<sup>2</sup>

Total: 77.578 m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales existentes en el sector: m<sup>2</sup>

\*Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\*Aprovechamiento lucrativo máximo: 346.378 m<sup>2</sup>

\*Densidad de referencia: viv/Ha

\*Tipología de edificación:

\*Uso global excluyente: Residencial

\*Usos compatibles: El resto

**Determinación para la gestión y ejecución**

Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención, 0,49735 m<sup>2</sup><sub>etic</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

**S.U.Z. 2**

Denominación: Ampliación del Polígono de Xarás

Sector número: S.U.Z. 2

Iniciativa del planeamiento: Pública

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Orden de prioridad: Primera

Sistema de actuación: Expropiación

Superficie bruta del sector: m<sup>2</sup>

Superficie del sector: m<sup>2</sup>

Superficie neta del sector: m<sup>2</sup>

#### **Determinaciones para el planeamiento**

\*Uso global: Industrial comercial

\*Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:

Viario: m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup>

Equipamientos: m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:

Viario: m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup>

Equipamientos: m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales existentes en el sector: m<sup>2</sup>

\*Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\*Aprovechamiento lucrativo máximo: m<sup>2</sup>

\*Densidad de referencia: viv/Ha

\*Tipología de edificación: Industria aislada o adosada

\*Uso global excluyente: Residencial

\*Usos compatibles: Vivienda vinculada al servicio personal de vigilancia y mantenimiento.

#### **Determinación para la gestión y ejecución**

Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-2 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención, %%%%.. m<sup>2</sup><sub>etic</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

#### **S.U.Z. 3**

Denominación: Abesadas

Sector número: S.U.Z. 3

Iniciativa del planeamiento: Pública

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Orden de prioridad: Segunda

Sistema de actuación: Cooperación

Superficie bruta del sector: 60.900 m<sup>2</sup>

Superficie del sector: 60.900 m<sup>2</sup>

Superficie neta del sector: 51.828 m<sup>2</sup>

#### **Determinaciones para el planeamiento**

\*Uso global:

\*Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:

Viario: 9.072 m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup>

Equipamientos: m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales existentes en el sector: m<sup>2</sup>

\*Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\*Aprovechamiento lucrativo máximo: 51.828 m<sup>2</sup>

\*Densidad de referencia: viv/Ha

\*Tipología de edificación: Residencial colectivo

\*Uso global excluyente: Industrial

\*Usos compatibles: El resto

#### **Determinación para la gestión y ejecución**

Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-3 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención, 0,85103 m<sup>2</sup><sub>etic</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

#### **S.U.Z. 4**

Denominación: Fontáns

Sector número: S.U.Z. 4

Iniciativa del planeamiento: Privada

Figura de planeamiento: Plan Parcial

Orden de prioridad: Primera

Sistema de actuación: Compensación

Superficie bruta del sector: 37.985,41 m<sup>2</sup>

Superficie del sector: 33.677,41 m<sup>2</sup>

Superficie neta del sector: 31.569,41 m<sup>2</sup>

#### **Determinaciones para el planeamiento**

\*Uso global: Residencial

\*Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:

Viario: 2.108 m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup>

Equipamientos: m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:

Viarío: 4.308 m<sup>2</sup>

Espacios libres: m<sup>2</sup>

Equipamientos: 15.000 m<sup>2</sup>

Total: m<sup>2</sup>

\*Sistemas generales existentes en el sector: m<sup>2</sup>

\*Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

\*Aprovechamiento lucrativo máximo: 28.489 m<sup>2</sup>

\*Densidad de referencia: 75 viv/Ha

\*Tipología de edificación: Residencial colectiva

\*Uso global excluyente: Industrial

\*Usos compatibles: El resto

### **Determinación para la gestión y ejecución**

Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-4 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención, 0,75 m<sup>2</sup><sub>etic</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

## **TÍTULO X**

### **NORMAS ZONALES REGULADORAS DEL SUELO URBANO.**

#### **Artículo 146: Generalidades**

Dentro del suelo urbano existen diferentes grados o niveles de gestión, desarrollo del planeamiento y regulación de la edificación, dependiendo de su grado de consolidación, estructura de la propiedad en la zona y adecuación a las resoluciones de diseño del planeamiento municipal, por lo que se regularan de manera diferenciada, distinguiéndose no obstante, dos categorías de suelo urbano: el Consolidado, por no resultar necesario el desarrollo de actuaciones de ejecución integral; y el No Consolidado, que son los terrenos que sí exigen esta ejecución.

#### **- Estudios de detalle:**

Con objeto de rediseñar el trazado viario o la trama urbana, se grafían dentro del suelo urbano determinadas áreas, para cuyo desarrollo y edificación será necesario redactar los correspondientes Estudios de Detalle y en su caso ejecutar las acciones reparcelatorias necesarias a efectos de repartir las cargas y beneficios de la urbanización a que hubiera lugar.

#### **- Planes de reforma interior:**

En aquellos casos en que la solución de diseño urbano, requiriese la apertura de nuevos viarios, la implantación de determinadas dotaciones de cesión o la redacción de ordenanzas pormenorizadas que el planeamiento municipal no resolviera directamente, será preceptiva la redacción de los correspondientes P.E.R.I., cuyo desarrollo se efectuará según las determinaciones que para estos casos se determinen en las respectivas fichas de este capítulo. Con posterioridad o simultáneamente a la resolución de este planeamiento de desarrollo, se efectuarán las acciones reparcelatorias a que diese lugar con objeto de ejecutar y repartir los costes de la urbanización, previa al desarrollo de la edificación.

#### **- Polígonos:**

Existen casos de áreas de suelo urbano, de urbanización deficiente o sin consolidar por la edificación, en las que a veces resulta necesario redactar alguna figura de

planeamiento de desarrollo. Las determinaciones específicas que deben cumplir estas áreas, vendrán fijadas en las correspondientes fichas.

#### **- Ordenanzas reguladoras del suelo urbano.**

En el resto del suelo urbano que no resultase afectado por los anteriores apartados, y que por lo tanto son de licencia de edificación directa, esta quedará regulada por las correspondientes Ordenanzas de las zonas en que estuvieran enclavados los respectivos solares.

### **CAPÍTULO 1.-NORMAS PARA EL DESARROLLO DE ESTUDIOS DE DETALLE**

#### **Artículo 147: Normas**

Dentro del suelo urbano, con objeto de rediseñar el tejido urbano, bien para resolver medianerías existentes desproporcionadas, bien para liberar suelo que pudiera resolver el viario o ciertas dotaciones o bien para afinar en detalle, mediante la reordenación de volúmenes y rasantes, se grafían en este Plan determinadas zonas que han de remitirse a Estudio de Detalle, cuyo aprobación será preceptiva para obtener las respectivas licencias de urbanización y edificación.

Cuando existiera más de un propietario, incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, será preceptiva la reparcelación del área objeto, a efectos de garantizar el justo reparto de derechos y deberes de los propietarios.

La urbanización, correrá de cuenta de los propietarios, y se efectuará como un único polígono, si bien determinados casos podrán resolverse en mas de uno, para lo cual los correspondientes Estudios de Detalle deberán justificar su conveniencia y garantizar la independencia de las distintas fases.

Asimismo los Estudios de Detalle se redactarán conforme a las directrices que a este objeto se redactan de manera individualizada para cada uno, mediante las siguientes fichas que se incluyen para su desarrollo.

### **CAPÍTULO 2.-NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**

#### **Artículo 148: Delimitación**

Dentro del suelo urbano se encuentran determinadas zonas, donde la trama urbana ha quedado obsoleta, o muy deteriorada debido al desarrollo de la ciudad, y a los cambios sufridos en el tiempo por el viario y la edificación, este es el caso del Núcleo Originario de Ribeira. Los restos de las antiguas viviendas de pescadores, situadas en las proximidades del puerto, son un caso de trama urbana degenerada, pero al mismo tiempo son la parte de la memoria urbana que debemos preservar como esenciales de lo que fue esta población y buscarles utilización y rendimiento económico para nuevas funciones.

En general, y por tratarse de las únicas zonas donde el desarrollismo de las últimas décadas no ha impuesto los excesos de edificabilidad y sobre todo de alturas en la edificación, se plantean como zona de aprovechamiento bajo.

Queda claro que la trama viaria era coherente con las edificaciones que existían anteriormente, pero no lo es con las edificaciones que las sustituyeron. En la actualidad resulta muy difícil modificar el viario, incluso completar el existente, pero cuando aparecen ciertas zonas con cierta unidad, en las que todavía cabe respetar lo existente, se impone actuar de manera coordinada e integral para darles el mejor de los destinos, quizás aquél que hizo que la población se centrara principalmente en estos núcleos.

En otros casos se trata de rehacer completamente la trama viaria, la estructura de la propiedad, las edificaciones y los servicios urbanos. No obstante y dado que el desarrollo de estas zonas no es el típico ni en sus usos ni en las proporciones que deben tener de equipamientos y dotaciones, y puesto que son las áreas más próximas a la actividad edificatoria del municipio y constituyen las únicas reservas de suelo que

podieran solucionar las carencias dotacionales de la población, no se tendrán que sujetar a las determinaciones que el Reglamento de Planeamiento hace para los Planes Parciales, su desarrollo se ajustará a las determinaciones de este Plan y a las fichas que a continuación se redactan para Planes Especiales de Reforma Interior.

P.E.R.I. 1.-Núcleo originario de Santa Eugenia.

P.E.R.I. 2.-Corrubedo.

P.E.R.I. 3.-Palmeira.

### **Artículo 149: Características de los planes especiales de reforma interior**

#### **PERI 1: Núcleo originario Santa Eugenia**

El ámbito de aplicación se delimita en los planos de ordenación y corresponde a una zona urbana con una marcada trama rural originaria del barrio de pescadores, con un parcelario muy alineado, alineaciones irregulares al igual que su volumetría, y su conexión con la trama viaria de las zonas circundantes.

#### **Determinaciones para su desarrollo**

Usos globales: residencial media densidad

Edificabilidad: Ordenanza número 4

Densidad: 70 viv./Ha

Los estándares se resolverán de acuerdo con el reglamento de planeamiento.

Por tanto dicho PERI tendrá que resolver la fijación de nuevas alineaciones, usos, servicios e infraestructura, mediante el establecimiento de ordenanzas reguladora.

Se establece una ordenanza transitoria mientras no se redacte el Plan Especial.

#### **Ordenanza Transitoria**

El objeto de la misma es el conservar la tipología edificatoria y su trama parcelaria.

En tanto no se proceda a la redacción de este Plan Especial, las condiciones de edificación se registrarán por la Ordenanza nº 4 de estas normas y las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento, previa petición de la correspondiente licencia.

#### **PERI 2: Corrubedo**

El ámbito de aplicación se delimita en los planes de ordenación y corresponde a una zona urbana con una marcada trama rural, con un parcelario muy fragmentado con alineaciones irregulares, angostas y sinuosas y al mismo tiempo con una notable riqueza cromática y urbana.

#### **1. Objeto**

El Plan Especial tendrá como objeto además de los propios de los de reforma interior, los siguientes:

- Incorporar un catálogo de edificios a proteger por su valor histórico- artístico o ambiental.

- Establecer el grado de conservación y protección para el conjunto edificado, el parcelario existente, los jardines, huertas y espacios verdes privados y los valores histórico-artísticos de sus elementos.

- Resolver adecuadamente los contactos con el resto del tejido del núcleo en cuanto a su accesibilidad peatonal y viaria, tratamiento de pavimentos, mobiliario urbano, alumbrado, etc.

- Usos globales: residencial densidad media.

- Densidad: 50 viv./Ha.



- Edificabilidad: ordenanza 4ª.
- Se jerarquizará el viario interior distinguiendo áreas peatonales y áreas mixtas, etc.
- Establecerán las ordenanzas que regular las protecciones a establecer.
- Contemplarán las condiciones en que se podrán realizar adiciones de planta (cuando la edificación existente no alcance la máxima permitida) y obras de nueva planta (en sótanos vacíos o excepcionalmente cuando se permita el derribo de la edificación existente).
- El Plan Especial regulará las alturas y aprovechamiento máximo que determine de acuerdo a la tipología existente y con el criterio general de su conservación y mantenimiento. Esta altura será como máximo de dos plantas.
- Regulará las condiciones higiénico sanitarias de las edificaciones (patios, iluminación, etc.).
- Dictará las condiciones estéticas y de conservación de la edificación existente.
- Determinará las alineaciones con criterio global de su conservación y propondrá aquellas modificaciones puntuales que aportando alguna mejora notable no suponga la afección de construcciones protegidas.
- Los estándares se resolverán de acuerdo con el reglamento de planeamiento.

## **2. Régimen transitorio**

El objeto del mismo es el conservar la tipología edificatoria y su trama parcelaria.

En tanto no se proceda a la redacción de este Plan Especial, las condiciones de edificación se regirán por la Ordenanza nº 4 de estas normas y las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento, previa petición de licencia.

### **PERI 3: Palmeira**

El ámbito de aplicación se delimita en los planos de ordenación y corresponde a una zona urbana con una marcada trama rural originaria del barrio de pescadores, con un parcelario muy alineado, alineaciones irregulares al igual que su volumetría, y su conexión con la trama viaria de las zonas circundantes.

#### **Determinaciones para su desarrollo**

Usos globales: residencial media densidad

Edificabilidad: Ordenanza 4ª

Densidad: 70 viv./Ha.

Los estándares se resolverán de acuerdo con el reglamento de planeamiento.

Por tanto dicho PERI tendrá que resolver la fijación de nuevas alineaciones, usos, servicios e infraestructura, mediante el establecimiento de ordenanzas reguladora.

Se establece una ordenanza transitoria mientras no se redacte el Plan Especial.

#### **Ordenanza Transitoria**

El objeto de la misma es el conservar la tipología edificatoria y su trama parcelaria.

En tanto no se proceda a la redacción de este Plan Especial, las condiciones de edificación se regirán por la Ordenanza nº 4 de estas normas y las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento, previa petición de licencia

**CAPÍTULO 3.-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO SANTA EUGENIA, PALMEIRA, CARREIRA, AGUIÑO Y CORRUBEDO**

#### **Artículo 150: Ordenanza 1ª.-Residencial intensiva colectiva en manzana.**

## **1. Definición y ámbito.**

Comprende esta ordenanza las áreas de suelo con densidad de población alta, destinadas para el uso residencial en su forma de vivienda colectiva con plantas bajas destinadas al uso terciario y sótanos a aparcamiento.

Su diseño se apoya sobre la red viaria existente y la que se ha diseñado o completado mediante el presente planeamiento.

Es una ordenanza que se basa principalmente en una única alineación exterior o de manzana, a la que se le adjudican una o varias alturas máximas de cornisa en atención a la diferencia de cotas del viario.

### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

## **2. Usos**

**Uso global:** Residencial intensivo.

**Uso característico:** Vivienda colectiva

**Uso admisible:** Terciario de Comercio, Oficinas y Hostelería, Industriales en su nivel de talleres que no superen los umbrales de compatibilidad domésticos y Dotaciones de Interés Social, únicamente en plantas baja y primera.

## **3. Tipología edificatoria**

Edificación cerrada entre medianeras que resolverá sus luces a través de las fachadas exteriores o a través de patios de parcela.

## **4. Parámetros de la edificación**

### **4.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 100 m<sup>2</sup>. Exceptuando las parcelas existentes entre dos ya consolidadas.

**Frente mínimo:** 6 m. Excepto parcelas entre medianeras.

### **4.2. Condiciones de ocupación**

**Ocupación máxima de la parcela:** 100%.

**Ocupación en Planta Baja:** Fondo máximo: 25 m.

**Ocupación en Sótanos:** 100% de la parcela edificable.

**Fondo máximo plantas de pisos:** 18 metros.

**Alineación:** Las definidas en los planos correspondientes, con carácter obligatorio.

### **4.3. Condiciones de volumen**

**Número de plantas:** Las definidas en los planos de ordenación, con la limitación del ancho de calle según lo establecido en las condiciones generales de edificación, salvo en las calles relacionadas en la siguiente tabla:

Rúa de Galicia: B + E + 2P + Ático

Avda. Do malecón y paseo das carolinas (de Romero Ortiz a Avda. de A Coruña):  
B + E + 4P + Ático

C/ Cordierio: B + E + 3P + Ático

C/ Cristobal Colón (desde Praza da Igrexa a c/ Irmandiños): B + 3P + Ático

C/ Gral. Franco: B + E + 2P + Ático

C/ Lagareu: B + 3P + Ático

C/ Lepanto: B + 3P + Ático

C/ Mariño de Ribeira: B + E + 3P + Ático

C/ Miguel Rodríguez Bautista: B + E + 3P + Ático

C/ Monumento: B + 3P + Ático

C/ Noro: B + 3P + Ático

C/ Nueve de agosto: B + E + 3P + Ático

C/ Romero Ortiz (desde Malecón hasta Rúa do Toxo e Rúa da Canteira): B + 3P + Ático

C/ Rosalía Castro: B + E + 4P + Ático

Praza do Concello: B + E + 4P + Ático

Avda. Ferrol (desde Padín hasta Corredoira Morta - Carretera de Comandante): B + E + 2P + Ático

Avda. Pérez Galdós: B + E + 2P + Ático

Prolongación rúa Escorial: B + 4P + Ático

**Altura de cornisa:** Para determinar la altura máxima, se consideraran 3,50 m. para la planta baja, 3 m. para las plantas altas en caso de uso residencial, que podrá aumentar a 3,20 m. para los usos terciarios y dotacional de equipamientos.

**Altura de coronación:** La cumbrera se situará en una cota máxima de 4 metros por encima del último forjado.

#### **4.4. Elementos arquitectónicos**

Se autorizan las construcciones de bajo cubierta con un peto en línea de fachada de 1,00 m. de altura máxima.

Se autorizan vuelos según las condiciones generales de edificación, y con una superficie acristalada mínima del 30% y una ocupación máxima del 80% de la superficie de la fachada, excluida la correspondiente a la planta baja.

Vuelos máximos de cornisas y aleros serán 0,4 metros.

Los patios de luces se regirán por la Normativa establecida en el Decreto 311/1992 en función de la altura y uso.

#### **Artículo 151: Ordenanza 2.<sup>a</sup>- Residencial intensivo colectiva en bloque**

a) Aislado.

b) Alineado.

#### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo con densidad de población alta, destinadas para el uso residencial en su forma de vivienda colectiva con plantas bajas destinadas al uso terciario y sótanos a aparcamiento.

Su diseño se apoya sobre la red viaria existente y la que se ha diseñado o completado mediante el presente planeamiento.

Es una ordenanza que no establece necesariamente alineaciones para la edificación, si bien lo hace para la delimitación de las parcelas edificables y el viario, permitiendo la ubicación del bloque en cualquiera de las situaciones que respeten los retranqueos mínimos establecidos a linderos o a edificaciones existentes y la altura

máxima admisible. se le adjudican una o varias alturas máximas de cornisa en atención a la diferencia de cotas del viario.

Se producen dos casos:

### **Bloque aislado**

Que como su nombre indica produce edificaciones aisladas, que ocupan solo una parte de la parcela, quedando rodeada la edificación por áreas ajardinadas de dominio privado, en todo su entorno.

### **b) Bloque alineado.**

Que es un caso particular del aislado, permitiéndose el adosamiento de dos o más bloques, siempre que respeten una doble alineación que produzcan como resultado un bloque aislado compuesto por varias edificaciones parciales. Esta modalidad, definida por una alineación exterior a una calle o vía pública y un fondo edificable máximo, produce soluciones edificatorias muy similares a lo que se ha venido produciendo hasta ahora espontáneamente en cantidad de municipios gallegos.

La edificación deberá resolver sus luces a fachada o a patios de parcela, permitiéndose los adosamientos que resuelvan la integridad volumétrica de la manzana, solucionando digna y coherentemente las medianerías ciegas que quedaran.

### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

### **2. Usos**

**Uso global:** residencial intensivo

**Uso característico:** vivienda colectiva

**Uso admisible:** Terciario de Comercio, Oficinas y Hostelería, Industriales en su nivel de talleres que no superen los umbrales de compatibilidad domésticos y Dotaciones de Interés Social, únicamente en plantas baja y primera con acceso independiente.

### **3. Tipología edificatoria**

Bloque aislado de vivienda colectiva.

Bloque alineado de vivienda colectiva, de forma que varios bloques formen un conjunto aislado.

### **4. Parámetros de la edificación**

#### **4.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 700 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo:** 20 m.

#### **4.2. Condiciones de la forma**

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de al menos 20 metros de diámetro.

**Ocupación máxima:** 50% de la superficie de la parcela.

**Ocupación en sótano:** 70% de la superficie de la parcela, cuando no exista alineaciones grafiadas en los planos.

**Alineaciones:** Las fijadas en los planos, autorizándose retranqueos respecto de las mismas.

**Linderos:** La separación mínima a linderos será de 5 metros. En el caso de que una parcela linde con una medianera vista su adose será obligatorio.

#### **4.3. Condiciones de volumen**

**Número de plantas:** máximo B + 5 (18,00 m.)

**Edificabilidad:** 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura de cornisa:** Para determinar la altura máxima, se consideraran 3,50 m. para la planta baja, 3 m. para las plantas altas en caso de uso residencial, que podrá aumentar a 3,20 m. para los usos terciarios y dotacional de equipamientos.

**Altura de coronación:** La cumbrera se situará en una cota máxima de 4 metros por encima de la altura de la cornisa.

#### **4.4. Elementos arquitectónicos**

Los espacios bajo cubierta de altura superior a 1,50 m. computarán edificabilidad, con un peto en línea de fachada de 0,5 m. de altura máxima.

Se autorizan vuelos según las condiciones generales de edificación, con una superficie acristalada mínima del 30% y una ocupación máxima del 80%, de la superficie de fachada, excluida la correspondiente a la planta baja.

Los vuelos máximos de cornisas y aleros serán del 0,40 m.

Los patios de luces se registrarán por la Normativa de viviendas de Protección Oficial en función de la altura y uso.

**Soportales:** no computarán a efectos de edificabilidad pero sí de ocupación.

**Parcelas:** la parcela no edificada será convenientemente urbanizada.

**Sótanos:** No computarán edificabilidad y no sobresaldrán del nivel del terreno, estarán dedicados a aparcamiento, siendo preciso disponer de una plaza de garaje por vivienda o por 80 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

### **Artículo 152: Ordenanza 3ª- Residencial media alineada de transformación.**

#### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta ordenanza las zonas de suelo urbano que se encuentran edificadas en la actualidad por una promoción pública de viviendas sociales de los años 60, de planta Baja y que presentan un desarrollo de carácter lineal apoyadas en una de las pocas vías que se han creado desde entonces y que les confieren un aspecto bastante racional en planta, aunque esencialmente resultan de bajísima densidad y edificabilidad, resultando una agrupación de viviendas unifamiliares con apenas espacios ajardinados, más parecida a un bloque de viviendas colectivo, de una sola planta.

Este es el motivo principal de redactar esta ordenanza, con objeto que puedan aumentar su densidad, de forma que se transformen en un grupo de viviendas de dos plantas, en hilera, de carácter netamente urbano.

El ámbito es el grafiado expresamente en los planos de Zonificación.

#### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

## **2. Usos**

**Uso global:** Residencial media densidad.

**Uso característico:** Vivienda colectiva

**Uso admisible:** Residencial, despachos profesionales y talleres domésticos, terciario (administrativos, comerciales, de ocio, hoteles, hostelería, etc.).

## **3. Tipologías edificatorias**

Vivienda colectiva en Hilera.

## **4. Parámetros de la edificación**

### **4.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** la actual

**Frente mínimo:** el actual

### **4.2. Condiciones de ocupación:**

**Fondo máximo en planta primera:** Toda la parcela.

**Fondo máximo en planta baja:** toda la parcela.

**Alineaciones:** según planos

### **4.3. Condiciones de volumen:**

**Número de plantas:** B + UNO permitiéndose la utilización del bajo cubierta y la construcción de la planta sótano.

**Altura máxima:** 6,5 metros.

**Altura de coronación:** la cumbre se situará a 4,00 metros sobre el último forjado.

### **4.4. Vuelos**

Se autorizan vuelos con una superficie acristalada mínima del 50% y con un vuelo máximo de 0,60 m. en Planta Primera.

### **4.5. Elementos arquitectónicos**

Se conservarán aquellos elementos significativos del conjunto.

## **Artículo 153: Ordenanza 4ª- Residencial media, vivienda colectiva agrupada**

### **1. Definición y ámbito**

Corresponde esta Ordenanza a la trama urbana de los barrios originarios de Palmeira, Corrubedo y Ribeira, caracterizándose por unas alineaciones no geométricas y a la tendencia a la compactación de manzanas.

Se pretende fundamentalmente con esta Ordenanza la conservación de la parcela y el tipo de edificación.

#### **1.1. Obras admisibles**

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta.

#### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** Residencial media densidad.

**Uso característico pormenorizado:** Vivienda colectiva y unifamiliar

**Uso admisible:** Terciario de Comercio, Oficinas y Hostelería, Industriales en su nivel de talleres que no superen los umbrales de compatibilidad domésticos y Dotaciones de Interés Social, únicamente en plantas baja y primera con acceso independiente.

### **1.3. Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria para esta zona es la de vivienda colectiva agrupada. Se pretende conseguir una edificación integrada en el núcleo tradicional existente preservando la imagen de éste. La edificación se realizará en consonancia con el carácter del conjunto conservándose sus elementos singulares y los edificios y elementos catalogados.

## **2. Parámetros de la edificación**

### **2.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 50 m<sup>2</sup>., no permitiéndose la agrupación de parcelas que superen los 200 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo:** será de 6 metros, cuando se trate de un solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 4 metros y que cumpla el resto de los parámetros.

### **2.2. Condiciones de ocupación**

**Posición, retranqueos:** La línea de edificación exterior coincidirán con la definida en los planos de ordenación, tendrá en general carácter obligatorio, en los casos en los que no estén definidas con precisión se conservarán las existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer su reajuste o retranqueo a través de las figuras de planeamiento previstas para este fin, cuando pueda derivarse mejoras para las condiciones del espacio público y de la edificación de las parcelas.

**Fondo máximo edificable:** Se establece en 14 metros.

### **2.3. Condiciones de volumen**

**Altura de edificación:** Número de plantas: BAJO + DOS plantas (limitada por el ancho de la calle) permitiéndose la utilización del bajo cubierta y de la planta sótano, según las normas de edificación.

**H. máxima:** 9,60 metros.

**Altura coronación:** 4 metros sobre el último forjado.

### **2.4. Elementos arquitectónicos**

**Cuerpos volados:** Se autorizan cuerpos volados como elementos añadidos al cuerpo principal de la construcción tales como galerías o miradores, no pudiendo cerrarse con elementos opacos en más del 50% de su superficie en el caso de la fachada marítima se exigirá el 80%.

La dimensión de los vuelos serán las fijadas en las normas generales de edificación, permitiéndose estas a una altura de 3,5 metros.

**Balcones:** En los cuerpos volados no se autorizan a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 60 cm y cumplirán las mismas condiciones de separación, respetando a las medianeras y las galerías.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,40 metros.

### **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

Los edificios quedarán integrados en la unidad de los núcleos tradicionales con volúmenes similares a los existentes.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se adoptarán soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar, excepto tipo split.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Cubiertas, materiales:** Las cubiertas se resolverán prioritariamente a dos aguas utilizando como material de cobertura teja cerámica curva.

**Composición de fachadas - huecos:** Con respecto a la fachada las nuevas edificaciones mantendrán el ritmo y la forma de las actuales.

#### **Artículo 154: Ordenanza 5.<sup>a</sup> - Residencial media colectiva alineada.**

##### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las zonas de suelo urbano que presentan un desarrollo de carácter lineal apoyadas en la red viaria y que son utilizadas con fines residenciales colectivos. Se persigue completar la edificación existente con la tipología más usual en este tipo de implantaciones, edificaciones entre medianeras tendiendo a crear un ambiente más urbano.

Se trata de una vivienda colectiva con la planta baja destinada fundamentalmente a la implantación de usos terciarios estando las restantes destinadas a vivienda.

##### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

##### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** Residencial en el nivel medio

**Uso característico pormenorizado:** vivienda colectiva

**Usos admisibles:** sólo se admitirán además del uso característico las oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales. También será admisible el uso dotacional en la medida que pueda equipar al barrio de un servicio definitivo.

##### **1.3. Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria para esta zona es la de vivienda colectiva adosada-alineada.

#### **2. Parámetros de la edificación**

##### **2.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 100 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo:** 6 m.

Cuando se trate de una solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 4 m., y que se cumplan el resto de las condiciones.

##### **2.2. Condiciones de ocupación**



**Posición:** La línea de edificación exterior coincidirá con las alineaciones definidas en los planos de ordenación, tendrá en general carácter obligatorio.

En los casos en los que los planos no estén definidos con precisión se conservarán las existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer su reajuste o retranqueo a través de las figuras de planeamiento previstas para este fin, cuando pueda derivarse mejora por las condiciones del espacio público y para las condiciones de edificación de las parcelas.

La edificación se situará en la parcela entre medianeras adosada a la parcela contigua.

**Fondos edificables:** El fondo máximo edificable se establece en 18 metros.

**Parcela edificable:** La edificación dispondrá de un fondo máximo de 20 m. en planta baja respetando, en todo caso, una separación del lindero posterior de 4 metros.

### **2.3. Condiciones de volumen**

**Altura de la edificación:**

**Número de plantas:** Bajo + dos, permitiéndose la utilización del bajo cubierta, según las normas de edificación. Se permite además la construcción de la planta sótano.

**Altura máxima:** 9,6 metros.

**Altura coronación:** 4 metros sobre la altura máxima permitida.

### **2.4. Elementos arquitectónicos**

**Cuerpos volados:** Se autorizan cuerpos volados como elementos añadidos al cuerpo principal de la construcción tales como galerías o miradores, no pudiendo cerrarse con elementos opacos en más del 50% de su superficie.

Las dimensiones de los vuelos serán las establecidas en las condiciones generales de edificación, permitiéndose a partir de una altura de 3,5 metros.

**Balcones:** En los cuerpos volados no se autorizan a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 60 cm y cumplirán las mismas condiciones de separación, respetando a las medianeras y las galerías.

**Construcciones auxiliares:** No se permiten

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,4 metros.

**Patios:** Cumplirán las condiciones generales de la edificación.

Otros:

Se proyectará un zaguán o plataforma horizontal de 5 metros de profundidad y 3 metros de ancho mínimo en el acceso rodado de la parcela con objeto de no interferir bruscamente sobre el tráfico de la calle.

### **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

Se trata de conseguir una franja de edificación en media densidad configurando un espacio urbano hacia la calle, y un espacio trasero privado ajardinado y aislado del tráfico.

**Cerramientos exteriores, materiales:** Los edificios deberán estar contruídos con materiales de fácil mantenimiento y noble apariencia, así como del buen comportamiento al clima local.

**Composición de fachadas, huecos:** Al adosar la edificación a los colindantes se tendrá en cuenta las alturas de cornisas y de voladizos de estos, resolviendo correctamente el diseño y acabado de las medianerías que pudieran ser vistas.

**Artículo 155: Ordenanza 6.1- Residencial extensiva unifamiliar agrupada.**

## **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano consolidadas de origen agrícola o mariner, caracterizándose por unas alineaciones no geométricas, apiñadas, desordenadas con una tendencia a la compactación de manzanas y el mantenimiento de la huerta-jardín en las parcelas mayores.

El objeto fundamental de esta ordenanza es la conservación de la parcela, el tipo de edificación y los elementos de jardinería existentes.

### **1.1. Obras admisibles**

Serán las obras preferentes las de:

Conservación

Consolidación

Rehabilitación

Restauración

Permitiéndose las de reforma y ampliación y las de obra nuevas.

Los proyectos realizados en los solares en los que exista una edificación antigua se mantendrán los cerramientos de piedra existentes, huecos de piedra y balcones y galerías de madera y otros elementos comunes a la arquitectura popular.

### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** residencial extensivo

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar

**Usos admisibles:** Sólo se admitirán además del uso característico los terciarios que tengan relación de dependencia directa con el uso principal, en sus niveles domésticos, como los restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales, pesqueras y agrícolas.

También será admisible el uso dotacional en la medida que pueda equipar al barrio de un servicio deficitario y respete los umbrales domésticos de compatibilidad.

### **1.3. Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria para esta zona es la de vivienda unifamiliar agrupada, con flexibilidad para su adaptación a las características morfológicas del parcelario.

También se pretende conseguir una edificación integrada en el núcleo tradicional existente, preservando la imagen de éste.

## **2. Parámetros de la edificación**

### **2.1. Condiciones de la parcela**

Parcela mínima: 50 m<sup>2</sup>., no permitiéndose la agrupación de parcelas que superen los 200 m. que pudieran alterar considerablemente la tipología parcelaria existente.

Frente mínimo: Será de 6 m. Cuando se trate de un solar entre medianeras consolidadas se permitirá la construcción siempre que el frente sea mayor de 3 m. y se cumplan el resto de las condiciones.

### **2.2. Condiciones de ocupación**

**Posición - Retranqueos:** La línea de edificación exterior coincidirá con las alineaciones definidas en los planos de ordenación, tendrá en general carácter obligatorio.

En los casos en los que los planos no estén definidos con precisión se conservarán las existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer su reajuste o retranqueo a través de las figuras de planeamiento previstas para este fin, cuando pueda derivarse mejora par

las condiciones del espacio público y para las condiciones de edificación de las parcelas.

La edificación se situará en la parcela aislada, entre medianeras, o adosada a la parcela contigua si esta dejase una medianera consolidada. Todas las fachadas no adosadas (vistas) tendrán tratamiento igual al de la fachada principal.

**Fondos edificables:** El fondo máximo edificable se establece en 14 metros.

### **2.3. Condiciones de volumen**

#### **Altura de la edificación:**

**Número de plantas:** Bajo + una planta y bajo cubierta. Se permitirán sótanos, que podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela.

**H. máxima:** 6,5 metros.

**Altura de coronación:** La cumbrera se situará a 4,00 metros desde el último forjado.

### **2.4. Elementos arquitectónicos**

**Cerramientos de parcela:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1,00 metros. En el caso de cierres realizados con piedra natural la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Cuerpos volados:** Se autorizan cuerpos volados como elementos añadidos al cuerpo principal de la construcción tales como galerías o miradores, no pudiendo cerrarse con elementos opacos en más del 50% de su superficie.

La dimensión de los vuelos serán las definidas en las condiciones generales de edificación y a una altura de 3,5 metros.

**Balcones:** En los cuerpos volados no se autorizan a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 60 cm.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, será obligatoriamente de planta baja y una altura máxima de 3 metros, no superando en ningún caso los 30 m. de superficie. Siempre que superen los 15 m, no podrán autorizarse, sin existencia de edificación principal.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0'40 metros.

**Cubiertas, materiales:** Las cubiertas se resolverán prioritariamente a dos aguas utilizando en cualquier caso como material de cobertura teja cerámica. Estarán compuestas de faldones rectos del alero al cumio, prohibiéndose la construcción de mansardas.

### **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

Los edificios quedarán integrados en la unidad de los núcleos tradicionales con volúmenes similares a los existentes.

Se conservarán los muros de piedra de cerramiento, las estructuras portantes y de huecos de piedra, los balcones y galerías de madera y otros elementos comunes a la arquitectura popular.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se adoptarán soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas - huecos:** Con respecto a la fachada las nuevas edificaciones mantendrán el ritmo y la forma de las actuales, colocando las carpinterías de huecos en el paño que sea tradicional.

## **Artículo 156: Ordenanza 6.2 - Residencial extensiva colectiva en hilera.**

### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano poco densificadas de los núcleos urbanos apoyándose sobre la red viaria tradicional, en las que se localizan viviendas colectivas adosadas a medianeras existentes, pareadas o aisladas con jardines en la parte de sus parcelas no edificadas.

#### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

#### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda colectiva

**Usos admisibles:** sólo se admitirán además del uso característico, los terciarios que tengan una relación de dependencia directa con el uso principal, es decir, sólo se admitirán las oficinas, comercios y talleres de nivel de compatibilidad similar al doméstico.

#### **1.3. Tipologías edificatorias**

Vivienda colectiva adosada a medianeras existentes, pareada y en hilera, que deberán justificar sus condiciones tipológicas para garantizar la integración de las nuevas edificaciones con las preexistentes.

Esta justificación será extensible a las condiciones geométricas, de la edificación, en coherencia con las condiciones generales de parcela.

### **2. Parámetros de la edificación**

#### **2.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** 200 m<sup>2</sup>

**Frente mínimo:** Será de 10 m. pudiéndose autorizar la edificación en parcelas con frente menor 8 m. en el caso de viviendas adosadas a medianeras existentes o pareadas.

#### **2.2. Condiciones de ocupación**

**Ocupación máxima en parcela:** 50%.

**Retranqueos:** La posición de la edificación quedará retranqueada respecto a los linderos 3 metros y podrá retranquearse de la alineación hasta un máximo de 8 metros, pudiéndose adosar con uno de los colindantes previo acuerdo por escrito de las partes y obligándose a adosar en el caso de existir una edificación con medianera existente sobre dicha parcela; en caso de existir dos medianeras sobre una misma parcela, no se obligará a tener un frente mínimo de 8 metros, ni las demás condiciones de edificación.

#### **2.3. Condiciones de volumen**

**Edificabilidad:** 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura edificación:**

**Número plantas:** Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se permite la planta sótano, con ocupación de toda la parcela para aparcamientos y servicios.

**H. máxima:** 6,5 metros

**Altura de coronación:** será de 4,00 metros sobre el último forjado.

#### **2.4. Elementos arquitectónicos**

Igual que la 6.1.

#### **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se adoptarán soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

### **Artículo 157: Ordenanza 6.3 - Residencial extensiva unifamiliar aislada.**

#### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano menos densificados de los núcleos urbanos en contacto con las direcciones de carretera y calles definidas en los Planos de Ordenación, en la que se localizan viviendas unifamiliares aisladas con jardines en la parte de su parcela no edificada.

##### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obra de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

##### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar.

**Usos admisibles:** Sólo se admitirán además del uso característico las terciarias que tengan una relación de dependencia directa con el uso principal, tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y del sector primario, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva, conservándose la parcela y el tipo de edificación.

### 1.3. Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

### 1.4. Normativa sectorial

Cada uso que se incluye en la edificación deberá estar sujeto a la normativa sectorial que le afecte. El uso residencial queda regulado globalmente por las condiciones de habitabilidad del Decreto 311/1992.

## 2. Parámetros de la edificación

### 2.1. Condiciones de la parcela

**Parcela mínima:** Tipo A: 500 m<sup>2</sup>.

Tipo B: 1.000 m<sup>2</sup>.

Tipo C: 1.000 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo:** 12 metros.

**Condiciones de forma:** La forma de la parcela permitirá la inscripción de una circunferencia de 12 m. de diámetro.

### 2.2. Condiciones de ocupación

**Ocupación máxima de la parcela:** Tipo A-B-C: 30%.

**Retranqueos:** La posición de la edificación quedará retranqueada respecto a los linderos: 3 metros y a las vías la establecida en estas normas.

### 2.3. Condiciones de volumen

**Edificabilidad máxima:** Tipo A: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo B: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo C: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Computando a estos efectos la planta semisótano a partir de una altura sobre rasante de 1 metro.

### Altura de la edificación:

Número plantas: Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 m. Se admite la planta sótano.

**H. máxima:** 6,5 metros.

**Altura de coronación:** 4,0 m. desde el último forjado.

Los porches abiertos computarán a efectos de edificabilidad la mitad de su superficie siempre que tengan una profundidad mayor que 1 metro.

Las terrazas computarán siempre la mitad de su superficie.

### 2.4. Elementos arquitectónicos

**Cerramiento de parcelas:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro. En el caso de cierres realizados con piedra natural la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación. Siempre en una solo planta, con una altura máxima de 3 metros, en el caso de superar los 15 m, solo se autorizaran si existe la edificación principal.

**Cuerpos volados cerrados:** Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 50% de su superficie.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,4 metros.

**Balcones y terrazas:** En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones y terrazas. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 0,6 m.

**Cubiertas:** Igual que ordenanza 6.1.

## **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

**Conservación de las masas arbóreas:** Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

## **Artículo 158: Ordenanza 7: Suelo urbano industrial**

### **1. Definición y ámbito**

Se define esta ordenanza con objeto de regular las edificaciones y los usos que han de soportar aquellas, de utilización industrial. Principalmente se refieren a las zonas industriales existentes en el Polígono Industrial de Xarás y las señaladas en planos.

Dentro de la misma ordenanza se distinguen tres apartados o categorías:

**Industria en Polígono:** Para el caso del de Xarás, en el que deberá regularse la edificación por las propias Ordenanzas del Plan Parcial que lo generó.

**Industria en Pasillo:** Es el caso de algunas agrupaciones industriales que se han desarrollado esporádicamente a lo largo de las vías de comunicación (carreteras), y que sin llegar a formar un polígono o unidad con instalaciones de régimen común, constituyen unidades de marcadas características comunes y cuyo control de la edificación, usos y vertidos deben empezar a considerarse colectivamente.

### **c) Industrias en enclaves urbanos.**

#### **1.1. Obras admisibles.**

Serán admisibles todo tipo de obras, de Derribo, Reparación y Mantenimiento, Restauración, Rehabilitación, Reforma, Ampliación y Nueva Planta.

#### **1.2. Usos:**

**Uso global:** industrial

**Uso característico:** almacenamiento, guarda y distribución de productos o industria ligera.

**Usos admisibles:** se admiten como usos compatibles los de viviendas para guardas y conserjes y oficina ligada a la administración de las propias industria o almacenes, así como usos asistenciales, sanitario y comercial.

## **2. Parámetros de la edificación**

**Industrias en polígono:** Las actuales y las que determinan las ordenanzas existentes en el Polígono Industrial de Xarás y en los planes parciales a desarrollar.

En el caso de parcelas mayores de 5.000 m<sup>2</sup> se autorizará a los edificios representativos de las naves de las industrias un fondo de edificación de 30 metros.

### **Industrias en pasillo y enclaves urbanos.**

Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: 40%

Altura máxima: 10 m.

En el caso de industrias existentes en el momento de aprobación de estas normas se permitirán las ocupaciones y edificabilidades existentes, o ampliaciones que no superen los parámetros de este suelo.

Las alineaciones serán las existentes, debiendo adaptarse en su modificación o ampliaciones a las distancias mínimas fijadas por la Ley de carreteras y en todo caso, a las fijadas por este Plan.

Posición de edificación: el retranqueo de la edificación será de 5 metros con respecto a la alineación y a los linderos.

## **3. Transformación de uso**

Dado el carácter de las industrias calificadas, cuando su emplazamiento se sitúe en el interior de enclaves urbanos residenciales, se posibilita la transformación del uso industrial al residencial, a través del Plan Especial de Reforma interior correspondiente, respetando las siguientes determinaciones:

Se señala como unidad mínima una superficie de 1 Has. o una unidad básica rodeada por calles con superficie menor. Las características de la tipología, ordenación y las alturas deberán ser similares a las de suelo urbano consolidado próximo, sin superar las máximas establecidas del presente Plan, sin embargo, el PERI podrá proponer ordenanzas propias diferentes debidamente justificada su adecuación al ámbito de la actuación.

La edificabilidad no superará la mayor del suelo urbano residencial en contacto con el área, con un máximo de 0,825 m/m para el uso residencial.

La delimitación de la unidad deberá tener contacto con el suelo urbano residencial. La superficie libre de edificación no será inferior al 50% de la superficie de la unidad, entre el viario y terrenos destinados a equipamientos y zonas libres, de dominio y uso público.

La industria se desplazará dentro del mismo municipio.

## **Artículo 159: Ordenanza 8.1 - Dotacional de equipamientos de espacios verdes públicos**

### **Definición**

Se trata de una ordenanza que regula las condiciones de la edificación que ha de ser utilizada con fines ocio - culturales y deportivos, siempre de carácter provisional, dentro de las áreas de espacios libres de uso público.



Se pretende redactar una ordenanza de aprovechamiento muy restringido que permita la aparición de pequeños kioscos u otros servicios complementarios de carácter desmontable que complementen las actividades de esparcimiento y reposo de los usuarios.

**Ámbito:** El ámbito de aplicación son los espacios libres y zonas verdes de uso público.

**Obras admisibles:** Son admisibles únicamente las obras de montaje y desmontaje de elementos arquitectónicos prefabricados desmontables, así como de las infraestructuras necesarias para su utilización, que deberán quedar ocultas y registrables mediante las correspondientes arquetas de acometida, quedando cedidas al municipio en caso de desmontaje de las edificaciones por extinción de las concesiones.

**Usos globales.** Características. Compatibles y Prohibidos: El uso global es el de dotacional de equipamientos.

El uso pormenorizado característico es el de equipamiento de espacios libres de uso público.

Quedan prohibidos expresamente todos los usos que no tengan una relación de estricta dependencia del uso característico. Es decir, sólo se admitirán los kioscos de restauración y prensa, los aseos y servicios de mantenimiento de la jardinería y aquellas construcciones desmontables de utilización esporádica que sean adecuadas para la utilización pública de estos espacios y que no pongan en peligro el carácter libre de los mismos.

**Tipologías edificatorias:** La tipología edificatoria para esta zona es la de edificación desmontable de pequeño tamaño y completamente adaptada al medio ajardinado.

#### **Parámetros de la edificación**

**Condiciones de la parcela:** No se permite ningún tipo de parcelación que altere la estructura de la propiedad representada en los planos, aunque será admisible la concesión de derechos de explotación temporal de determinadas áreas.

**Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 1%.

**Ocupación bajo rasante:** No se permite más edificación bajo rasante que para su utilización infraestructural dentro del 1% máximo.

**Condiciones de volumen:** El volumen de la construcción no está sujeto a ninguna otra determinación que la de cumplir el resto de los parámetros de la edificación.

**Edificabilidad:** La edificabilidad máxima es de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura de la edificación:**

**Número de plantas:** el número máximo de plantas será el de 1 planta contadas desde la rasante del terreno en contacto con la edificación. Es decir, sólo se permite la planta baja y la utilización de su cubierta como terraza.

**Altura de la cornisa:** la altura máxima será de 5 m. medida desde la rasante del terreno más desfavorable.

**Altura de coronación:** La altura de coronación máxima será la de 7 m. medidos desde la rasante del terreno más desfavorable.

**Altura de plantas:** La altura libre mínima de cada planta será de 2,60 m. y de 2,90 m. entre forjados cuando lleven falso techo con instalaciones.

**Elementos arquitectónicos:** No se computarán a efectos de edificabilidad la planta única bajo cubierta que quede por encima de la altura de cornisa y dentro de los paños de cubierta que, arrancando de la línea de cornisa, formen una pendiente máxima de 30 grados.

**Cerramiento de parcelas:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 metro, pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 80 cm.

**Condiciones ambientales y estéticas:** La edificación no estará sujeta a ninguna forma o condición predeterminada, quedando libre para resolver su programa con toda libertad. Se dará la mayor importancia al ajardinamiento de los espacios libres y al tratamiento de las zonas peatonales con objeto de establecer espacios de relación con el medio.

## **Artículo 160: Ordenanza 8.2. - Dotacional de equipamientos de espacios libres de playa**

### **Definición**

Se trata de una ordenanza que regula las condiciones de la edificación que ha de ser utilizada con fines ocio-culturales y deportivos, siempre de carácter provisional, dentro de las áreas de espacios libres de uso público de playa.

Se pretende redactar una ordenanza de aprovechamiento muy restringido que permita la aparición de pequeños kioscos u otros servicios complementarios de carácter desmontable que complementen las actividades de esparcimiento y reposo de los usuarios.

En toda el área delimitada será de aplicación lo establecido por la Ley 22/1988, de 28 de julio, Ley de Costas, con especial atención al título III, artículos 31 al 81 y del Artículo 45 de los presentes, y observando las limitaciones derivadas de la legislación de costas aplicables a los suelos afectados por la servidumbre de protección.

**Ámbito:** El ámbito de aplicación son las zonas de dominio público y de servidumbre de las playas del municipio.

**Obras admisibles:** Son admisibles únicamente las obras de montaje y desmontaje de elementos arquitectónicos prefabricados desmontables, así como de las infraestructuras necesarias para su utilización, que deberán quedar ocultas y registrables, restringiéndose hasta el punto de hacerlas asimismo desmontables.

**Usos globales. Características. Compatibles y Prohibidos:** El uso global es el de dotacional de equipamientos.

El uso pormenorizado característico es el de equipamiento de espacios libres de uso público en playa.

Sólo se permitirán aquellas instalaciones necesarias para el uso de los bañistas, como son los vasos de piscinas públicas de agua dulce y salada, sus instalaciones y los delfinarios, acuarios y juegos acuáticos.

Quedan prohibidos expresamente todos los usos que no tengan una relación de estricta dependencia del uso característico. Es decir, sólo se admitirán los kioscos de restauración y prensa, los aseos y servicios de mantenimiento de la jardinería y aquellas construcciones desmontables de utilización esporádica que sean adecuadas para la utilización pública de estos espacios y que no pongan en peligro el carácter libre de los mismos.

**Tipologías edificatorias:** La tipología edificatoria para esta zona es la de edificación desmontable de pequeño tamaño y completamente adaptada al medio ajardinado, en todo lo que concierne a edificaciones sobre rasante. Bajo rasante se permite la construcción de vasos de piscina y depuradoras.

### **Parámetros de la edificación**

**Condiciones de la parcela:** No se permite ningún tipo de parcelación que altere la estructura de la propiedad representada en los planos, aunque será admisible la concesión de derechos de explotación temporal de determinadas áreas.

**Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 1%.

**Ocupación bajo rasante:** Sólo se permitirá la construcción de vasos de piscina, sin superar el 5% de la superficie total de la zona.

**Condiciones de volumen:** El volumen de la construcción no está sujeto a ninguna otra determinación que la de cumplir el resto de los parámetros de la edificación.

**Edificabilidad:** La edificabilidad máxima es de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>..

**Altura de la edificación:**

**Número de plantas:** el número de plantas será el de 1 planta, es decir, sólo se permite la planta baja y la utilización de su cubierta como terraza o solarium.

**Altura de la cornisa:** la altura máxima será de 3 metros y 4 metros en el punto del terreno más desfavorable.

**Altura de coronación:** La altura de coronación máxima será la de 6 m. medidos desde la rasante del terreno más desfavorable.

**Altura de plantas:** La altura libre mínima de cada planta será de 2,60 m. y de 2,90 m. entre forjados cuando lleven falso techo con instalaciones.

**Elementos arquitectónicos**

**Cerramiento de parcelas:** No se cerrarán las parcelas con ningún tipo de cerramiento que no sea el vegetal. Excepto zonas deportivas que tendrán los cierres propios de las mismas.

**Soportales y porches:** Las pérgolas y las marquesinas abiertas, de estructura ligera, desmontables, no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

**Condiciones ambientales y estéticas:** La edificación no estará sujeta a ninguna forma o condición, quedando libre para resolver su programa con toda libertad.

**Artículo 161: Ordenanza 8.3. Dotacional de equipamientos docente, socio cultural, administrativo, sanitario y deportivo.**

**Definición**

Se trata de una ordenanza que regula las condiciones de la edificación que ha de ser utilizada con fines diversos. Dado que estas actividades pueden tener características muy diversas, pudiendo formar grandes complejos de proyecto unitario, o por el contrario, ser la yuxtaposición de varios edificios especializados independientes, la norma zonal queda redactada en términos de gran flexibilidad con objeto de amoldarse a la capacidad de iniciativa e inversión.

**Ámbito:** El ámbito de aplicación es el de las zonas grafiadas y tramadas para este objeto en el Plano de Zonificación.

**Obras admisibles:** Son admisibles todo tipo de obras: demolición, reforma, ampliación y nueva planta.

**Usos globales. Características. Compatibles y Prohibidos:** El uso global es el de dotacional de equipamientos.

El uso pormenorizado característico es el de dotacional de equipamiento docente, socio cultural, administrativo, sanitario y deportivo.

Quedan prohibidos expresamente los usos industriales terciario y residencial, que no tengan una relación de dependencia directa del uso principal característico. Es decir, sólo se admitirán las viviendas de los vigilantes de las instalaciones, los locales de hospedaje y restauración, las oficinas, comercio y talleres propios de la actividad principal.

**Tipologías edificatorias:** La tipología edificatoria para esta zona es la de edificación en volumen aislado, con flexibilidad para su adaptación a las características específicas de cada edificio.

Asimismo se pretende conseguir una edificación que quede rodeada de zonas peatonales ajardinadas que permitan una gran permeabilidad de vistas y relaciones entre edificios.

#### **Parámetros de la edificación**

**Condiciones de la parcela y parcela mínima:** La grafiada en el Plan General. En el planeamiento de desarrollo se considerará parcela mínima en suelo urbano la de 500 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será 50%.

**Ocupación bajo rasante en Planta Baja y otras:** La ocupación en planta sótano podrá ser del 75% si su utilización se destina a garaje aparcamiento o vaso de piscina descubierta y quede convenientemente tratada y ajardinada la parte que quede fuera de la proyección del edificio.

**Posición. Retranqueos y Fondo máximo:** La posición de la edificación distará de los linderos de parcela una distancia o retranqueo igual a 1/2 de la altura de la edificación.

**Condiciones de volumen:** El volumen de la construcción no está sujeto a ninguna otra determinación que la de cumplir el resto de los parámetros de la edificación.

**Edificabilidad:** La edificabilidad máxima es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura de la edificación:**

**Número de plantas:** el número máximo de plantas será el de 3 plantas medidas desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.

**Altura de la cornisa:** la máxima altura de cornisa será de 10 m. medida desde la rasante del terreno más desfavorable y de 4 m. en el de campings.

**Altura de coronación:** La altura de coronación máxima será la de 15 m. medidos desde la rasante del terreno más desfavorable y de 7 m. en el de campings.

**Elementos arquitectónicos:** No se computarán a efectos de edificabilidad la planta única bajo cubierta que quede por encima de la altura de cornisa y dentro de los paños de cubierta que, arrancando de la línea de cornisa, formen una pendiente máxima de 30 grados, ni los soportales o porches abiertos.

**Cerramiento de parcelas:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con alambradas metálicas diáfanas o con cerramientos vegetales debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de parcela, excepto instalaciones que lo precisen por su uso.

**Condiciones ambientales y estéticas:** La edificación no estará sujeta a ninguna forma o condición predeterminada, quedando libre para resolver su programa con toda libertad, no obstante se recuerda que la intención es la de conseguir un complejo con zonas ajardinadas. Se dará la mayor importancia al ajardinamiento de los espacios libres y al tratamiento de las zonas peatonales con objeto de establecer espacios de relación entre edificios y con el medio.

**Normativa sectorial:** Los edificios cumplirán las normativas sectoriales que se hayan redactado a estos efectos.

### **Artículo 162: Ordenanza 8.4. - Dotacional de equipamiento religioso**

#### **Definición**

Se trata de una ordenanza que regula las condiciones de la edificación que ha de ser utilizada con fines religiosos y asistenciales. La norma zonal se redacta con objeto de regular la adaptación de las edificaciones a este uso, garantizando la permanencia de la iglesia existente, con posibilidad de ser ampliada para su adecuación a las futuras exigencias.

**Ámbito:** El ámbito de aplicación es el de las zonas grafiadas y tramadas para este objeto en el Plano de Zonificación.

**Obras admisibles:** Son admisibles todo tipo de obras de demolición, reforma y ampliación.

**Usos globales. Características. Compatibles y Prohibidos:** El uso global es el de dotacional de equipamientos.

El uso pormenorizado característico es el de equipamiento religioso, siendo admisible también el dotacional de equipamiento asistencial.

Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, terciario y residencial que no tengan una relación de dependencia directa del uso principal característico.

**Tipologías edificatorias:** La tipología edificatoria para esta zona es la de edificación en volumen aislado, con flexibilidad para su adaptación a las características específicas de cada edificio.

Asimismo se pretende conseguir una edificación que quede rodeada de zonas peatonales ajardinadas, que permitan una gran permeabilidad de vistas y relación entre edificios.

#### **Parámetros de la edificación**

**Condiciones de la parcela:** Las reflejadas en planos de zonificación.

**Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

**Ocupación bajo rasante:** La ocupación en planta sótano podrá ser del 80% si su utilización se destina a garaje aparcamiento y quede convenientemente tratada y ajardinada la parte que quede fuera de la proyección del edificio.

**Posición. Retranqueos y Fondo máximo:** La posición de la edificación distará de los linderos de parcela una distancia o retranqueo igual a 1/2 de la altura de la edificación, permitiéndose la utilización de los volúmenes existentes con sus alineaciones actuales.

**Condiciones de volumen:** El volumen de la construcción no está sujeto a ninguna otra determinación que la de cumplir el resto de los parámetros de la edificación.

**Edificabilidad:** La edificabilidad máxima es de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura de la edificación:**

**Altura máxima:** La altura máxima será de 9,6 metros medida desde la rasante del terreno en contacto con la proyección vertical del edificio.

**Altura de coronación:** La altura de coronación máxima será la de 10 m. medidos desde la rasante del terreno más desfavorable permitiéndose únicamente sobre esta altura los elementos simbólicos u ornamentales.

**Altura de plantas:** La altura libre mínima de cada planta será de 2,60 m. y de 2,90 m. entre forjados cuando lleven falso techo con instalaciones.

**Elementos arquitectónicos:** No se computarán a efectos de edificabilidad la planta única bajo cubierta que quede por encima de la altura de cornisa y dentro de los paños de cubierta que, arrancando de la línea de cornisa, formen una pendiente máxima de 30 grados, ni los soportales o porches abiertos.

**Condiciones ambientales y estéticas:** La edificación no estará sujeta a ninguna forma o condición predeterminada, quedando libre para resolver su programa con toda libertad.

### **Artículo 163: Ordenanza 9.1. Sistema general portuario**

#### **9.1. Desarrollo**

La ordenanza correspondiente debe ajustarse a lo indicado en la Ley 27/1992, es decir, que debe establecer que el sistema general portuario se desenvuelve mediante un Plan Especial o instrumento equivalente, a formular por la Administración Portuaria, y que se instrumentará en la forma establecida en la citada Ley de Puertos. Asimismo, debe establecer que los usos, actividades, instalaciones, construcciones, etc. permitidas en las instalaciones portuarias serán acordes con usos portuarios y con fines propios de la Administración Portuaria.

## **9.2. Ordenanza transitoria**

En ausencia de los correspondientes planes especiales que desarrollan el sistema general portuario, y hasta tanto no se redacten y entren en vigor, se estima conveniente el que se introduzca en el Plan Xeral, una normativa transitoria que se entiende, debe tener un carácter muy general, dada la peculiaridad de los puertos como soporte de un conjunto de actividades comerciales, industriales, de ocio y recreo, etc., en un proceso de permanente evolución como consecuencia de estar sometidas a una serie de complejos factores exteriores, la mayoría coyunturales, que por su dificultad, y en algunos casos, imposibilidad de predicción, exigen una normativa con la suficiente flexibilidad para permitir una rápida adaptación a las circunstancias de cada momento.

De esta forma también se evitará que determinadas obras en los Puertos puedan sufrir considerables retrasos e incluso paralizaciones, lo cual afectaría gravemente a la operatividad y desarrollo de los mismos, perjudicando notablemente su actividad, con los consiguientes perjuicios para los usuarios y, en general, para todo el Ayuntamiento, por la especial repercusión de la actividad portuaria en su economía.

Por lo tanto, el contenido de esta normativa será el siguiente:

Gestión y tutela de las zonas de servicio (sistema general portuario): cualquier actuación en su suelo, de carácter urbano, portuario, deberá contar con la previa concesión o autorización, según sea el caso, de los Organismos Portuarios competentes.

Usos permitidos: los indicados en la vigente Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Usos prohibidos: los también indicados en la vigente Ley anterior.

Alturas: la altura máxima de las edificaciones (de coronación) será de 12 metros exceptuándose de esta delimitación aquellas instalaciones singulares destinadas al servicio del puerto, tales como depósitos, silos, frío, torretas de alumbrado y balizamiento, etc.

Normas estéticas: las edificaciones deberán integrarse estéticamente en el conjunto del puerto, sin provocar roturas con el contorno, por diseño, color, remates, etc., debiéndose cumplir la normativa dictada por la Dirección General del Patrimonio de la Xunta de Galicia en la zona donde sea de aplicación.

### **Artículo 164: Ordenanza 9.2. - Dotacional de instalaciones de depuración**

#### **Definición**

Se trata de una ordenanza que regula las condiciones de la edificación que ha de ser utilizada con fines dotacional de infraestructuras. La norma zonal se redacta con objeto de calificar el suelo donde se ha situado la instalación de una planta de depuración de aguas residuales. No obstante, para que las reformas y ampliaciones constructivas que el futuro haga necesarias, puedan desarrollarse en el terreno, se redacta una norma genérica para todo tipo de obras de infraestructuras relacionadas con la depuración, depósito, suministro, recogida y tratamiento de aguas residuales.

Estas instalaciones deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento, y observando las limitaciones derivadas de la legislación de costas aplicables a los suelos afectados por la servidumbre de protección.

**Ámbito:** El ámbito de aplicación es el de las zonas grafiadas y tramadas para este objeto en el Plano de Zonificación.

**Obras admisibles:** Son admisibles todo tipo de obras, demolición, reforma, ampliación y nueva planta de depósitos y otras construcciones destinadas a las instalaciones urbanas.

**Usos globales. Características. Compatibles y Prohibidos:** El uso global es el de dotacional de infraestructuras.

El uso pormenorizado característico es el de instalación de depuración de aguas residuales, siendo admisible también el de instalaciones de servicios urbanos.

Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, terciarios residencial que no tengan una relación de dependencia directa del uso principal característico.

Tipologías edificatorias: La tipología edificatoria para esta zona es la que se desprende de la normativa sectorial y de las necesidades técnicas de las instalaciones.

Asimismo se pretende conseguir una edificación que quede rodeada de zonas ajardinadas, con grandes masas arbóreas que sirvan de camuflaje a las instalaciones, disminuyendo el impacto ambiental que pudieran causar al entorno.

#### **Parámetros de la edificación**

**Condiciones de la parcela:** Sólo existe una parcela a este objeto que será indivisible y de dominio público aunque no de libre uso público.

**Condiciones de ocupación:** La ocupación máxima de la parcela será del 75%.

**Ocupación bajo rasante en planta baja y otras:** La ocupación en planta sótano podrá ser del 75%.

**Posición. Retranqueos y Fondo máximo:** La posición de la edificación distará de los linderos de parcela una distancia igual o superior a 3 metros que deberá estar convenientemente tratada con masas arbóreas, de forma que el conjunto quede envuelto entre los árboles, integrándose en el entorno.

**Condiciones de volumen:** El volumen de la construcción no está sujeto a ninguna otra determinación que las que exija la normativa sectorial y las necesidades técnicas de las instalaciones.

**Edificabilidad:** No se limita la edificabilidad pero sí se le exigirá que su volumen quede dentro de la envolvente de las masas arbóreas que se planten para su integración en el medio natural

**Altura de la edificación:** Será la que se derive de las necesidades tecnológicas de las instalaciones, pero dentro de la envolvente de las masas arbóreas que la rodean.

**Cerramiento de parcelas:** Se cerrará la parcela mediante elementos opacos hasta una altura de 2 metros permitiéndose otros 2 metros más de altura mediante enrejados y telas metálicas que servirán de soporte a la vegetación, quedando convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre las construcciones y los linderos de parcela.

## **CAPÍTULO 4.-NORMAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 165: Generalidades**

El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante la delimitación de polígonos que se configuran como ámbitos de territorio que comportan la ejecución integral del planeamiento de forma que permitan el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión y de Urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

Para el desarrollo de cada uno de los polígonos que deban someterse a un proceso de ejecución integral, que se plantean en este Plan General, se redacta a continuación un conjunto de fichas que, a modo de directrices, desarrollan la problemática y objetivos a

resolver mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización.

**Artículo 166: Fichas de los polígonos y Áreas de Reparto**

**Polígonos números 1-1 y 1-5**

1.-Localización:

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.9. E: 1/2000

Superficies

P 1-1	P 1-5
2.808	3.513

3.-Aprovechamientos lucrativos

P 1-1	P 1-5
4.425	5.786
- Residencial máximo: 2.316 m <sup>2</sup>	- Residencial máximo: 2.898 m <sup>2</sup>
- Terciario de oficina máximo: 1.500 m <sup>2</sup>	- Terciario de oficina máximo: 1.950 m <sup>2</sup>
- Dotacional privado máximo: 609 m <sup>2</sup>	- Dotacional privado máximo: 841 m <sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (sistema local)

	P 1-1	P 1-5
Red Viaria	1.923	1.946
Equipamiento		
Espacio libre		680
Total	1.923	2.626

5.-Clase de suelo:

Urbano no consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número:

P 1-1	P 1-5
ARP 1-1	ARP 1-5

7.-Objetivos



Ordenación del espacio vacante, obtención de cesiones para viales, fundamentalmente de circunvalación y transversales, y suelo para equipamientos.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 4
- Alineaciones: Marcadas en Planos
- Usos: Residencial colectivo
- Ordenanza: Número 1
- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>

9.-Desarrollo y gestión

La edificación, los viales y las zonas de equipamientos se concertarán en las zonas grafiadas en los planos.

Su gestión se realizará mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

**Polígono número 2**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.9. E: 1/2000

2.-Superficie total: 3.000 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 4.458 m<sup>2</sup>

La ordenanza 5 tendrá un aprovechamiento lucrativo máximo de 3.000 m<sup>2</sup> de los cuales:

- Residencial máximo: 2.000 m<sup>2</sup>
- Terciario de oficina máximo: 983 m<sup>2</sup>

La ordenanza 6.2 tendrá un aprovechamiento de:

- Unifamiliar máximo: 475 m<sup>2</sup>
- Dotacional privado máximo: 500 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

Red viaria: 230 m<sup>2</sup>

Equipamiento:

Espacio libre: 465 m<sup>2</sup>

Total: 695 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P2

7.-Objetivos

Ordenación de espacio vacante y obtención de viales y zonas verdes.

8.-Condiciones de edificación

Altura máxima: B + 2

Alineaciones:

Usos: Residencial colectivo y unifamiliar

Ordenanza: Números 5 y 6.2.

9.-Desarrollo y gestión

Se realizará mediante estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

Las limitaciones para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

### **Polígono número 6**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.9 y 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 2.520 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 4.116 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 2.079 m<sup>2</sup>

- Terciario de oficina máximo: 1.240 m<sup>2</sup>

- Dotacional privado máximo: 850 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

Red Viaria:

Equipamientos:

Espacio libre: 900 m<sup>2</sup>

Total: 900 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P6

7.-Objetivos

Ordenación del espacio intersticial vacante, recuperando una zona verde colindante con la Iglesia de Santa Uxía, completar alineaciones y trazado de un nuevo vial.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 4

- Alineaciones: Marcadas en planos

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Número 1

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

### **Polígono número 8**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 5.850 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 9.473 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 4.826 m<sup>2</sup>

- Terciario de oficina máximo: 2.943 m<sup>2</sup>

- Rotacional privado máximo: 1.642 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

Red Viaria:

Equipamientos:

- Red viaria y Equipamiento: 2.340 m<sup>2</sup>

- Total: 2.340 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P8

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana, con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales, se tendrá en cuenta el edificio catalogado colindante, manteniendo respecto a él un tratamiento de respeto y realce.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Números 1 y 2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante PERI con un desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas. Su gestión se realizará por compensación. Los viales grafiados lo son a título orientativo pudiendo realizar pequeñas modificaciones en su trazado.

Se condiciona la realización de este polígono al traslado de la factoría dentro del municipio, en las mismas condiciones que la actual en cuanto a actividad y superficie de construcción.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.

**Polígono número 9**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación nº 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 6.500 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 9.355 m<sup>2</sup>

La ordenanza 2 tendrá un aprovechamiento lucrativo máximo de 7.500 m<sup>2</sup> de los cuales serán:

- Residencial máximo: 5.000 m<sup>2</sup>
- Terciario de oficina máximo: 2.500 m<sup>2</sup>

La ordenanza 6.2 tendrá un aprovechamiento de:

- Unifamiliar máximo: 362 m<sup>2</sup>
- Dotacional privado máximo: 1.493 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.350 m<sup>2</sup>
- Equipamientos: 1.600 m<sup>2</sup>
- Total: 2.950 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo: Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P9

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial vacante obteniendo la cesión para viales reflejados en los planos.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3
- Alineaciones:
- Usos:Residencial colectivo y unifamiliar
- Ordenanza: Números 2 y 6.2

La ordenanza 2 tendrá un aprovechamiento lucrativo máximo de 7.480 m<sup>2</sup>

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

### **Polígono número 10**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 8.000 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 11.360 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 6.600 m<sup>2</sup>
- Terciario de oficina máximo: 3.760 m<sup>2</sup>
- Dotacional privado máximo: 1.000 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.395 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:
- Espacios libres: 1.600 m<sup>2</sup>
- Total: 2.995 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P10

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3
- Alineaciones:
- Usos: Residencial colectivo
- Ordenanza: Número 2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan Especial con un desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

### **Polígono número 11**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

- 2.-Superficie total: 6.000 m<sup>2</sup>
- 3.-Aprovechamientos lucrativos: 7.440 m<sup>2</sup>
  - Residencial máximo: 4.950 m<sup>2</sup>
  - Terciario de oficina máximo: 1.490 m<sup>2</sup>
  - Dotacional privado máximo: 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.-Superficie cesiones (Sistema Local)
  - Red Viaria: 760 m<sup>2</sup>
  - Equipamientos:
    - Espacios libres: 1.200 m<sup>2</sup>
    - Total: 1.960 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo: Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P11

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3
- Alineaciones:
- Usos: Residencial colectivo
- Ordenanza: Número 2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan Especial con un desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

**Polígonos números 12-1 y 12-2**

1.-Localización:

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total:

P 12-1	P 12-2
8.000	5.800

3.-Aprovechamientos lucrativos

P 12-1	P 12-2
8.775	6.362
- Residencial máximo: 6.600 m <sup>2</sup>	- Residencial máximo: 4.785 m <sup>2</sup>
- Terciario de oficina máximo: 1.475 m <sup>2</sup>	- Terciario de oficina máximo: 1.000 m <sup>2</sup>
- Dotacional privado máximo: 700 m <sup>2</sup>	- Dotacional privado máximo: 577 m <sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

	P 12-1	P 12-2
Red Viaria	1.775	200
Equipamiento	600	1.540
Total	2.375	1.740

5.-Clase de suelo:

Urbano no consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P12-1, ARP - P12-2

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Número 2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan Especial con un desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11,1, b de la ley del Solo de Galicia.

### **Polígono número 13**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 5.170 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 8.475 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 4.265 m<sup>2</sup>

- Terciario de oficina máximo: 2.850 m<sup>2</sup>

- Dotacional privado máximo: 1.007 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.700 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:

- Espacios libres: 1.080 m<sup>2</sup>

- Total: 2.780 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P13

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3

- Alineaciones: Marcadas en planos

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Número 1

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle con su desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente, siendo su gestión por compensación. Se podrá desarrollar mediante sub- polígonos nunca menores de 1.800 m<sup>2</sup>.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.

**Polígono número 14**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3-11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 7.800 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 10.200 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 6.435 m<sup>2</sup>

- Terciario de oficina máximo: 2.765 m<sup>2</sup>

- Dotacional privado máximo: 1.000 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.640 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:

- Espacios libres: 1.400 m<sup>2</sup>

- Total: 3.040 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P14

7.-Objetivos

Ordenar el espacio intersticial dentro de la trama urbana, con el fin de obtener viales y cesiones para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 3

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Número 1

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan Especial con su desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.



### **Polígono número 16-1**

#### **Cubeliños (Santos)**

##### 1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 5.250 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 5.400 m<sup>2</sup>

- Residencial máximo: 4.331 m<sup>2</sup>

- Dotacional privado máximo: 1.069 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 600 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:

- Espacios libres: 1.800 m<sup>2</sup>

- Total: 2.400 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P16-1

7.-Objetivos

Obtención de viales y cesiones para zona verde.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1 + A

- Alineaciones:

- Usos: Residencial

- Ordenanza: Número 6

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Plan Especial con su desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

### **Polígono número 16-2**

##### 1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 9.225 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 7.634 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.000 m<sup>2</sup>

- Equipamientos: 2.690 m<sup>2</sup>

- Total: 3.690 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P16-2

7.-Objetivos

Obtención de viales y cesiones para zona verde.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectiva

- Ordenanza: Número 1

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante PERI con su desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley de suelo de Galicia.

### **Polígono número 17**

1.-Localización

Santa Eugenia.

Plano de Ordenación número 3.11. E: 1/2000

2.-Superficie total: 3.500 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 3.400 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.500 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:

- Total: 1.500 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P17

7.-Objetivos

Completar la trama urbana para la obtención de viales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Número 1

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle con su desarrollo integral, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.

**Polígono número 20**

1.-Localización

Palmeira

Plano de Ordenación número 3.2. E: 1/2000

2.-Superficie total: 10.000 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 8.000 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.900 m<sup>2</sup>

- Equipamientos: 2.100 m<sup>2</sup>

- Total: 4.000 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P20

7.-Objetivos

Obtención de un nuevo vial así como obtención de suelo para equipamiento comunitario dotacional.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos:colectiva

- Ordenanza: Número 5

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante PERI, manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Siendo su gestión por compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.

**Polígonos números 24 y 25**

1.-Localización

Castiñeiras.

Plano de Ordenación números 4.13, 4.14, 4.15. E: 1/2000

2.-Superficie total

P - 24	P - 25
--------	--------

5.700	5.700
-------	-------

3.-Aprovechamientos lucrativos

P - 24	P - 25
4.560	4.560

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

	P - 24	P - 25
Red Viaria	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Equipamiento	740 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Total	1.040 m <sup>2</sup>	1.950 m <sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P24, ARP - P25

7.-Objetivos

Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de cesiones para viales y equipamientos comunitarios dotaciones.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1
- Alineaciones:
- Usos: Residencial unifamiliar
- Ordenanza: Número 6.2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de estos polígonos se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

**Polígono número 26**

1.-Localización

Castiñeiras.

Plano de Ordenación número 4.14 E: 1/2000

2.-Superficie total: 14.200 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 11.360 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 1.860 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:
- Espacios libres: 2.000 m<sup>2</sup>
- Total: 3.860 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P26

7.-Objetivos

Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de cesiones para viales y equipamiento comunitario dotacional.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1
- Alineaciones:
- Usos: Residencial unifamiliar
- Ordenanza: Número 6.2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante PERI y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

La superficie de sistema local existente en el polígono, es de 420 m<sup>2</sup>

### **Polígono número 27**

1.-Localización

Castiñeirás.

Plano de Ordenación números 4.12, 4.13, 4.14, 4.15 E: 1/2000

- 2.-Superficie total: 5.200 m<sup>2</sup>
- 3.-Aprovechamientos lucrativos: 3.575 m<sup>2</sup>
- 4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 900 m<sup>2</sup>
- Equipamientos:
- Total: 900 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P27

7.-Objetivos

Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de cesiones para viales y equipamiento comunitario dotacional.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1
- Alineaciones:

- Usos: Residencial unifamiliar

- Ordenanza: Número 6.2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será el establecido en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

### **Polígono número 28**

1.-Localización

Castiñeiras.

Plano de Ordenación número 4.15. E: 1/2000

2.-Superficie total: 13.600 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 10.000 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria:

- Equipamientos:

- Espacios libres: 5.500 m<sup>2</sup>

- Total: 5.500 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P28

7.-Objetivos

Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de cesiones para viales y equipamientos comunitarios dotaciones, con el compromiso ineludible del mantenimiento de la industria existente dentro del término municipal.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2 (carretera)

B + 1 (fachada marítima)

- Alineaciones:

- Usos: Residencial unifamiliar y colectiva

- Ordenanza: Número 5

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de estos polígonos se realizará mediante PERI y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b. de la Leydo solo de Galicia.

### **Polígono número 29**

1.-Localización

Palmeira.

Plano de Ordenación número 3.3. E: 1/2000

2.-Superficie total: 9.000 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 5.400 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

Red Viaria:

- Equipamientos: 1.540 m<sup>2</sup>

- Total: 1.540 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P29

7.-Objetivos

Obtención de suelo para equipamientos y viales y conservación de una zona arbolada.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1

- Alineaciones:

- Usos: Residencial unifamiliar

- Ordenanza: Número 6.2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante PERI con un desarrollo integral manteniendo las condicionantes reflejadas.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será el establecido en el artículo 11.1.b. de la Lei do solo de Galicia.

### **Polígono número 30**

1.-Localización

Castiñeiras.

Plano de Ordenación nº 4.12. E: 1/2000

2.-Superficie total: 7.600 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 6.840 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

Red Viaria:

- Equipamientos:

- Espacios libres: 3.600 m<sup>2</sup>

- Total: 3.600 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo: Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P30

7.-Objetivos

Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de cesiones para viales y equipamientos comunitarios dotaciones.

#### 8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1 + A las próximas a la fachada marítima y el resto B + 2

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo

- Ordenanza: Números 1 y ó 2

#### 9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

Se condiciona la realización de esta unidad de ejecución al traslado de la factoría dentro del municipio, en las mismas condiciones que la actual en cuanto a actividad y superficie de construcción.

#### 10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será el establecido en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

### **Polígonos números 32 y 33**

#### 1.-Localización

Carreira.

Plano de Ordenación número 6.1 y 6.2 E: 1/2000

#### 2.-Superficie total

P - 32	P - 33
3.200	8.400

#### 3.-Aprovechamientos lucrativos

P - 32	P - 33
2.000	6.400

#### 4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

	P - 32	P - 33
Red Viaria	480 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
Equipamiento	270 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Total	750 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>

#### 5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P32, ARP - P33

#### 7.-Objetivos



Ordenar los espacios intersticiales vacantes y obtención de suelo para viales y equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1
- Alineaciones:
- Usos: Residencial unifamiliar
- Ordenanza: Número 6.2

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

**Polígonos números 34 Y 35**

1.-Localización

Carreira.

Plano de Ordenación nº 6.2. E: 1/2000

2.-Superficie total

P - 34	P - 35
9.500	4.700

3.-Aprovechamientos lucrativos

P - 34	P - 35
7.600	3.760

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

	P - 34	P - 35
Red Viaria	2.200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Equipamiento	1.800 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Total	4.000 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P34, ARP - P35

7.-Objetivos

Ordenar los espacios vacantes, apertura de un nuevo vial de desdoblamiento de la carretera principal y otra transversal y obtención de suelo para equipamiento.

#### 8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B+2 en borde de carretera principal y B+1 en el resto

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo en el borde de la carretera principal y unifamiliar en el resto.

- Ordenanza: Número 6.2 y 5

La ordenanza 5 tendrá un aprovechamiento lucrativo máximo de 5.130 m<sup>2</sup>

#### 9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación. El P-34 se podrá desarrollar en unidades de ejecución integral nunca menores de 4.700 m<sup>2</sup>.

### **Polígono número 37**

#### 1.-Localización

Corrubedo

Plano de Ordenación número 7.3. E: 1/2000

2.-Superficie total: 5.100 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 3.060 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria:

- Equipamientos:

- Espacios libres: 2.300 m<sup>2</sup>

- Total: 2.300 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P37

#### 7.-Objetivos

Se trata de ordenar la manzana existente obteniendo como cesión para equipamientos comunitarios dotacionales el edificio existente.

#### 8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos: Residencial colectivo.

- Ordenanza: Número 5

#### 9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

#### 10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Lei do solo de Galicia.

### **Polígono número 38**

#### 1.-Localización

Corrubedo

Plano de Ordenación número 7.2. E: 1/2000

2.-Superficie total: 2.100 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 1.680 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 600 m<sup>2</sup>

- Equipamientos:

- Total: 600 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P38

7.-Objetivos

La apertura de un vial que enlace la calle Real con la calle del Escorial, ampliación de los viales existentes y zona verde.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2

- Alineaciones:

- Usos:Residencial colectivo.

- Ordenanza: Número 5

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial es la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

### **Polígono número 39**

1.-Localización

Corrubedo

Plano de Ordenación número 7.2. E: 1/2000

2.-Superficie total: 6.400 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 2.880 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 900 m<sup>2</sup>

- Equipamientos: 1.000 m<sup>2</sup>

- Total: 1.900 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P39

7.-Objetivos

Apertura de un vial que enlace la calle Cantón con calle atalaya y otro de calle Rúa Prado con calle Rúa la Fonte, y obtención de espacios para equipamientos comunitarios dotacionales.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 1
- Alineaciones:
- Usos: Residencial unifamiliar
- Ordenanza: Número 6

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante Estudio de Detalle y su gestión mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será la establecida en el artículo 11.1.b de la Leydo solo de Galicia.

**Polígono número 40**

1.-Localización

Corrubedo

Plano de Ordenación número 7.3. E: 1/2000

2.-Superficie total: 6.800 m<sup>2</sup>

3.-Aprovechamientos lucrativos: 4.080 m<sup>2</sup>

4.-Superficie cesiones (Sistema Local)

- Red Viaria: 800 m<sup>2</sup>
- Equipamientos: 800 m<sup>2</sup>
- Total: 1.600 m<sup>2</sup>

5.-Clase de suelo:

Urbano no Consolidado

6.-Incluido en Área de Reparto número: ARP - P40

7.-Objetivos

Completar manzana de Rúa Canaval y el remate del casco antiguo de Corrubedo obteniendo espacio verde público.

8.-Condiciones de edificación

- Altura máxima: B + 2
- Alineaciones:
- Usos: Vivienda colectiva y unifamiliar
- Ordenanza: Números 6 y 5

La ordenanza 5 tendrá un aprovechamiento lucrativo máximo de 2.160 m<sup>2</sup>

9.-Desarrollo y gestión

El desarrollo de este polígono se realizará mediante P.E.R.I. con un desarrollo integral manteniendo las condiciones reflejadas anteriormente. Su gestión se realizará mediante compensación.

10.-Observaciones

La limitación para uso residencial será el establecido en el artículo 11.1.b de la Ley do solo de Galicia.

Área de Reparto	Aprovechamiento tipo ( $m^2_{\text{etuc}}/m^2_s$ )	Área de Reparto	Aprovechamiento tipo ( $m^2_{\text{etuc}}/m^2_s$ )
ARP - 1.1.	1,62767	ARP - P-14	1,34993
ARP - 1.5	1,6473	ARP - P-16-1	0,9097
ARP - P-2	1,5826	ARP - P-16.2	0,827571
ARP - P-6	1,6333	ARP - P-17	0,971428
ARP - P-8	1,6193	ARP - P.20	0,8
ARP - P-9	1,45090	ARP - P.24	0,8
ARP - P-10	1,4985	ARP - P-25	0,8
ARP -- P-11	1,23116	ARP - P-26	0,8255813
ARP -- P-12.1	1,108437	ARP - P-27	0,6875
ARP - P-12-2	1,099979	ARP - P-28	0,735294
ARP - P-13	1,6392	ARP - P-29	0,6

Área de Reparto	Aprovechamiento tipo ( $m^2_{\text{etuc}}/m^2_s$ )
ARP - P-30	0,9
ARP - P-32	0,625
ARP - P.33	0,7619047
ARP - P-34	0,8
ARP - P-35	0,8
ARP - 37	0,6
ARP - P-38	0,8
ARP - P-39	0,45
ARP - P-40	0,656470

## NORMAS PARTICULARES

### CAPITULO 1 - TERRENOS EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE COSTAS

#### **Artículo 167: Condiciones particulares de los terrenos en la zona de servidumbre de protección costera.**

La presente ordenanza regula los terrenos afectados por la Ley de Costas definidos entre el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y el límite de la servidumbre de protección. En esta zona la construcción y utilización del suelo estarán sometidas a la regulación establecida por la normativa de costas, de acuerdo con la clasificación del suelo del presente Plan General, con las siguientes especificaciones:

La zona de servidumbre en suelo rústico, se clasifica como protección de costas, aplicándole la ordenanza de protección de espacios naturales S.R.P.N. 1.1.

La zona de servidumbre incluida en el complejo dunar de Corrubedo, se clasifica como protección de espacios naturales.

La zona de servidumbre lindante con el suelo urbanizable industrial de Couso y el rústico apto para urbanizar de Coroso, se califica como sistema general de espacios libres, a obtener gratuitamente con cargo al desarrollo de los correspondientes Planes Parciales.

#### **Utilización:**

La utilización de la zona de dominio público marítimo terrestre se regulará por lo indicado en el título III de la Ley de Costas 22/88.

Las normas se remiten, en cuanto a los usos de la zona afectada por la servidumbre de protección, a los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, teniendo en cuenta que los usos permitidos en ella deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo informe de la Demarcación de costas del Ministerio de Medio Ambiente, según se establece en los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por lo que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

#### **Obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la ley de costas:**

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, así como las autorizaciones ya otorgadas, se regirán por lo determinado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

#### **Instalaciones de saneamiento:**

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se determinan en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

#### **Servidumbres legales:**

La servidumbre de protección recaerá en una zona de 100 m. medida tierra a dentro desde el límite interior de la línea de la ribera del mar, tal y como se indica en el artículo 23 de la Ley de Costas.

Cuando se trate de suelos que con la entrada en vigor de la Ley de Costas estuviesen clasificados como urbanos, o se justifique que en esa fecha reunían los requisitos que se señala la Disposición transitoria novena número 3 del Reglamento de la Ley de Costas, la servidumbre se reducirá a 20 m.

Podrán autorizarse nuevos usos y construcciones y construcciones en consonancia con la normativa vigente.

El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación de las existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo e la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas y las Determinaciones de las normas que se aprueben con respecto a estas.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones de acuerdo con los instrumentos de ordenación, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo terrestre, se aplicarán las siguientes reglas:

Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento aprobado por Real Decreto 1471/1989, del 1 de diciembre, se estará al régimen general en lo establecido y a las Determinaciones del planeamiento urbanístico.

Cuando la línea de las edificaciones existentes este situada a una distancia inferior a 20 m. desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones deberán cumplirse los siguientes requisitos:

b.1) Con carácter previo o simultaneo a la autorización deberá aprobarse un Plan Especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado con un objetivo principal que sea proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

b.2) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de los solares susceptibles de acoger edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total del frente existente.

b.3) Lo establecido en la regla anterior solo será de aplicación tratándose de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno ó ambos lados siempre que está sea conforme con la alineación establecida en la ordenación de la presente normativa.

En las partes de los núcleos urbanos que fuesen declarados conjuntos históricos se aplicarán las medidas derivadas de este régimen con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas.

Deberá respetarse la servidumbre de tránsito en los términos establecidos en el artículo 27 de la Ley de Costas, así como las condiciones establecidas en el artículo 30 de esta Ley para la zona de influencia.

#### **Actuaciones previstas en las zonas de dominio público marítimo terrestre.**

Las actuaciones previstas en las zonas de dominio público marítimo terrestre se entenderán con carácter indicativo por requerir previamente el otorgamiento del correspondiente título habilitante.

Las ordenaciones propuestas tanto en las zonas de dominio público como las de servidumbre de afección se entenderán como indicativas quedando sujetas al deslinde definitivo y al grado de otorgamiento de la concesión administrativa de la ocupación sobre estos bienes a otorgar por el Ministerio de Medio Ambiente.

Ante cualquier desajuste que puede existir en el señalamiento de las líneas de deslinde marítimo-terrestre, ribera del mar y servidumbre de protección, reflejadas en el PGOM, prevalecerán los datos que figuran en los proyectos de deslinde.

## **CAPÍTULO 2.-PATRIMONIO CULTURAL**

### **Artículo 168: Edificios, conjuntos y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental**

La protección de estos edificios, conjuntos y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor aceptando la realización de determinadas obras en función de las características del objeto protegido.

Los edificios, conjunto y elementos catalogados por su interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental, serán objeto de protección y se atenderán a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación del Patrimonio que le sea de aplicación y a las determinaciones específicas que siguen.

a) Edificios, conjunto y elementos objeto de protección:

**Alcance de la protección.**

Se distinguirán varios casos en función de la naturaleza del objeto protegido:

- Cuando el objeto protegido sea un edificio y en el catálogo figure exclusivamente como tal.

- Cuando el objeto protegido sea un cementerio adyacente a una iglesia se entenderá protegido el conjunto que ambos forman por la especial disposición que los panteones toman respecto de la iglesia, su antigüedad, su composición, lo artístico de su labrado, uniformidad de estilo o representatividad del trabajo de los canteros autores. Quedarán excluidas en lo que al cementerio se refiere aquellas actuaciones que tiendan a desfigurar las características antes mencionadas (destrucción de los panteones existentes, ampliaciones aleatorias o destructoras de la unidad de composición, introducción de materiales espúreos, etc.).

**Obras permitidas:**

- En los edificios catalogados de grado I se permitirán obras de restauración, rehabilitación y de conservación y los de grado II, además de las obras descritas se permitirá la elevación de una planta.

- Se permitirá en la zona que no de a la vía pública, la posibilidad de aumentar el volumen posterior, en ambos grados.

- En el resto de las edificaciones catalogadas se permiten obras de restauración y conservación, prohibiéndose el derribo y ampliación que alteren el conjunto original. En cualquier caso será de obligado cumplimiento contar con el informe de la Administración Autonómica y la correspondiente licencia municipal.

**Documentación para solicitud de licencia.**

- La solicitud de licencia de restauración además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

- Levantamiento a escala 1/100 del edificio en su situación actual (plantas alzados exteriores e interiores, secciones, etc.) y de las edificaciones auxiliares y complementarias, así como las ampliaciones de escala necesarias de detalles característicos. Levantamiento de la parcela donde se enclava, a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliar.

- Descripción fotográfica del edificio y montaje de las soluciones adoptadas.

- Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

**Tipos de obra que afectan al conjunto del edificio**

- **Conservación:** Son aquellas destinadas a cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. No pueden afectar a las características formales del edificio, no pudiendo ocasionar alteraciones o sustituciones de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño del mismo.

- **Restauración:** Son aquellas obras encaminadas a una conservación en grado máximo en las que se pretende la reparación de los elementos, estructurales o no, del edificio a la vez que se reproduce las condiciones originales del edificio sin aportación de elementos de nuevo diseño, incluso la restauración del mobiliario original y de la decoración o de los procedentes al menos de las últimas etapas de utilización.

Cuando implique la sustitución inevitable de algún elemento, la reposición será lo más fiel posible a las condiciones originales.

- **Consolidación:** Son aquellas obras encaminadas a la conservación y mantenimiento que impliquen sustitución parcial o total de algún elemento estructural con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material diferente a los



sustituidos pero respetando la organización espacial íntegramente, así como la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

- **Rehabilitación:** Son aquellas obras encaminadas a mejorar y adecuar las condiciones de habitabilidad y que impliquen una redistribución de la organización espacial conservando las características estructurales y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

- **Reestructuración:** Son aquellas obras encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

### CAPÍTULO 3.-NORMAS ESPECIALES DE SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

#### **Artículo 169: Parcela fuera de alineación**

Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con la misma.

Para ser edificada, en el primero de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar, tendrá que ajustarse a la alineación oficial.

Para ser edificada, en el segundo de los casos, además de cumplir los requisitos exigidos para merecer la calificación de solar y demás condiciones establecidas en el Plan, habrá de acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación. Si el propietario de la parte que resta fuese el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esa parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al Sistema Viario para ensanchar parcialmente las aceras peatonales y organizar localmente entrantes en los que instalar equipamientos urbanos, semi-plazas o lugar de esparcimiento y recreo, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra y autorizar la edificación retranqueada, sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

#### **Artículo 170: Edificación fuera de alineación**

Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con ella.

En el primer caso la edificación además de estar fuera de alineación, queda en situación de fuera de ordenación genérica con las consecuencias que de la misma se derivan. En el segundo caso se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta hasta la alineación por libre contrato de compra-venta para su conversión en suelo privado afecto a la edificación, y que sólo será edificable en el momento en que se construya un nuevo edificio que sustituya al anterior.

Si el propietario de la parte que resta es el Ayuntamiento, se podrá proceder como queda explicado en el punto sobre parcelas no coincidentes con la alineación.

#### **Artículo 171: Edificación fuera de ordenación**

Se considerará como tal toda edificación que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones que se establezcan en este Plan con respecto a la ordenación y la edificación.

Cuando la inadaptación a las actuales Normas reguladoras de la ordenación de volúmenes no sea de gran magnitud ni suponga grave perjuicio o peligro, o bien sean debidas a la aplicación de anteriores Normas u Ordenanzas de Edificación que no tiene por qué coincidir con la Normativa del presente Documento, se entenderá entonces que ese tipo de edificaciones se encuentran en la situación genérica de fuera de ordenación.

La situación genérica de edificios fuera de ordenación permite autorizar en ellos las necesarias obras de mejora y conservación, garantizándose su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de edificación de la Normativa de este Documento, aunque no se podrán permitir ampliaciones que supongan un incremento del volumen edificado.

En consecuencia de acuerdo con lo expresado, cuando la situación de fuera de ordenación resulte del número de plantas, esta circunstancia no impedirá la libre transmisión de venta ó sucesión de las viviendas, ni la imposición de cargas sobre las mismas.

Excepcionalmente y cuando las condiciones de la finca no permitan mejor solución por aplicación de la ordenanza, podrán autorizarse obras de aumento de volumen y consolidación al exclusivo objeto de la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias de la vivienda, hasta un 35% de la superficie edificada con anterioridad a la publicación de este Plan, sin superar las condiciones de edificabilidad de la ordenanza de aplicación.

En el caso de una edificación de nueva planta, es decir, posterior a la fecha de aprobación definitiva de este Documento, que manifiestamente incumpliera la Normativa que regula la ordenación de volúmenes, el alcalde estará en el deber de proceder a la inmediata suspensión de las obras y demás medidas previstas en el artículo 175 LSG y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 28/1999 sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones por infracción urbanística que la LS y RDU establecen.

#### **Artículo 172: Obras en edificaciones fuera de ordenación**

A los efectos de aplicación del artículo 58.2 de la Lei do solo de Galicia, se considerarán obras de aumento de volumen aquellas que supongan ampliación de la superficie de forjados, losas o placas que puedan dar lugar al incremento de la superficie útil de los locales y obras de consolidación aquellas que afecten a los elementos resistentes de la estructura, muros, pilares, vigas y forjados de piso y a las armaduras resistentes de cubierta.

#### **Disposición transitoria**

Los Planeamientos aprobados definitivamente a la entrada en rigor del presente PXOM, mantienen su vigencia siempre que no haya resultado alguno de ellos expresamente alterado por los contenidos en el mismo.

El Plan Parcial de Abesadas B, al no definir las condiciones de altura máxima ni las que deben reunir las cubiertas, como tampoco los límites entre sótanos, semisótanos y bajo, le será de aplicación las ordenanzas correspondientes al suelo urbano del presente Plan General.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo determinado en el artículo 70, 2 de la ley de Bases de Régimen Local y 48 de la Lei do solo de Galicia, ley 1/97 de 24 de marzo. Contra este acuerdo podrá interponerse por los interesados recurso contencioso Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente de la publicación en el Diario Oficial de Galicia (DOG) del anuncio de aprobación definitiva de este plan general de Ordenación.

Con carácter potestativo y previo, podrá interponerse recurso de reposición ante este Pleno municipal, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la publicación del anuncio de aprobación definitiva de este plan general de Ordenación en el Diario Oficial de Galicia (DOG). En este caso no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se produzca desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto. En este último caso el plazo para interponer recurso contencioso administrativo será de seis meses contados a partir del día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

Ribeira, 23 de diciembre de 2002.

El alcalde, José Luis Torres Colomer.

El secretario general, Manuel Carrasco Uceda.

Reg. 12951-G

