

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

- 1.1. Ámbito.
- 1.2. Contenido.
- 1.3. Vigencia.
- 1.4. Revisión.
- 1.5. Modificación.
- 1.6. Efectos
- 1.7. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales

### 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

- 2.1. Disposiciones generales.
- 2.2. Instrumentos de Ordenación.
  - 2.2.1. Planes Parciales.
  - 2.2.2. Planes Especiales.
  - 2.2.3. Estudios de detalle.
  - 2.2.4. Normas especiales de protección.
  - 2.2.5. Ordenanzas Especiales.
- 2.3. Gestión del planeamiento.
  - 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
  - 2.3.2. Áreas de reparto y polígonos de ejecución integral.
  - 2.3.3. Sistemas de actuación.
  - 2.3.4. Sistema de compensación.
  - 2.3.5. Sistema de cooperación.
  - 2.3.6. Sistema de expropiación.
  - 2.3.7. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.
- 2.4. Instrumentos de ejecución.
  - 2.4.1. Clases de proyectos.
  - 2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.
- 2.5. Intervención Municipal del Uso del Suelo.
  - 2.5.1. Competencia e intervención Municipal.
  - 2.5.2. Actividades sujetas a licencia
  - 2.5.3. Concesión y denegación de licencias.
  - 2.5.4. Solicitud de Licencia.
  - 2.5.5. Tipos de licencia de obras.
  - 2.5.6. Requisitos de la documentación de los proyectos.
  - 2.5.7. Solicitud de alineación.
  - 2.5.8. Señalamiento de alineación.
  - 2.5.9. Requisitos de urbanización.
  - 2.5.10. Licencias en suelo urbanizable sectorizado.
  - 2.5.11. Obras sin licencia o que no se ajusten a la licencia
  - 2.5.12. Condiciones de las obras en realización con las vías públicas
  - 2.5.13. Derribos

- 2.5.14. Vallado de obras
- 2.5.15. Edificios en estado ruinoso
- 2.5.16. Inicio y final de obras

### **3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- 3.1. División del territorio.
  - 3.1.1. Clasificación del suelo
  - 3.1.2. Calificación del suelo
  - 3.1.3. Identificación y tipificación de los núcleos de población
- 3.2. Régimen del suelo urbano.
  - 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico de los propietarios
  - 3.2.2. Deberes de los propietarios del suelo urbano
  - 3.2.3. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico
  - 3.2.4. Plazo para la urbanización y para la solicitud de licencia de edificación
  - 3.2.5. Condición de solar
- 3.3. Régimen del suelo de los núcleos rurales de población.
  - 3.3.1. Servicios urbanos mínimos.
  - 3.3.2. Indicadores para la formulación de los Planes Especiales de Mejora de los Núcleos rurales.
  - 3.3.3. Desarrollo de los núcleos rurales
  - 3.3.4. Deberes de los propietarios del suelo de los núcleos rurales
- 3.4. Régimen del suelo Urbanizable.
  - 3.4.1. Definición y delimitación.
  - 3.4.2. Desarrollo del suelo urbanizable.
  - 3.4.3. Régimen urbanístico de la propiedad.
  - 3.4.4. Aprovechamiento tipo.
  - 3.4.5. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento tipo y el de cada sector
  - 3.4.6. Obligaciones y cargas de los propietarios.
  - 3.4.7. Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores.
  - 3.4.8. Requisitos para poder edificar.
- 3.5. Régimen del suelo rústico.
  - 3.5.1. Definición y delimitación
  - 3.5.2. Suelo rústico sometido a régimen especial de protección
  - 3.5.3. Suelo rústico protegido

### **4. ORDENANZAS REGULADORAS**

- 4.1. Ordenanzas reguladoras de los usos.
  - 4.1.1. Condiciones de uso.
  - 4.1.2. Disposiciones de aplicación general.
  - 4.1.3. Tipos de uso.
  - 4.1.4. Regulación del uso vivienda.
  - 4.1.5. Regulación del uso hotelero.
  - 4.1.6. Regulación del uso comercial.
  - 4.1.7. Regulación del uso oficinas.
  - 4.1.8. Regulación del uso industrial.
  - 4.1.9. Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.
  - 4.1.10. Residencial móvil
  - 4.1.11. Uso sanitario

- 4.1.12. Uso asistencial
  - 4.1.13. Uso educativo y cultural
  - 4.1.14. Uso socio cultural
  - 4.1.15. Uso religioso
  - 4.1.16. Uso deportivo
  - 4.1.17. Uso de espectáculos
  - 4.1.18. Regulación de las actividades extractivas
  - 4.1.19. Uso agropecuario
  - 4.1.20. Antenas de telefonía móvil y otros servicios de telecomunicaciones
  - 4.1.21. Regulaciones específicas.
  - 4.1.22. Usos incompatibles en el suelo urbano
  - 4.1.23. Usos existentes
  - 4.1.24. Usos y actividades en suelo rústico
  - 4.1.25. Autorización de uso en suelo rústico
  - 4.1.26. Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras
- 4.2. Ordenanzas reguladoras de la edificación.
- 4.2.1. Definiciones.
  - 4.2.2. Condiciones generales de volumen e higiénicas.
  - 4.2.3. Normas reguladoras del suelo urbano.
  - 4.2.4. Áreas de reparto en suelo urbano
  - 4.2.5. Planes Especiales
  - 4.2.6. Polígonos de Ejecución Integral
  - 4.2.7. Normas reguladoras del suelo de núcleo rural
  - 4.2.8. Normas reguladoras del suelo rústico.
  - 4.2.9. Normas reguladoras del suelo urbanizable
    - 4.2.9.1. Suelo urbanizable sectorizado
    - 4.2.9.2. Suelo urbanizable no sectorizado
- 4.3. Normas de Protección.
- 4.3.1. Protección de Costas
  - 4.3.2. Protección del patrimonio cultural
    - 4.3.2.1. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección integral
    - 4.3.2.2. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral
    - 4.3.2.3. Tipos de obra que afectan al conjunto del edificio
    - 4.3.2.4. Patrimonio arqueológico
    - 4.3.2.5. Los cruceiros
  - 4.3.3. Protección de cauces
  - 4.3.4. Protección de las carreteras
- 4.4. Normas reguladoras de las situaciones de fuera de ordenación.
- 4.5. Normas de urbanización.

ANEJO Nº 1	ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN
ANEJO Nº 2.	CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS A CONSERVAR (En tomo aparte)

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS**

#### **1.1. Ámbito**

El Plan General de Ordenación Municipal es el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la

estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

## **1.2. Contenido**

El Plan General de Ordenación Municipal consta de los siguientes Documentos:

- \* Memoria
- \* Normas Urbanísticas
- \* Planos de Ordenación.

En caso de discrepancias entre los diferentes elementos del Plan, se aplicarán las siguientes normas:

- ❑ Dado que los planos de ordenación se han materializado en diferentes escalas, en caso de discrepancias o desajustes entre los mismos, primarán los de escala de mayor detalle.
- ❑ En caso de desajustes entre la cartografía soporte del Plan y la realidad, primará esta última.
- ❑ En caso de diferencia entre la medición directa en el plano y la cota marcada primará la primera.

## **1.3. Vigencia**

El Plan General de Ordenación Municipal entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro de su Normativa y Ordenanzas. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

## **1.4. Revisión**

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal y que así lo disponga o lo haga necesario.
  - b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis asumidas en el Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.
  - c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las mismas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
  - d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
2. La revisión del Plan General de Ordenación se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo de Galicia.

## **1.5. Modificación**

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones que rigen para su tramitación y aprobación, con exclusión de la formulación del avance, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52 de la ley del suelo de Galicia.
2. Cuando la modificación tienda a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos que requiera la actuación propuesta.
3. No se considerarán modificaciones del planeamiento de rango superior los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo que sean consecuencia de un estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento superior ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el.
  - b) Que no supongan un diferente emplazamiento o una disminución de las superficies de terreno destinadas a zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público ni de equipamientos y dotaciones.
  - c) Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.
4. No se considerarán modificaciones del planeamiento ni reajustes en las delimitaciones de los ámbitos de planeamiento o de los polígonos delimitados, siempre que no afecten a más de un 15% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento superior. En este caso será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados.
5. Si la modificación de los planes afectase al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previsto en el plan, deberá ser aprobada con informe previo favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

#### **1.6. Efectos**

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- Publicidad: el documento del Plan es público y cualquier persona podrá consultarlo o solicitar información sobre el mismo en el Ayuntamiento.
- Ejecutoriedad: implica la facultad de emprender los proyectos y obras previstos en el plan y la declaración de utilidad pública de los mismos, así como la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y en general la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación vigente para el cumplimiento de sus determinaciones.
- Obligatoriedad: que comporta el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

#### **1.7. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.**

En aquellos aspectos no desarrollados en el presente Plan General se atenderá a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra.

## **2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

### **2.1. Disposiciones Generales.**

De acuerdo con la legislación vigente, el presente Plan General de Ordenación se desarrollará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

### **2.2. Instrumentos de Ordenación.**

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

#### **A) FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, de Mejora de los Núcleos Rurales en estos mismos, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

#### B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para la catalogación, conservación, restauración o mejora de los edificios urbanos y de los elementos o espacios naturales.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

##### **2.2.1. Planes Parciales.**

- 1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable (salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle), y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
- 2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- 3. Los planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 22 de la Ley del Suelo de Galicia y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

##### **2.2.2. Planes Especiales.**

- 1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
- 2. Los planes Especiales podrán tener como finalidad:
  - a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales:
  - b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior,

mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

- c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos; la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.
- d) Planes Especiales de Mejora de los Núcleos Rurales cuya finalidad es el establecimiento de una ordenación urbanística pormenorizada en el ámbito de los mismos. También podrán redactarse con objeto de desarrollar una actuación integral sobre una parte del núcleo rural.

3. Los planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 26 y siguientes de la Ley del Suelo de Galicia.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
5. Los planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

### **2.2.3. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle se redactarán cuando fuese preciso completar o adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad establecer o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones o rasantes.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
2. Los estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así se disponga en el presente Plan, en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia.



#### **2.2.4. Normas Especiales de Protección.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

#### **2.2.5. Ordenanzas Especiales**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

### **2.3. Gestión del planeamiento.**

#### **2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

#### **2.3.2. Áreas de reparto y polígonos de ejecución integral.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley del Suelo de Galicia, el presente Plan General establece áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado.

Dentro de cada área de reparto se delimitan polígonos de ejecución integral que permitirán el cumplimiento de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización que sean procedentes.

En el suelo urbanizable, cada área de reparto se compone de uno o varios sectores así como los sistemas generales pertenecientes o adscritos a ellos. En cuanto al suelo urbanizable no sectorizado, las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los planes parciales.

Para la delimitación de nuevos polígonos no previstos en el Plan General o para la modificación de las delimitadas, se seguirá el procedimiento previsto el artículo 121 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **2.3.3. Sistemas de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 124 de la Ley del Suelo de Galicia: compensación, cooperación o expropiación.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las Presentes Normas, y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en las Normas se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **2.3.4. Sistema de Compensación.**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular.

Si existe unanimidad entre los propietarios de una unidad de ejecución se podrá atender al **procedimiento abreviado** señalado en el artículo 103 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### **2.3.5. Sistema de Cooperación.**

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

#### **2.3.6. Sistema de Expropiación.**

La expropiación se aplicará como sistema de actuación por polígonos completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### **2.3.7. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes o porciones con el fin de urbanizar o edificar, ya sea de forma simultánea o sucesiva.
2. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. En las parcelaciones y segregaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación de acuerdo con el presente documento, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
4. En las segregaciones de fincas en el suelo rústico no podrán crearse nuevos accesos públicos si no es en el marco de la legislación agraria y de las previsiones señaladas en

éstas normas.

## **2.4. Instrumentos de Ejecución.**

### **2.4.1. Clases de Proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

### **2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

## **2.5. Intervención Municipal del Uso del Suelo**

### **2.5.1. Competencia e intervención municipal.**

- a. La competencia para otorgar las licencias les corresponde a los ayuntamientos, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local.
- b. No se podrá conceder licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en el artículo 77 de la Ley del Suelo de Galicia.  
De igual forma, el ayuntamiento no podrá conceder licencia sin exigir la aportación previa de las autorizaciones sectoriales preceptivas que deben otorgar otras administraciones.

### 2.5.2. Actividades sujetas a licencia

Están sujetos a Licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y usos del suelo tales como:

1. Las parcelaciones urbanísticas, excepto las que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.
2. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos y en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
3. Las obras de nueva planta.
4. Las obras de modificación de las estructuras.
5. La modificación del aspecto exterior de los edificios.
6. La primera utilización de los edificios.
7. La modificación del uso de los edificios.
8. La demolición de las construcciones excepto en los casos de ruina inminente.
9. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
10. Los cerramientos y vallados de fincas.
11. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
12. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
13. Las obras y los usos que tengan que realizarse con carácter provisional, a los que se refiere el artículo 57 de la Ley del Suelo de Galicia.
14. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
15. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
16. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
17. La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
18. Las actividades extractivas de minerales, líquidos y de cualquier otro material, así como los vertidos en el subsuelo.
19. Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto si estas fuesen detalladas y programadas como obras a ejecutar en un plan especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. Quedan excluidas de la obligatoriedad de la licencia, las obras de mantenimiento de las obras públicas.
20. Las construcciones en las zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
21. La instalación o radicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto las que se efectúen dentro de los campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
22. Las cortas y talados de los árboles que constituyan masa arbórea espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las autorizadas en suelo rústico por órganos competentes en materia agraria y/o forestal.
23. La instalación de invernaderos.
24. Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, excepto las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.
25. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
26. Rotulaciones, plantaciones forestales y apertura y mantenimiento de cortafuegos en

- terrenos situados dentro del área de protección de los yacimientos arqueológicos
27. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

### **2.5.3. Concesión y denegación de licencias**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanístico.
2. Para su otorgamiento serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística, emitidos por los servicios correspondientes a la entidad otorgante. Toda resolución que deniegue licencia deberá ser motivada con la referencia explícita a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan por el proyecto para el que se solicita.

### **2.5.4. Solicitud de licencia**

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento mediante la presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso concreto se especifican en la presente normativa.

### **2.5.5. Tipos de licencia de obras**

Se distinguen en las presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

#### **Obra nueva**

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta lo sea en superficie de planta baja.

#### **Reforma y ampliación**

Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

#### **Reformas y ampliaciones estructurales**

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), fachada o de cubierta.

#### **Reformas no estructurales**

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

#### **Conservación**

Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (revoco de fachadas o cubierta, reparación de elementos estructurales).

Licencias de obra mayor, que comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y obras de conservación estructurales.

Licencias de obra menor, que comprende los conceptos de reforma no estructural y obras de conservación no estructurales.

#### **2.5.6. Requisitos de la documentación de los proyectos**

A los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

1. En la memoria se describirá la obra o instalación.  
Se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas o las del Plan que desarrolle.
2. Los planos de situación se plasmarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de emplazamiento se redactarán como mínimo a escala de 1/500 y con referencia a los elementos urbanos y a la parcelación y ordenación existente.
3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada.
4. En el caso de actuaciones que no impliquen una modificación de la estructura, como pueden ser:
  - Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
  - Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior.
  - Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
  - Repaso y sustitución de canalones...etc.

Será suficiente una memoria por duplicado en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, dos ejemplares de presupuesto, croquis de la modificación de huecos y canalones.

#### **2.5.7. Solicitud de alineación.**

Cuando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del Término Municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

La alineación se dará sobre el plano topográfico del solar y zona inmediata, presentado por

el solicitante a escala mínima 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada.

#### **2.5.8. Señalamiento de alineación**

Al acto de señalamiento concurrirá la Delegación de la Alcaldía, el Técnico Municipal designado y el propietario del solar por sí, o representado por su apoderado.

El solar estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Firmará el propietario o el apoderado que le represente el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

Constará en el acta de alineación:

1. La línea de edificación.
2. La profundidad edificable del solar.
3. La Norma que le afecte en lo que respecta a la altura máxima y a los usos autorizados.

#### **2.5.9. Requisitos de urbanización**

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público, pavimentación de calzada, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.

2. Para otorgar licencia de edificación en el suelo de núcleo rural será preciso que la parcela esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural y si éste no existiere se exigirá que cuente al menos con acceso rodado público, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea con la edificación de los elementos primarios de la urbanización que permitan la resolución individual del abastecimiento de agua y/o la evacuación y tratamiento de residuales, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que el núcleo rural de que se trate no disponga de red de abastecimiento de agua y/o alcantarillado, ni esté prevista su ejecución mediante proyectos de obras ordinarias.
- Que no se hayan alcanzado los niveles previstos para los indicadores a que se refiere el Art. 13.f. de la Ley del Suelo de Galicia.
- Que se garanticen en el proyecto de edificación las condiciones técnico-sanitarias de las instalaciones en relación a la parcela sobre la que se pretende edificar y a su entorno, cumpliendo en todo caso las normas y estándares técnicos que exige la legislación vigente.
- Que el proyecto de edificación prevea y justifique suficientemente que la disposición de las instalaciones del edificio y de las instalaciones individuales de abastecimiento y/o evacuación y vertido permiten las conexiones con las redes que se lleguen a implantar

en la vía pública a la que la parcela dé frente.

3. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma. La fianza de garantía será como mínimo del 6% del 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.

#### **2.5.10. Licencias en suelo urbanizable sectorizado.**

En las áreas de suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del correspondiente Plan Parcial y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del polígono correspondiente.

Del mismo modo, en éstas áreas no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional a que se refiere el Art. 72 de la Ley del Suelo de Galicia, en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente.

#### **2.5.11. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.**

1. Las obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, serán suspendidas conforme a lo dispuesto en el Art. 175 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. En el plazo de dos meses el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar a ella, en su caso las obras.
3. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones de estas Normas, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, y ello sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse.
4. Cuando transcurrido el plazo de dos meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras.

#### **2.5.12. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.**

1. Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.
2. Si las obras que se ejecuten afectaren a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del



plazo anteriormente mencionado.

3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.
4. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
5. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la 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 construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia.

#### **2.5.13. Derribos**

1. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.
3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianera, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el código Civil.
4. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.
5. En caso de urgencia por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la

dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, en dichas circunstancias, el aparejador municipal o quién corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesario para garantizar la seguridad pública.

#### **2.5.14. Vallado de obras**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de un dispositivo que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **2.5.15. Edificios en estado ruinoso**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
  - b) Cuando el edificio presente un deterioro generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
  - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudiesen ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la

inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de dicho plazo siempre que el propietario lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

4. Si el propietario no ejecutara las obras acordadas por el Ayuntamiento en el plazo establecido, las ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.

6. Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el Municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste no la efectuase en los plazos antes referidos.

#### **2.5.16. Inicio y final de obras**

De acuerdo con el artículo 18-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia, el plazo para la iniciación de las obras, una vez concedida la licencia será de un (1) año. El Plazo de terminación de las obras será de tres (3) años, no pudiendo interrumpirse las obras por un tiempo superior a seis meses.

### **3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **3.1. División del territorio.**

La totalidad del suelo del municipio se regula a través de:

- \* La clasificación en tipos de suelo según su régimen jurídico.
- \* La calificación del suelo según la asignación de usos urbanísticos.
- \* La identificación y tipificación de los núcleos de población.

##### **3.1.1. Clasificación del suelo**

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Suelo de Galicia, la totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal se incluyen en los siguientes tipos de suelos: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo de núcleo rural y suelo rústico.

##### **3.1.2. Calificación del suelo**

Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelos y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización

de usos en áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo posterior, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Terciario

### **3.1.3. Identificación y tipificación de los núcleos de población.**

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley del Suelo de Galicia y en el 38 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, constituye un núcleo de población aquella área del territorio en la que por existir agrupación de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado por un topónimo, diferenciado en los censos y padrones oficiales e identificado como tal por la población residente y por la práctica administrativa local.

Los núcleos identificados como tales se dividen en urbanos y rurales. Los primeros se caracterizan por contar con actividades propias de los sectores secundario y terciario, poseer equipamientos comunitarios, tener trazados viarios con servicios urbanísticos y estar en áreas consolidadas por la edificación, con una población igual o superior a 500 habitantes, con una densidad mínima de 15 viviendas por hectárea.

Los núcleos rurales se caracterizan por su vinculación con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero forestal, pesquero o análogo y tener una densidad mínima de 2.5 viviendas por hectárea y un número mínimo de 10 viviendas.

A continuación se incluye una relación de los núcleos rurales existentes, indicando número de viviendas, superficie delimitada, servicios urbanos y densidad de viviendas.

## ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AGUA	SANEA MIENT.	DENSID. VIV/Há.
ROUXIQUE-FREIXO- LAGAREI-BRUÑEIRA- COSTIÑA-PIÑEIRO- TOUTICEIRA-REVOLTA- TOMBELO	SAN ESTEBAN DE NOALLA-SAN PEDRO DE VILALONGA	321	118.82	SI	SI	2.8
ARNOSA	SAN PEDRO DE VILALONGA	51	7.91	SI	SI	6.5
SALGUEIRA	SAN PEDRO DE VILALONGA	86	21.57	SI	SI	4.0
XUNCA BLANCA-GONDAR DE ABAIXO-GONDAR DE ARRIBA-OUTEIRO-LOMBA	SAN PEDRO DE VILALONGA	181	58.34	SI	SI	3.2
ALTAMIRA	SAN PEDRO DE VILALONGA	17	6.38	SI	NO	2.8
DADIN-PEDREIRAS	S.EULALIA DE NANTES- STO. TOME DE GONDAR	91	26.03	SI	SI	3.5
QUINTANS	SAN ESTEBAN DE NOALLA	25	13.09	SI	NO	2.2
IGREXA-TRAMALLEIRO-	SAN ESTEBAN DE	110	31.4	SI	SI	3.5

CASEIROS-COVA DE PAZOS	NOALLA					
MOURELOS-POMBAL	SAN ESTEBAN DE NOALLA	161	36.2	SI	SI	4.5
PONTES	SAN ESTEBAN DE NOALLA	24	6.07	NO	NO	3.9
IGREXARIO	SAN PEDRO DE VILALONGA	12	3.93	NO	NO	3.1
PEAI	S. TOME DE GONDAR	12	2.7	SI	NO	4.4
GONDARIÑO	S. TOME DE GONDAR	26	11.8	NO	NO	2.4
GANDRA	S. EULALIA DE NANTES	12	2.3	NO	NO	5.2
CARBALLO	S. TOME DE GONDAR	13	3.6	NO	NOI	3.5
CACHADA-O SANTO-VICHONA	S.EULALIA DE NANTES	121	38.6	SI	SI	3.2
FABAL	STA.Mª ADINA	17	8.07	NO	NO	2.1
XESTEIRIÑA	STA. Mª ADINA	30	9.08	NO	NO	3.6
AIOS	S. ESTEBAN DE NOALLA	118	42.3	SI	SI	3.0
PEDROÑO	S. EULALIA DE NANTES	10	2.7	NO	NO	3.7
IGREXA-BOUZON-CANCELA	S. EULALIA DE NANTES	58	12.4	NO	NO	4.4
SEIXOMIL	S. EULALIA DE NANTES	12	2.3	NO	NO	5.2
PAZOS	S. EULALIA DE NANTES	19	6.94	NO	NO	2.8

### ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AGUA	SANE MIENT.	DENSID. VIV/Há.
CASAL-CONTUMIL	NANTES	57	51.5	NO	NO	2.7
BUEZAS	S. EULALIA DE NANTES	24	6.7	NO	NO	3.6
REXENXO	S. JUAN DE DORRON	16	3.05	NO	NO	5.3
BARREIRO	S. JUAN DE DORRON	48	12.08	NO	NO	4.0
OUTEIRO-IGREXA-ADINA	STA. MARIA ADINA	92	23.0	SI	SI	4.0
SEIXAL	S. GINES DE PADRIÑAN	22	9.78	NO	NO	2.3
RIAL	ADINA	44	6.94	NO	NO	6.4
BARROSA-RIAL	STA. MARIA ADINA	29	10.34	NO	SI	2.8
POMBAL	STA. MARIA ADINA	66	25.7	SI	NO	2.6
ARRA	S. MAURO DE ARRA	53	8.1	SI	SI	6.8
CATADOIRO	STA. MARIA ADINA	59	17.8	SI	SI	3.3
FONTOIRA	S. GINES DE PADRIÑAN	46	10.01	SI	SI	4.6

LAXE	S. GINES DE PADRIÑAN	35	7.52	SI	SI	4.7
ALDARIZ	S. GINES DE PADRIÑAN	29	6.2	NO	SI	5.0
LAMELA	S. PEDRO DE BORDONS	32	7.05	SI	SI	4.6
FREIXEIRO	S. JUAN DE DORRON	21	4.56	NO	NO	4.7
RECAREI	S. JUAN DE DORRON	27	5.6	NO	NO	4.8
PADRIÑAN	S. GINES DE PADRIÑAN	36	4.05	SI	SI	9.0
REYES	S. GINES DE PADRIÑAN	32	11.03	SI	SI	4.1
CHANDEVILA-REGATA	S. PEDRO DE BORDONS	64	14.3	SI	SI	4.6
SEIXALVO	S. GINES DE PADRIÑAN	15	4.6	SI	SI	3.3
SEAR	S. PEDRO DE BORDONS	34	6.01	SI	NO	5.8

## ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AGUA	SANEA MIENT.	DENSID. VIV/Há.
CARABUXEIRA	S. GINES DE PADRIÑAN	57	10.03	SI	SI	6.8
OUTEIRO	S. JUAN DE DORRON	56	7.67	SI	SI	7.3
OS COTOS-COSTA	S. JUAN DE DORRON	96	20.5	SI	SI	4.7
MAGALANS	S. JUAN DE DORRON	87	14.5	SI	SI	6.0
TORRE-DORRON-CASAL	S. JUAN DE DORRON	29	7.7	SI	NO	3.7
GRANXA-RODEIRAS-CASTRO	S. JUAN DE DORRON	37	6.7	SI	SI	5.6
GRANXA DE ABAIXO	S. JUAN DE DORRON	28	3.5	SI	SI	7.8
IARBON-A LANZADA	SAN ESTEBAN DE NOALLA	127	43.4	SI	SI	3.4
REVEL	SAN PEDRO DE VILALONGA	44	14.2	SI	NO	3.2
SOUTULLO	SAN ESTEBAN DE NOALLA	24	8.7	SI	SI	2.9

FONTENLA	SAN ESTEBAN DE NOALLA	51	16.9	SI	SI	3.4
POCIÑAS	S. ESTEBAN DE NOALLA	36	10.5	SI	SI	4.6
VINQUIÑO	STA. Mª ADINA	91	26.2	SI	SI	3.5
MAJOR	S. ESTEBAN DE NOALLA	41	11.0	SI	SI	3.7
BESADOIROS	S. ESTEBAN DE NOALLA	20	6.4	NO	SI	4.0
BASCUAS	S. ESTEBAN DE NOALLA	152	46.3	SI	SI	4.3
CANELAS	S. MAURO DE ARRA	39	7.7	SI	SI	5.0
SANXENXO5	S. GINES DE PADRIÑAN-S. Mª ADINA	50	10.5	SI	SI	4.9
MONTALVO	S. MAURO DE ARRA	61	18.8	SI	SI	7.5
PAXARIÑAS	S. MAURO DE ARRA	44	14.9	SI	SI	3.6

### ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	AGUA	SANEA MIENT.	DENSID. VIV/Há.
SANXENXO 1-SANX2-SANX3-SANX4-	S. GINES DE PADRIÑAN	56	19.7	SI	SI	3.6
NANIN	S. PEDRO DE BORDONS	274	47.7	SI	SI	6.8
AREAS	S. PEDRO DE BORDONS	73	19.5	SI	SI	4.6
AREAS	S. JUAN DE DORRON	53	16.5	NO	SI	3.9



### **3.2. Régimen del suelo urbano.**

El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por la edificación consolidada al menos en sus dos terceras partes o con servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y aquellas otras que, por ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición. Su delimitación se refleja en los planos de Ordenación.

El suelo urbano se divide en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado en el cual no es necesario realizar operaciones de desarrollo integral.
- Suelo urbano no consolidado en el cual es necesario un proceso de ejecución integral.

#### **3.2.1. Aprovechamiento urbanístico de los propietarios.**

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- En los terrenos situados en zonas de suelo urbano consolidado y no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento real, sin perjuicio del derecho de los propietarios al equitativo reparto de cargas y beneficios. El aprovechamiento real será el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
- En los terrenos a que se refiere el apartado anterior, pero incluidos por el Plan General en áreas de reparto, el aprovechamiento de los propietarios será el tipo calculado para ésta área.
- En los terrenos situados en áreas no consolidadas y, por lo tanto, incluidos en un polígono para ser objeto de ejecución integral, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren.

#### **3.2.2. Deberes de los propietarios del suelo urbano**

Suelo urbano consolidado:

- a. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la edificación deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran, y edificarlos en plazo si se encontraran en plazos para los que así se haya establecido en el plan..

Suelo urbano no consolidado:

- b. Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos se encuentren incluidos. Los terrenos destinados a sistemas generales que se incluyan en las áreas de reparto serán de cesión obligatoria y gratuita
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento tipo que corresponda a los terrenos incluidos en las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.
- d. Costear la parte que les corresponda del importe de la urbanización, o ejecutarla en los polígonos que se gestionen por el sistema de compensación, de acuerdo con los plazos previstos.
- e. Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos señalados en el presente plan.
- f. Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
- g. Mientras no se lleve a cabo la edificación de los solares se deberán cumplir los siguientes condicionantes:
  - Los solares deberán mantenerse libres de maleza y en perfecto estado de limpieza.
  - Los cierres de los solares a la vía pública deberán realizarse con materiales y colores adecuados al entorno.

### **3.2.3. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.**

En el suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, cuando se actúe en polígonos de desarrollo integral, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

En el caso de actuaciones aisladas, el aprovechamiento urbanístico se adquiere al convertir la parcela en solar.

### **3.2.4. Plazos para la urbanización y para solicitud de licencia de edificación**

El plazo para el cumplimiento de los deberes de urbanización y reparto de cargas y beneficios señalados anteriormente, será de cuatro años desde la aprobación del

planeamiento correspondiente, de acuerdo el artículo 81 de la Ley del Suelo de Galicia.

El plazo para solicitar la licencia de edificación en el suelo urbano no sometido a desarrollo de planeamiento de reforma interior será de cuatro años desde que la parcela adquiera la condición de solar.

Estos plazos podrán modificarse en las siguientes circunstancias:

- El plazo para urbanización podrá modificarse por aspectos técnicos que supongan un retraso justificado en la ejecución de las obras.
- El plazo para llevar a cabo el reparto de cargas y beneficios no podrá alterarse.
- El plazo para llevar a cabo la edificación podrá alterarse, justificando la poca demanda de viviendas en la zona concreta objeto de la licencia.

### **3.2.5. Condición de solar**

Tendrán la condición de **solar** las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que, en todo caso, cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.

Deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el presente Plan.

Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar después de ejecutadas, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para la ampliación o refuerzo de estos.

### **3.3. Régimen del suelo de los núcleos rurales de población.**

Se clasifican como suelo de núcleo rural los terrenos correspondientes al ámbito de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento.

#### **3.3.1. Servicios urbanos mínimos**

No se podrá autorizar ninguna clase de edificación si no estuviese resuelta la disponibilidad, por lo menos, de los servicios de acceso rodado con calzada pavimentada, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Los servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales podrán resolverse mediante sistemas individuales siempre que quede suficientemente garantizada la salubridad de la zona.

Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

Para estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso en áreas no consolidadas por la edificación, éstas deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

El viario público de los núcleos corresponde con el señalado en los planos de ordenación. La apertura de nuevo viario no previsto en el presente Plan General requiere la elaboración de un Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural.

#### **3.3.2. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora de los núcleos rurales.**

Los Planes Especiales de Protección, Rehabilitación y Mejora de los núcleos rurales se realizarán, como mínimo, por núcleos completos. En los casos en los que varios núcleos constituyan un conjunto, se indica en los planos de ordenación, la delimitación de cada uno de ellos a efectos de redacción de los citados Planes Especiales.

Los planes especiales de mejora del núcleo rural deberán realizar un análisis detallado de las necesidades dotacionales en todo el núcleo y previsión, en su caso, de las áreas de actuaciones integrales que se considere

A continuación se fijan los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Mejora de los núcleos rurales:

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 20 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

### **3.3.3. Desarrollo de los núcleos rurales**

Independientemente de los Planes Especiales señalados en el epígrafe anterior, que abarcarán la totalidad del núcleo, podrán formularse Planes Especiales para ordenar parte del territorio comprendido en el núcleo con el fin de definir el trazado viario, las redes de servicios, los equipamientos o cualquier otro aspecto que sea menester. Estos Planes Especiales deberán tener una dimensión mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a menos que justificadamente se determine la imposibilidad de alcanzar la citada cantidad.

### **3.3.4. Deberes de los propietarios del suelo de los núcleos rurales**

En los supuestos de ejecución de los Planes Especiales de Mejora del Núcleo Rural previstos en el artículo 27.2 de la Ley del Suelo de Galicia, los propietarios del suelo estarán obligados a:

- a. Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.
- c. Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el Plan Especial.
- d. Solicitar la licencia de edificación y edificar en los plazos previstos en el plan especial.

En cualquier caso, los propietarios del suelo en los núcleos rurales deberán:

- a. Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos se encuentren incluidos. Los terrenos destinados a sistemas generales que se incluyan en las áreas de reparto serán de cesión obligatoria y gratuita.
- b. Costear la parte que les corresponda del importe de la urbanización, o ejecutarla en los polígonos que se gestionen por el sistema de compensación, de acuerdo con los plazos previstos.
- c. Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos señalados en el presente plan.

### **3.4. Régimen del suelo urbanizable.**

#### **3.4.1. Definición y delimitación**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible
2. En los planos de ordenación se señalan los límites de las áreas del suelo urbanizable sectorizado y de los suelos urbanizables no sectorizados que se incorporarán a éste proceso durante la vigencia del mismo.
3. En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

#### **3.4.2. Desarrollo del suelo urbanizable.**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores. Dichos sectores se delimitarán en cada caso de acuerdo con lo expresado en su normativa propia.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las presentes Normas.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
4. Los planes parciales del suelo urbanizable no sectorizado deberán justificar y garantizar la disposición de los siguientes servicios:
  - ❑ Acceso rodado. Deberá tener las dimensiones y la sección de firme necesaria para servir al incremento de tráfico generado por la actuación, en concordancia con el apartado 4.5. de las presentes normas.. En caso de ser necesarios viales de nueva creación, se garantizará su ejecución y la disponibilidad de los terrenos afectados.
  - ❑ Abastecimiento de agua potable. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado.
  - ❑ Suministro de energía eléctrica. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado.
  - ❑ Saneamiento. Se garantizará, de acuerdo con los baremos reflejados en el apartado 4.5. de las presentes normas. El vertido se realizará una vez depuradas las aguas residuales en caso de verter directamente a los cauces naturales o sin depurar a los colectores existentes, justificando que su conexión queda garantizada y la capacidad y sección de los mismos es suficiente para tal fin.

3. En los planes parciales del suelo urbanizable no sectorizado será obligatorio incluir los terrenos necesarios para la conexión de la actuación con los sistemas generales viario y de infraestructura en los que se apoye.

#### **3.4.3. Régimen urbanístico de la propiedad**

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación vigente y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna con carácter general a este tipo de suelo.
3. El aprovechamiento urbanístico que le corresponde a cada terreno será el 90% del aprovechamiento del sector en la que se encuentre enclavado, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

#### **3.4.4. Aprovechamiento tipo**

En el presente Plan General no se establece una programación de las actuaciones. De acuerdo con el artículo 15.4. de la LSG se establece un orden de prioridades para el desarrollo de los sistemas generales y las actuaciones de iniciativa pública.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 90.2. de la LSG, cada Área de Reparto se integra por un sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales que en cada caso le correspondan.

Cada área delimitada en los planos de ordenación como suelo urbanizable, es desarrollada en sus determinaciones a través de una ficha urbanística que se incorpora con ésta normativa, en la que se regulan las siguientes condiciones.

#### **3.4.5. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable y el de cada área de reparto/sector**

1. Cada sector de suelo urbanizable se desarrollará, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, con las edificabilidades que para cada uso y sector se establezcan.
2. La edificabilidad total del sector "i" será, en metros cuadrados:

$$E_i = E_{ji}$$

siendo  $E_{ji}$  la edificabilidad total del uso "j" en el sector "i".

El índice de edificabilidad se señala en metros cuadrados sobre metro cuadrado:

$$e_i = E_i / S_i$$

siendo  $S_i$ , la superficie del sector una vez descontada la correspondiente a los sistemas

generales interiores al mismo.

3. Los coeficientes de homogeneización de valor entre los usos autorizados en cada sector ( $B_{ij}$ ) se han establecido con referencia a la vivienda colectiva, cuyo valor es siempre la unidad (1).
4. La homogeneización de las edificabilidades con los coeficientes establecidos, proporciona los aprovechamientos para cada uso y sector en metros cuadrados:

$$A_{ji} = B_{ji} E_{ij}$$

la suma de todos los aprovechamientos del sector, cualesquiera que sean los usos considerados, que determina el aprovechamiento total del sector, será:

$$A_i = \sum A_{ji}$$

5. El índice de aprovechamiento de cada sector, que no determina los derechos de los propietarios del sector, por cuanto no incluye la incidencia de los sistemas generales ni la deducción del 10 % para la Administración será:

$$a_i = A_i / S_i$$

6. El resto de los parámetros y sus relaciones tienen el siguiente significado:
  - a)  $SG_i$  Superficie de sistemas generales, interiores o exteriores, adscritos o adscribibles al sector "i".
  - b)  $r_i$  Relación existente entre la superficie de los sistemas generales (SG) y la de cada sector ( $S_i$ )

$$r_i = SG_i / S_i$$

- c)  $a'_i$  Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez corregido con los sistemas generales adscritos.

$$a'_i = a_i / (1 + r_i)$$

- d)  $A'_i$  Aprovechamiento total del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos.

$$A'_i = a'_i S_i$$

- e)  $a''_i$  Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector "i" o coeficiente de aprovechamiento medio del sector "i", una vez incluidos los sistemas generales adscritos y descontado el 10 % del aprovechamiento de cesión obligatoria.

$$a''_i = 0.90 a'_i$$



- f)  $A''_i$  Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios del sector "i" (exceptuados los de sistemas generales), una vez descontado el diez por ciento (10%) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$A''_i = 0.90 A'_i$$

- g)  $Asg'_i$  Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i".

$$Asg'_i = SG_i a'_i$$

- h)  $Asg''_i$  Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector "i", una vez descontado el diez por ciento (10%) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$Asg''_i = 0.90 Asg'_i$$

**CUADRO I.- APROVECHAMIENTO BRUTO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES)  
DEL SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	Si	VIVIENDA			COMERCIAL	HOTELERO TERCIARIO	INDUSTRIA	Ei	ei (edificabilidad)
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL					
1	102.050	25.818	25.818				51.636	0,506	
2	15.036	4.781	3.188				7.969	0,530	
3	9.002		4.501				4.501	0,500	
4	30.136		9.041				9.041	0,300	
5	54.759	29.654			9.000		38.654	0,706	

6	15.695		6.278					6.278	0,400
7	27.458	8.237	5.492					13.729	0,500
8	81.537	20.384	20.384					40.768	0,500
9	130.100		39.030					39.030	0,300
11	142.868	30.002	20.001					50.003	0,350
12	71.107	17.778	17.778					35.556	0,500
13	299.175	64.622	64.622			14.360		143.604	0,480
14	336.901	72.770	72.770			16.171		161.711	0,480
15	650.300						455.210	455.210	0,700
16	30.325	6.065	6.065					12.130	0,400
17	29.736	5.947	5.947					11.894	0,400
18	13.490		6.745					6.745	0,500
19	20.630		4.126					4.126	0,200
20	20.682		10.341					10.341	0,500
21	48.450		24.225					24.225	0,500
22	69.980		27.992					27.992	0,400
23	24.856	6.287	6.287					12.574	0,506
24	96.464		38.586					38.586	0,400
25	66.925		20.077					20.077	0,300
26	25.822		12.911					12.911	0,500
27	80.972		32.389					32.389	0,400
28	18.780		7.512					7.512	0,400
29	39.540		15.816					15.816	0,400
30	21.080		12.100					12.100	0,574
TOTALES	2.573.856	292.345	520.022	0	9.000	30.531	455.210	1.307.108	0,508

NOTA: Los sectores en sombreado se emplazan en la zona de influencia de Costas

CUADRO II.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DEL VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DE SUELO URBANIZABLE (COEFICIENTE Bi)

SECTOR	Si	VIVIENDA			LOCALES COMERC.	HOTELERO TERCIARIO	INDUSTRIA
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL			
1	102.050	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
2	15.036	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
3	9.002	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
4	30.136	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
5	54.759	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70

6	15.695	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
7	27.458	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,70
8	81.537	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
9	130.100	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
11	142.868	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
12	71.107	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
13	299.175	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
14	336.901	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
15	650.300	1,43	1,86	1,29	1,57	1,43	1,00
16	30.325	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
17	29.736	1,00	1,30	0,90	1,10	1,00	0,70
18	13.490	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
19	20.630	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
20	20.682	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
21	48.450	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
22	69.980	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
23	24.856	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
24	96.464	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
25	66.925	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
26	25.822	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
27	80.972	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
28	18.780	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
29	39.540	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
30	21.080	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70

Los coeficientes de homogeneización se establecen en función de los valores de venta de las diferentes tipologías, de acuerdo con su emplazamiento específico, dando el valor de la unidad a la vivienda colectiva. Con estos coeficientes se transforman las edificabilidades señaladas en unidades de aprovechamiento, que constituyen las propias edificabilidades "homologadas" para poder compararlas.

**CUADRO III.- APROVECHAMIENTO HOMOLOGADO DE LOS DISTINTOS USOS DE LAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DEL SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	Si	VIVIENDA			LOCALES COMERC.	HOTELERO TERCIARIO	INDUSTRIA	Ai	ai
		COLECTIVA	UNIFAMIL.	P.OFICIAL					
1	102.050	25.818	30.982	0	0	0	0	56.800	0,557
2	15.036	4.781	3.507	0	0	0	0	8.288	0,551
3	9.002	0	4.951	0	0	0	0	4.951	0,550
4	30.136	0	9.945	0	0	0	0	9.945	0,330
5	54.759	29.654	0	0	9.900	0	0	39.554	0,722
6	15.695	0	6.906	0	0	0	0	6.906	0,440

7	27.458	8.237	6.041	0	0	0	0	14.278	0,520
8	81.537	20.384	24.461	0	0	0	0	44.845	0,550
9	130.100	0	46.836	0	0	0	0	46.836	0,360
11	142.868	30.002	24.001	0	0	0	0	54.003	0,378
12	71.107	17.778	21.334	0	0	0	0	39.112	0,550
13	299.175	64.622	84.009	0	0	14.360	0	162.991	0,545
14	336.901	72.770	94.601	0	0	16.171	0	183.542	0,545
15	650.300	0	0	0	0	0	455.210	455.210	0,700
16	30.325	6.065	7.885	0	0	0	0	13.950	0,460
17	29.736	5.947	7.731	0	0	0	0	13.678	0,460
18	13.490	0	8.094	0	0	0	0	8.094	0,600
19	20.630	0	4.951	0	0	0	0	4.951	0,240
20	20.682	0	12.409	0	0	0	0	12.409	0,600
21	48.450	0	29.070	0	0	0	0	29.070	0,600
22	69.980	0	33.590	0	0	0	0	33.590	0,480
23	24.856	6.287	7.544	0	0	0	0	13.831	0,556
24	96.464	0	46.303	0	0	0	0	46.303	0,480
25	66.925	0	24.092	0	0	0	0	24.092	0,360
26	25.822	0	15.493	0	0	0	0	15.493	0,600
27	80.972	0	38.867	0	0	0	0	38.867	0,480
28	18.780	0	9.014	0	0	0	0	9.014	0,480
29	39.540	0	18.979	0	0	0	0	18.979	0,480
30	21.080	0	14.520	0	0	0	0	14.520	0,689
TOTALES	2.573.856	292.345	636.117	0	9.900	30.531	455.210	1.424.103	0,553

**CUADRO IV.- RESUMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	SUPERF. NETA	SIST. GENERAL. INTER.		SUPERF. BRUTA	SIST. GEN. ASDCRITOS		
		EXISTENTES	TOTAL		INTERIOR	EXTERIOR	TOTAL
1	102.050	0	0	102.050	0	49.057	49.057
2	15.036	0	0	15.036	0	0	0
3	9.002	0	0	9.002	0	0	0
4	30.136	0	0	30.136	0	0	0
5	54.759	0	0	54.759	0	38.310	38.310
6	15.695	0	0	15.695	0	0	0

7	27.458	0	0	27.458	0	0	0
8	81.537	0	0	81.537	0	42.377	42.377
9	130.100	0	0	130.100	0	118.000	118.000
11	142.868	0	0	142.868	0	0	0
12	71.107	0	0	71.107	0	0	0
13	299.175	0	0	299.175	0	897.525	897.525
14	336.901	0	0	336.901	0	1.010.703	1.010.703
15	650.300	0	0	650.300	0		0
16	30.325	0	0	30.325	0		0
17	29.736	0	0	29.736	0		0
18	13.490	0	0	13.490	0	14.750	14.750
19	20.630	0	0	20.630	0		0
20	20.682	0	0	20.682	0	43.028	43.028
21	48.450	0	0	48.450	0		0
22	69.980	0	0	69.980	0		0
23	24.856	0	0	24.856	0		0
24	96.464	0	0	96.464	0		0
25	66.925	0	0	66.925	0		0
26	25.822	0	0	25.822	0		0
27	80.972	0	0	80.972	0		0
28	18.780	0	0	18.780	0		0
29	39.540	0	0	39.540	0		0
30	21.080	0	0	21.080	0		0
TOTALES	2.573.856	0	0	2.573.856	0	2.213.750	2.213.750

**CUADRO V-1- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	Si	Ai	ai	ri	SGi
1	102.050	56.800	0,557	0,48	49.057
2	15.036	8.288	0,551	0,00	0
3	9.002	4.951	0,550	0,00	0
4	30.136	9.945	0,330	0,00	0
5	54.759	39.554	0,722	0,70	38.310
6	15.695	6.906	0,440	0,00	0
7	27.458	14.278	0,520	0,00	0
8	81.537	44.845	0,550	0,52	42.377

9	130.100	46.836	0,360	0,91	118.000
11	142.868	54.003	0,378	0,00	0
12	71.107	39.112	0,550	0,00	0
13	299.175	162.991	0,545	3,00	897.525
14	336.901	183.542	0,545	3,00	1.010.703
15	650.300	455.210	0,700	0,00	0
16	30.325	13.950	0,460	0,00	0
17	29.736	13.678	0,460	0,00	0
18	13.490	8.094	0,600	1,09	14.750
19	20.630	4.951	0,240	0,00	0
20	20.682	12.409	0,600	2,08	43.028
21	48.450	29.070	0,600	0,00	0
22	69.980	33.590	0,480	0,00	0
23	24.856	13.831	0,556	0,00	0
24	96.464	46.303	0,480	0,00	0
25	66.925	24.092	0,360	0,00	0
26	25.822	15.493	0,600	0,00	0
27	80.972	38.867	0,480	0,00	0
28	18.780	9.014	0,480	0,00	0
29	39.540	18.979	0,480	0,00	0
30	21.080	14.520	0,689	0,00	0
TOTALES	2.573.856	1.424.103	0,553	0,86	2.213.750

**CUADRO V.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A  
ADSCRIBIR  
EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	Aprov. Tipo u.a./m2		Ai'	Ai''	Asg'	Asg''
	ai'	ai''				
1	0,376	0,3383	38.360	34.524	18.440	16.596
2	0,551	0,4961	8.288	7.459	0	0
3	0,550	0,4950	4.951	4.456	0	0
4	0,330	0,2970	9.945	8.951	0	0
5	0,425	0,3825	23.272	20.945	16.282	14.653
6	0,440	0,3960	6.906	6.215	0	0

7	0,520	0,4680	14.278	12.850	0	0
8	0,362	0,3257	29.508	26.558	15.336	13.803
9	0,189	0,1699	24.560	22.104	22.276	20.048
11	0,378	0,3402	54.003	48.603	0	0
12	0,550	0,4950	39.112	35.200	0	0
13	0,136	0,1226	40.748	36.673	122.243	110.019
14	0,136	0,1226	45.886	41.297	137.657	123.891
15	0,700	0,6300	455.210	409.689	0	0
16	0,460	0,4140	13.950	12.555	0	0
17	0,460	0,4140	13.678	12.310	0	0
18	0,287	0,2580	3.866	3.480	4.228	3.805
19	0,240	0,2160	4.951	4.456	0	0
20	0,195	0,1753	4.028	3.626	8.381	7.543
21	0,600	0,5400	29.070	26.163	0	0
22	0,480	0,4320	33.590	30.231	0	0
23	0,556	0,5008	13.831	12.448	0	0
24	0,480	0,4320	46.303	41.673	0	0
25	0,360	0,3240	24.092	21.683	0	0
26	0,600	0,5400	15.493	13.944	0	0
27	0,480	0,4320	38.867	34.980	0	0
28	0,480	0,4320	9.014	8.113	0	0
29	0,480	0,4320	18.979	17.081	0	0
30	0,689	0,6199	14.520	13.068	0	0
TOTALES	0,297	0,2677	1.079.261	971.335	344.842	310.358

NOTA: Las superficies señaladas en los presentes cuadros son aproximadas. La superficie exacta de cada sector será la deducida de los planos de Ordenación a la escala adecuada.

### 3.4.6. Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán obligados a:

- a. Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos a él.
- b. Ceder gratuitamente y obligatoriamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios libres públicos, dotaciones y demás servicios a los que el plan parcial les atribuya el carácter de bienes de dominio público. Tendrán este carácter, en todo caso, el sistema viario de interés general y las reservas mínimas legalmente establecidas para el sistema de zonas verdes y espacios libres, para dotaciones y aparcamientos.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno necesario para situar el 10% del

aprovechamiento del sector en que se encuentre el predio.

- d. Costear y si es el caso, ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos, en proporción al 90% del aprovechamiento tipo.
- e. Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
- f. Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca y en los plazos que este señale.

### **3.4.7. Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo con la naturaleza rústica de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares.
2. Además, tendrán el derecho de promover su transformación instando del Ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y el plan general de ordenación municipal.
3. La transformación del suelo urbanizable a través del plan parcial podrá ser también promovida por la Administración municipal o autonómica.
4. En el suelo urbanizable sectorizado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional.
5. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el siguiente régimen:
  1. Usos permitidos por licencia municipal directamente:  
Las construcciones e instalaciones reflejadas en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letras a), b), c), e i) del artículo 4.1.24 de las presentes normas.
  2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:  
El resto de los usos relacionados en el artículo 4.1.24 de estas normas, salvo el previsto en la letra h) del apartado 2.
  3. Usos prohibidos:  
Todos los demás.



### **3.4.8. Requisitos para poder edificar**

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas.
  - b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación

de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.
  - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
  - g) Red de alumbrado público.
  - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
  - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:
- a) Red telefónica.
  - b) Base de rodadura de aceras .
  - c) Capa de rodadura del pavimento.
  - d) Red de riego e hidrantes.
  - e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
  - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Asimismo implicará la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para responder de las obras de urbanización.

### **3.5. Régimen del suelo rústico.**

#### **3.5.1. Definición y delimitación**

Constituyen el suelo rústico los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo o su localización dentro del municipio.

Se divide en las siguientes categorías:

#### **3.5.2. Suelo rústico sometido a régimen especial de protección**

Son aquellos terrenos que están sometidos a un 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 protección del dominio público.

#### **3.5.3. Suelo rústico protegido**

Se incluyen como suelo rústico protegido aquellos terrenos que el planeamiento ha considerado preservar por su valor forestal o por sus riquezas naturales.

#### **4. ORDENANZAS REGULADORAS**

##### **4.1. Ordenanzas reguladoras de los usos.**

###### **4.1.1. Condiciones de uso.**

1. En suelo urbano, a través de la correspondiente Ordenanza se regula la localización y características de los usos permitidos.
2. Los planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Documento, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector o ámbito.
3. En suelo rústico, a través de la correspondiente ordenanza, se regulan los usos no compatibles en cada una de sus variedades.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 sobre supresión de barreras arquitectónicas.

###### **4.1.2. Disposiciones de aplicación general.**

1. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios de los usos que se señalan en la clasificación de los mismos, por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondiesen por aplicación de estas normas.
2. Las Normas que se fijan en los apartados siguientes, son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma.
3. La obligatoriedad del cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de

cuantas otras dimanen de Organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

4. Los usos se dividen en permitidos y prohibidos en base a su adecuación a cada sector de suelo, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.
5. Se considerarán prohibidos todos los usos no comprendidos en la calificación de permitidos, salvo aquellos que siguiendo el trámite de excepción regulado en el art. 77 de la Ley del Suelo de Galicia, sean autorizados por el gobierno Autonómico.
6. Cuando en una ordenanza se señala como admitido un uso y no se especifican las categorías ni los grupos del mismo, se entiende que se consideran admitidos en su totalidad.

#### **4.1.3. Tipos de usos en los suelos urbanos, urbanizables y de núcleo rural.**

Se distinguen los siguientes usos:

1. **Vivienda:** Corresponde al alojamiento residencial de las unidades familiares o asimilables.
2. **Hotelero:** Corresponde al servicio al público de alojamiento temporal. Se consideran incluidas las residencias sin fines asistenciales.
3. **Comercial:** Comprende los locales abiertos al público destinados a venta al detalle o a la prestación de servicios personales, así como los servicios de hostelería tales como restaurantes, cafeterías y bares.
4. **Oficinas:** Comprende las actividades administrativas, burocráticas, de gestión pública o privada, así como los servicios bancarios y profesionales.
5. **Industrial:** Comprende las actividades transformadoras de cualquier tipo con sus instalaciones complementarias, así como los almacenes destinados a depósito de mercancías y/o venta al por mayor.
6. **Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil:** Corresponde a la guarda y estacionamiento habitual de los vehículos así como a su mantenimiento y entretenimiento.
7. **Residencial móvil:** Comprende las actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionadas con el uso turístico y recreativo (camping, caravanas, etc.).
8. **Sanitario:** Corresponde a las actividades de tratamiento y/o alojamiento de enfermos y en general los relacionados con la sanidad e higiene así como tanatorios y salas de velatorio.
9. **Asistencial:** Corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una asistencia social diferenciada en relación a las actividades

mayoritarias de carácter social (club de ancianos, educación minusválidos físicos o mentales, asilos, etc.).

10. Educativo y cultural: comprende las actividades formativas y de enseñanza.
11. Locales de ocio: Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.
12. Religioso: Comprende las actividades relacionadas con el culto.
13. Deportivo: Se refiere a las actividades relacionadas con la educación física y la práctica de juegos deportivos.
14. Uso de espectáculos: Comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento así como las relacionadas con el teatro, la música, la danza y el cine que necesitan espacios específicos para desarrollarse.
15. Actividades extractivas Se considerarán áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos y se exploten canteras.
16. Antenas de telefonía móvil y otros servicios de telecomunicaciones.
17. Servicios Públicos: Comprende aquellas actividades vinculadas a un servicio público de carácter específico, desarrolladas por los organismos públicos o por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de ganado, mataderos, estación de autobuses, instalaciones de comunicaciones, energía, vertederos, etc.).

#### **4.1.4. Regulación del uso vivienda.**

1. Clasificación.

La vivienda se clasifica en las siguientes categorías:

- 1ª Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacios libres privados colindantes con la misma.
- 2ª Vivienda colectiva o plurifamiliar: es la vivienda situada en edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

2. Condiciones generales.

- Serán de aplicación las normas establecidas en el Decreto 311/1.992 sobre habitabilidad de las viviendas.

#### **4.1.5. Regulación del uso hotelero.**

1. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Hasta 200 m2 y 10 plazas máximo.  
Categoría 2ª: Hasta 500 m2 y 25 plazas máximo  
Categoría 3ª: Hasta 1.000 m2 y 60 plazas máximo  
Categoría 4ª: Mas de 1.000 m2 o más de 60 plazas.  
Categoría 5ª: Casas de turismo rural.

## 2. Condiciones.

Además de las condiciones exigidas por su legislación específica los locales cumplirán las condiciones que les fuesen de aplicación, de las fijadas para uso de vivienda.

## 3. Aparcamiento.

Por cada 50 m2 construidos para este uso, y, en todo caso, por cada dos plazas hoteleras, se dispondrá de una plaza de aparcamiento.

### **4.1.6. Regulación del uso comercial.**

#### 1. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales.

Categoría 2ª: Locales comerciales en primer sótano, semisótano y planta baja.

Categoría 3ª: Locales comerciales en pasajes o galerías.

#### 2. Condiciones de los locales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo tener al menos el 20% de la superficie total del establecimiento en planta baja y estando unidos a éste por escalera con ancho mínimo de un metro y medio. La altura libre mínima de los locales comerciales será de tres metros, a excepción del semisótano que podrá tener una altura libre mínima de 2,70 metros. En caso de locales comerciales existentes a la entrada en vigor del Plan General se aceptará como válida la altura de 2.50 metros a efectos de reformas o adaptaciones de los mismos. Se incluyen en esta excepción los cambios de titularidad.

5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 1a. categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.
6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
7. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
8. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial estándose a lo dispuesto en la reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Si solamente tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.
10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones cuyos niveles se determinen por el Ayuntamiento.
11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
12. Dada su peculiar naturaleza los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.
3. Aparcamientos.

En categoría 1a: A partir de los 500 m<sup>2</sup> construidos dedicados a esta actividad se dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.7. Regulación del uso oficinas.

1. Definición:  
Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
2. Clasificación:  
Se consideran las siguientes categorías.
  - a) Edificios exclusivos.
  - b) Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
  - c) Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.
3. Dimensiones y condiciones de los locales:
  - A) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel de piso. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 metros.
  - B) Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre será superior a 3 metros, tanto en el local principal como en el semisótano.
  - C) En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.
  - D) Los locales de oficinas tendrá los siguientes servicios:
    - a. Hasta 100 m<sup>2</sup>. un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup>. más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
    - b. A partir de los 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
  - E) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.  
En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.  
En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones e iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.  
En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
  - F) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en las Ordenanzas Municipales



sobre la materia.

- H) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
- I) En edificios de oficinas de categoría 1, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- K) En las oficinas profesionales de categoría 3, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

#### 4. Aparcamientos.

Por cada 100 m2 dedicados a este uso en edificio no exclusivo, una plaza de aparcamiento. En edificio exclusivo, una plaza cada 50 m2 construidos.

#### 4.1.8. Regulación del uso industrial.

1. Se entiende en estas Normas por uso de industria el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía.
2. Los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1a. Actividades industriales y artesanas, compatibles con la vivienda. Es decir, aquellas que no suponen perjuicios de ningún tipo a la vivienda y pueden por tanto desarrollarse en los mismos inmuebles residenciales.

Categoría 2a. Actividades industriales y artesanas compatibles con las zonas residenciales. Es decir, aquellas que por su tamaño y efectos producidos no suponen perjuicios al normal desarrollo de la función residencial en las zonas asignadas primordialmente a dicho uso.

Categoría 3ª. Actividades industriales a localizar en zonas y polígonos industriales. Es decir, aquellas que por su envergadura y efectos producidos necesitan localizarse en áreas cuyo uso principal sea el industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriales de carácter especial. Se trata en este caso de que aquellas que requieren una ordenación específica y una localización singular.

3. Los establecimientos industriales, en atención a los productos que en ellos se obtengan, manipulen o almacenen se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1. Industrias de la construcción: Talleres de pintura y decoración: escultura, cantería y pulimentación de piedras artificiales: vidriería y, en general, los dedicados a la preparación de materiales pétreos, naturales o artificiales, cerámicos, vidrios, áridos y aglomerantes, etc.

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, hojalatería, bronceístas, platerías, fabricación de camas y muebles metálicos, juguetería, óptica y

mecánica de precisión: reparaciones electromecánicas, con exclusión de los destinados únicamente a reparación de automóviles o anejos a las instalaciones de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3. Industrias de la maderas: Talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles cuya materia principal sea la madera; juguetería no mecánica; instrumentos de música con caja de madera; fabricación y preparación de embalajes y de pasta de madera, productos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4. Industrias químicas: Talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general; tratamientos químicos de productos de cualquier clase, incluso de pieles y su curtido; productos y especialidades farmacéuticas, productos de perfumería y limpieza y fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices, etc.

Grupo 5. Industrias textiles y del Vestido: Talleres de confección y adorno de ropas de todas clases: sombrerería, zapatería y guantería: guarnicionería: reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas; confección de adornos, joyería y bisutería y talleres de hilado, tejidos, encajes, incluso tinte, apresto y acabado de los mismos, etc.

Grupo 6. Industrias de la alimentación: Tahonas, hornos de confitería, bollería, galletas, etc.; preparación, refinado y cortado de azúcar; torrefacción de granos, café, cebada, achicoria, cacao y molido y envase de estos productos; freidurías de productos vegetales y animales y vaquerías y cabrerías; preparación y envase de leche y productos lácteos; cría, engorde y matanza de animales de corral y ganado; preparación de conservas a base de carne y pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadero; preparación y envase de bebidas, fábricas de hielos, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza y harinas, etc.

Grupo 7. Industrias gráficas y de elaboración de papel y cartón: Talleres de imprenta, litografía, encuadernación y artes gráficas en general; de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión y sin ella; de grabado y fabricación de rótulos esmaltados; talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas y de revelado, copiado, montaje, doblaje y sonorización de películas, etc.

Grupo 8. Instalación de los servicios de distribución de energía eléctrica, agua y limpieza: Estaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica, instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas; limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos, etc.

#### 4. Localización de las actividades.

Las diferentes categorías y grupos de establecimientos industriales se localizarán bajo las siguientes condiciones:

1. **Categoría 1a.** : Se podrán situar en planta baja y primera de edificios residenciales y en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta. Pueden pertenecer a esta categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

#### Del grupo 1.

1. Todos los almacenes y depósitos al por menor que no ocupen una superficie superior a los 250 metros cuadrados.
  - a) No se podrán almacenar sustancias inflamables.
  - b) Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) sólo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas en peso u ocho metros cúbicos en volumen.

En particular los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,50 metros.
  - d) Queda prohibido en absoluto el almacenamiento de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa y, en este caso, el amontonamiento se limitará por la misma cifra de los combustibles sólidos.

En especial se prohíben el almacenamiento de algodones engrasados fuera de recipientes metálicos cerrados.
  - e) Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.
2. Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado del vidrio, con superficie máxima de 250 metros cuadrados; y situados en planta baja cuando posean potencia mecánica.
3. Los talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con superficie máxima de 250 metros cuadrados; y situados en planta baja cuando posean potencia mecánica.

#### Del grupo 2.

4. Los talleres de carpintería, ferretería, construcción y reparación electromecánica y, en general, todos los electrometalúrgicos con superficie no superior a 250 metros cuadrados y se encuentren instalados en planta baja, en el caso de poseer potencia mecánica.

#### Del grupo 3.

5. Los talleres de carpintería, ebanistería y, en general, todos los que trabajan en la madera y materiales análogos, siempre que la superficie no exceda de 250 metros cuadrados.

#### Del Grupo 4.

6. Los laboratorios de productos químicos farmacéuticos y de perfumería, siempre que no produzcan gases nocivos o perjudiciales, establecidos en planta baja.

#### Del Grupo 5.

7. Las industrias de la confección , vestido, adorno, comprendidos los de reparación, limpieza y acabado y pequeños almacenes a su servicio, con las siguientes restricciones:

- a) No podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica más que en planta baja.
- b) Los depósitos de materias combustibles inflamables, se someterán a las prescripciones indicadas anteriormente.

En especial se prohíbe el almacenamiento en montón de tejidos impregnados de aceites secantes.

#### Del Grupo 6.

8. Las industrias de preparación de productos alimenticios con las siguientes restricciones:

- a) No tener cuadras ni establos, ni estancias para ninguna clase de ganados.
- b) No podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica más que en planta baja.
- c) La solera de los hornos no excederá de 20 metros cuadrados y el número de ellos de dos, si están instalados en planta baja; la instalación no rebasará la de un horno doméstico, en caso contrario.
- d) No desprenderá humos ni grasas molestos al exterior del establecimiento, debiendo disponer de instalaciones adecuadas para captarlos.
- e) Las chimeneas deberán rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

9. Los almacenes y establecimientos de preparación y venta de bebidas, siempre que en los depósitos de sustancias combustibles o inflamables, se sometan a las restricciones del apartado primero y que el volumen total almacenado no exceda de 20.000 litros.

10. Las instalaciones frigoríficas anejas a los dos apartados anteriores.

#### Del Grupo 7.

11. Los talleres de artes gráficas, incluso encuadernaciones y elaboración de papel y cartón, con superficie que no exceda de 250 metros cuadrados.

#### Del Grupo 8.

12. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al Plan de Ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

2. **Categoría 2ª.** Se situarán en edificios exclusivos e independientes, separados de edificios de viviendas con muro continuo de no menos de 30 cm. de espesor, sin viviendas en las plantas superiores, en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta, en polígonos industriales. Pueden pertenecer a esta

categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1.

1. Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares.
2. Los talleres de aserrío y labra de piedra, mármoles, etc.
3. Los talleres de decorado, pintura, etc.
4. Almacenes de materiales de construcción.

Del Grupo 2.

5. Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.
6. Los talleres electromecánicos con excepción de forjas mecánicas.

Del Grupo 3.

7. Los talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles cuya materia prima sea la madera, fabricación y preparación de embalajes.

Del Grupo 4.

8. Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejías y perfumes con las siguientes limitaciones:
  - a) Que no desprendan ninguna clase de ácidos o polvos nocivos o perjudiciales.
  - b) No verter aguas residuales nocivas para la conservación de los conductos del alcantarillado.
9. Las fábricas de colores de pinturas con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles.
10. Los laboratorios biológicos con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a 7.
11. Las manufacturas de caucho, cuero, etc. y materiales similares con las mismas limitaciones anteriores siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que se almacenen, no excedan de 200 Kilos y los almacenes de sustancias combustibles no superen las cifras indicadas.

Del Grupo 5.

12. Los talleres de tintorería, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo, con las limitaciones del apartado b) del grupo 4.
13. Las manufacturas textiles.
14. Los lavaderos públicos.

Del Grupo 6.

15. La preparación de los productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero.
16. Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gaseosas e hielo.

Del Grupo 7.

17. Todos los talleres de artes gráficas.
18. Las manufacturas de papel y cartón.

Del Grupo 8.

19. Parques de limpieza.
20. Todas las instalaciones de generación y distribución de los servicios de gas, agua y electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

ALMACENES

21. Todas las clases de almacenes, con las restricciones establecidas en las de primera categoría para sustancias combustibles o inflamables.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficientes.

Los núcleos industriales que agrupan industrias de una misma característica, se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas al tipo de industria y a la ubicación proyectada.

3. **Categoría 3ª.** Se situarán en polígonos industriales. pueden pertenecer a esta categoría las instalaciones comprendidas en los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1.

1. Los almacenes de mármoles y piedra naturales, con taller de aserrío, machacado o clasificación.

Del Grupo 2.

2. Los almacenes de productos metalúrgicos, con cizallas y aparatos para rotura de chatarra.

Del Grupo 3.

3. Los almacenes de madera y materiales similares con talleres de aserrío en los locales diferentes de los almacenes.

Del Grupo 4.

4. Los almacenes de carbones y combustibles e instalaciones de lavado, clasificación y aglomeración.
5. Los almacenes de todas clases de productos con instalaciones de clasificación, lavado, refinado o repartición.

Del Grupo 5.

6. Los almacenes de grano con lavado, desecación, molturación y clasificación.
7. Las centrales de preparación y distribución de leche y productos derivados.
8. Las cámaras e instalaciones de desecación y conservación de productos alimenticios.

Del Grupo 6.

9. Las estancias para ganado trashumante.

Se incluyen en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en las anteriores por rebasar los límites establecidos para ella; aquellas que no es indispensable situar dentro de núcleo urbano; y aquellas otras que por su insalubridad, peligro o incomodidad, son incompatibles con las zonas de viviendas.

4. **Categoría 4ª.** Se situarán en las zonas industriales especiales. Pertenecen a esta categoría las actividades industriales que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o por las dimensiones de sus instalaciones, no se pueden encuadrar en los grados anteriores.
5. Ampliación de instalaciones existentes.

Las instalaciones industriales de las categorías 1a. y 2a. existentes a la aprobación del presente documento, que fuesen ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño anteriormente establecidos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar en una localización que la norma considere propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.
- b) No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.
- c) Para los de categoría 1a., no tener actividad de servicio del inmueble en que se localice así como que la ampliación se produzca en locales contiguos a los que previamente ocupe.

Si con ello no hubiese perjuicio para los usos colindantes, podrá ampliarse dentro de la categoría 2a., sobre parcelas contiguas, siempre que éstas sean aptas para el uso industrial en el presente documento.

La ampliación de las actividades industriales de las categorías 3a. y 4a. no tiene limitación, pudiéndose extender a otras parcelas o suelo de los polígonos o zonas industriales. En ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos por

sus Normas en cuanto a la ocupación de parcelas, retranqueos, alturas y edificabilidades máximas permitidas.

6. Molestia, nocividad, insalubridad y peligro.
  1. La definición de molesto, nocivo, insalubre y peligroso y la determinación de sus efectos, se contienen en el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes.
  2. Los establecimientos de la categoría 1a., y para cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán por toda clase de efectos, los índices 0, 1, 2 que se precisan en el anexo del Decreto 2414/1961, de 20 de Noviembre y en la Instrucción que lo desarrolló de 15 de Marzo de 1963, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico. Cuando la intensidad 3 se alcanzare por razón de la insalubridad de las aguas residuales, podrá admitirse su inclusión en esta categoría siempre que previamente se corrijan las causas que produjeron tal índice.
  3. Los establecimientos de la categoría 2a. y para cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán, por toda clase de efectos, la intensidad 3.
  4. Cuando las actividades correspondientes a la categoría 2a. se situaren en interiores de manzana, habrá de tenerse especialmente en cuenta, para la concesión de las licencias de edificación o uso, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.
  5. Los establecimientos de las categorías 3a. y 4a. no podrán superar el índice 4 más que para dos clases de efectos.
  6. Los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, se instalarán de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general, dictadas para cada producto, por el organismo competente.
  7. Los grados de actividades industriales no rigen para las instalaciones al servicio de viviendas como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadoras de electricidad, etc. que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria.

#### **4.1.9. Regulación del uso garaje -aparcamiento y servicio del automóvil.**

##### **CLASIFICACIÓN**

Se establece la siguiente clasificación:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento de uso individual.

- Grado 1º. En el mismo edificio de la vivienda.

- Grado 2º. En edificación adosada.



- Grado 3º. En edificación exenta dentro de la parcela.

Categoría 2ª: Garajes-aparcamiento de uso colectivo.

- Grado 1º. En planta baja y/o semisótano de edificios.

- Grado 2º. En plantas sótano de edificios.

- Grado 3º. En parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento para uso colectivo con carácter de negocio.

- Grado 1º. En edificio exclusivo.

- Grado 2º. En bajos sótanos y semisótanos.

Categoría 4ª: Estaciones de servicio

Categoría 5ª: Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles.

Los talleres de reparación de automóviles se regirán por las Normas de Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje o instalación de las anteriormente relacionadas.

#### CONDICIÓN GENERAL

1. En las categorías 2a, 3a, 4a, y 5a, el Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

El hecho de denegar la instalación de garaje aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

2. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garaje en la planta baja, la entrada y salida será única o a lo sumo doble.

#### ACCESOS

Los garajes-aparcamiento en categorías 2a. y 3a. y locales de servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros (3 m.) de ancho y cuatro y medio (4,5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal o pendiente máxima de 5%, libre de cualquier otro uso o actividad.

Las rampas interiores rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas curvas del 12 %, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3 m.) con el sobrecancho necesario en las curvas.

Se podrá autorizar el empleo de aparatos montacoches cuando siendo obligatoria la localización de garaje por la ordenanza correspondiente no sea viable la solución de rampa. En este caso se instalará un montacoches por cada veinte plazas de aparcamiento.

El espacio de espera será horizontal y con un fondo mínimo de 5 metros.

La localización del acceso a calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento pudiendo exigirse la concentración de accesos o separación mínima entre éstos con el objeto de reducir el número de vados en aquellas calles que por su uso, funcionalidad, etc. así lo exijan.

#### PLAZA DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,25 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### ALTURA MÍNIMA.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

#### VENTILACIÓN

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

#### AISLAMIENTO

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con las reglamentaciones sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

#### COMUNICACIÓN

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

#### CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO (CATEGORÍA 4ª).

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- 1) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2) Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones

de estas Normas.

- 3) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas sobre ruidos de la zona.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES DEL AUTOMÓVIL (CATEGORÍA 5ª)

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas del uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de taller.
- b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de local.

#### 4.1.10. Residencial móvil.

Dadas las características del municipio se prohíbe expresamente este tipo de actividad, con excepción de las que se emplacen en zonas especialmente destinadas a este fin

#### 4.1.11. Uso sanitario

##### 1. Definición:

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

##### 2. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- 2ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 100 camas en edificio exclusivo.
- 3ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas, con capacidad comprendida entre 20 y 200 camas, y ambulatorios, en edificio exclusivo
- 4ª. Dispensarios, clínicas o sanitarios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas en edificio exclusivo.
- 5ª. Clínicas de urgencia y consultorio sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 6ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- 7ª. Tanatorios y salas velatorias

##### 3. Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso, las del Uso Hotelero, que le fueren de aplicación.

#### 4.1.12. Asistencial.

Corresponde a edificios y locales destinados a asilo otros servicios para mayores, niños,

disminuidos físicos, etc.  
Se establece una única categoría.

#### **4.1.13. Educativo y cultural.**

1. Definición:

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación, en todos sus grados y especialidades.

2. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Centros de estudios de carácter oficial y bibliotecas.

2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3. Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia.

#### **4.1.14. Uso de locales de ocio**

1. Definición:

Comprende este uso los locales destinados al público como de esparcimiento y diversión con un impacto en materia de ruidos y horarios de apertura considerable.

Cualquier otro uso que englobe entre sus actividades alguna o algunas de las previstas a continuación, deberá respetar la compatibilidad de uso no solamente referida a la actividad principal sino a la presente.

Las limitaciones contenidas en la presente normativa no serán de aplicación a aquellas actividades desarrolladas como secundarias dentro de otra instalación hotelera principal, siendo en tal caso de aplicación tan solo la normativa reguladora de los usos de la actividad principal.

2. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Casinos, academias de bailes y restaurantes con más de 500 m2 de superficie total.

2ª. Todos los usos anteriores hasta 500 m2. de superficie total.

3ª. Todos los usos anteriores hasta 250 m2. de superficie total.

4ª. Tabernas típicas, restaurantes, bares, café-bar y cafeterías no clasificadas como actividad especial.

5ª. Bares de categoría especial, discotecas, salas de fiesta, pubs, tablaos flamencos, cafes-concierto y cualquier otra actividad clasificada como molesta, no recogida expresamente en la categoría 4ª.

3. Dimensiones y condiciones de los locales:

a) Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las

- aplicables al Uso de Industrias.
- b) Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1.30 metros.
  - c) Deberán cumplir las disposiciones contenidas en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - d) Los usos contemplados en la categoría 5ª solo podrán desarrollarse en las plantas baja, semisótano y sótano.

#### **4.1.15. Uso religioso**

1. Definición:

Se incluyen como tales, los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Conventos
- 2ª. Centros parroquiales
- 3ª. Templos
- 4ª. Capillas y oratorios.

3. Condiciones:

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### **4.1.16. Uso deportivo**

1. Definición:

Corresponde a los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte

2. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.
- 2ª. Deportes de hasta 500 espectadores.
- 3ª. Deportes sin espectadores

3. Condiciones:

Cumplirían las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En cuanto a las piscinas y campos de deporte privados guardarán los mismos retranqueos que la edificación principal, excepto en las partes o elementos de las mismas que no impliquen una alteración del terreno (excavaciones o rellenos). En cuanto a los vallados o cierres de estas instalaciones que superen la altura de 1.80 m, deberán guardar, así mismo, los retranqueos correspondientes excepto cuando exista acuerdo entre colindantes.

#### **4.1.17. Uso de espectáculos**

1. Definición:

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

- 1ª. Espectáculos de más de 1.500 espectadores.
  - 2ª. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
  - 3ª. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
  - 4ª. Espectáculos de hasta 250 espectadores.
  - 5ª. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.
2. Condiciones:  
Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### **4.1.18. Regulación de las actividades extractivas.**

1. Se considerarán áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos y se exploten canteras.
2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.
3. Podrán prohibirse las actividades extractivas cuando no se cumpla con las condiciones exigibles por el art.73 LS, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 500 m. de núcleos de población y de edificios o restos históricos y arqueológicos o elementos naturales señalados en este Documento o incluidos en el Catálogo.
4. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos.
5. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo, y en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.
6. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) respecto del paisaje; b) preservación de la pureza del medio ambiente; c) no desviación, merma o polución de corrientes de aguas superficiales o subterráneas. El no cumplimiento de estos requisitos implicará la denegación de la licencia.
7. La solicitud de licencia municipal deberá concretar necesariamente los siguientes extremos:
  - a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia este epígrafe.
  - b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.
  - c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del

permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

- d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 con los perfiles en que queden señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras, y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y paisaje.
  - e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o áridos a extraer.
  - f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores.
8. Cuando la actividad extractiva implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de cuidar la plantación hasta que la misma haya arraigado y pueda desarrollarse normalmente.

#### **4.1.19. Agropecuario.**

Corresponde a las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales en espacios o locales destinados a esos fines.

##### Categorías:

Se establecen dos categorías:

Categoría 1. Espacios o construcciones pequeñas vinculados a la vivienda como huertas, bodegas, alpendres, cortijos, hórreos, etc.

Categoría 2. Otras instalaciones agrarias, ganaderas o forestales sin limitación de tamaño.

Otro tipo de usos relacionados con estas actividades de un marcado carácter industrial como pueden ser las industrias agroalimentarias, se regulan en los usos industriales y dentro de ellos deberán acogerse a lo regulado en el Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en cuanto a las distancias a los núcleos de población y demás medidas correctoras..

#### **4.1.20. Antenas de telefonía móvil y otros servicios de telecomunicaciones**

La instalación y funcionamiento de sistemas de telefonía móvil y otros servicios de telecomunicaciones y de difusión, se regulan ampliamente mediante una ordenanza específica que, por su extensión, se incluye en el anejo N° 2 de las presentes ordenanzas.

#### **4.1.21. Regulaciones específicas.**

Además de los regulado en el presente Plan, las diferentes actividades habrán de cumplir lo dispuesto en cada caso por la legislación sectorial aplicable.

Las instalaciones dedicadas a servicios públicos específicos definidos en la tipificación de usos de las presentes Normas, se atenderán a lo establecido en las mismas para la actividad industrial o comercial que desarrollen.

#### **4.1.22. Usos incompatibles en el suelo urbano**

Con el fin de preservar la salud e higiene públicas y en cumplimiento del Real Decreto sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el suelo urbano quedan prohibidos todos los usos agropecuarios que representen molestias para las viviendas, tales como establos, granjas, almacenes, cochiqueras etc. Aquellas construcciones destinadas a los usos referidos existentes a la entrada en vigor del Plan, contarán con un plazo de dos años para trasladar sus actividades.

#### **4.1.23. Usos existentes**

Los edificios e instalaciones con Usos existentes, con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con el mismo, se considerarán fuera de Ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación modificación e incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho.

#### **4.1.24. Usos y actividades en suelo rústico**

Los usos y actividades posibles en suelo rústico, serán los siguientes:

##### 1. Actividades y usos no constructivos:

- a. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.
- b. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- c. Actividades científicas, escolares y divulgativas.
- d. Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
- e. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.

##### 2. Actividades y usos constructivos:

- a. Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- b. Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, e instalaciones apícolas.
- c. Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal.
- d. Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación



- sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- e. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
  - f. Las infraestructuras y obras públicas en general, tales como los centros y las redes de abastecimiento de agua; los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos; los ferrocarriles, puertos y aeropuertos; las telecomunicaciones; y, en general, todas las que resulten así calificadas en virtud de la legislación específica, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
  - g. Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el medio rural, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, construcciones e instalaciones deportivas y de ocio al aire libre y campamentos de turismo.
  - h. Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
  - i. Cierre o vallado de fincas con elementos opacos o de fábrica, con una altura máxima de 1,5 metros.
  - j. Localización de caravanas y otros elementos móviles, destinados a vivienda, habitación o actividades económicas, emplazados por término superior a dos días.
  - k. Construcciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o de la explotación del recurso natural.
3. Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente.

#### **4.1.25. Autorización de uso en suelo rústico**

1. Los usos en suelo rústico relacionados en el artículo anterior se determinan en las ordenanzas correspondientes para cada categoría de suelo, como:  
Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan autorización autonómica expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.  
Usos autorizables: los sujetos a autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.  
Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.  
Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares.
2. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorgaren para usos prohibidos, así como las licencias municipales otorgadas para usos autorizables sin la previa y preceptiva autorización autonómica o en contra de sus condiciones.
3. No necesitarán autorización autonómica previa, a los efectos de esta Ley, las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un Proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

#### **4.1.26. Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras**

1. No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente recogidos en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de

ordenación del territorio, salvo los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura o medio ambiente y aquellos que obtuvieran la correspondiente autorización autonómica.

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten a suelo rústico de protección de espacios naturales y de interés paisajístico, estarán sujetas a la evaluación de efectos ambientales que prevé la Ley 1/1995, de 22 de enero, de protección ambiental de Galicia.

2. Las nuevas aperturas de caminos que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

3. Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural de los terrenos rústicos.

## 4.2. Ordenanzas reguladoras de la edificación.

### 4.2.1. Definiciones.

#### 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A continuación se expresan una serie de términos utilizados en la normativa, definiendo el significado de cada uno. A ellos hay que añadir todas aquellas definiciones no recogidas en estas Ordenanzas y cuyo significado es el habitualmente utilizado.

#### 2. ALINEACIONES

Son las líneas que delimitan las parcelas. Pueden ser de dos clases: **alineaciones exteriores**, que marcan el límite entre los espacios libres públicos tales como calles, plazas, etc. y **alineaciones interiores** que son aquellas que marcan el límite entre la parte de parcela edificable para usos principales y las que son edificables para usos complementarios o no son edificables.

#### 3. LINDEROS DE PARCELA

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela. El lindero frontal delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Los, linderos laterales son los restantes, llamándose lindero posterior ó testero el lindero opuesto al frontal.

#### 4. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Es la línea que la edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos cuando éstos estén permitidos.

5. RETRANQUEOS

Frontal: es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

Lateral : es la separación entre la edificación y los linderos laterales.

Posterior: es la separación entre la edificación y el lindero posterior.

6. SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

7. FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Las ordenanzas particulares establecen el carácter de máximo u obligatorio.

8. RASANTES

Es la línea que define el perfil longitudinal de una vía, plaza o calle, definida en el presente Documento. En su defecto son las existentes en el terreno.

9. SÓLIDO CAPAZ

Es el volumen dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

10. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo de la última planta medida en metros.

También se puede medir en número de plantas, que incluye la planta baja, las plantas piso y los semisótanos si los hubiere.

#### **4.2.2. Condiciones generales de volumen e higiénicas**

##### **1. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA**

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en las que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda a ésta, teniendo en cuenta la edificabilidad otorgada por el planeamiento.

##### **2. PARCELA MÍNIMA**

En caso de que una parcela no alcance la superficie mínima requerida por la Ordenanza correspondiente, pero tenga parte de su superficie situada en otra Ordenanza dentro de la misma clase de suelo, podrá computar dicha parte hasta un máximo del 40% de la parcela situada en la Ordenanza principal. La edificabilidad se computará exclusivamente sobre la parcela situada en la Ordenanza principal y la edificación se emplazará sobre la misma conservando sus retranqueos.

En todos los casos, la parcela señalada en las ordenanzas corresponde a la mínima necesaria para poder edificar. Excepcionalmente se podrán admitir parcelas inferiores a la mínima en el caso de que las cesiones obligatorias le hagan perder la condición de parcela mínima. Esta regla tiene dos limitaciones:

- Que en ningún caso la parcela proceda de segregaciones posteriores a la entrada en vigor del Plan General.
- Que la parcela resultante no sea inferior al 70% de la parcela mínima.

##### **3. SOLAR**

Salvo que mediere un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.2.4. y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

#### 4. RASANTE DEL TERRENO

La rasante del terreno perteneciente a las parcelas podrá modificarse con respecto a la rasante natural, siguiendo las siguientes reglas:

El aumento de la cota de la rasante natural podrá llevarse a cabo, dejando al menos un punto de contacto de la edificación con la rasante natural sin alterar.

La diferencia máxima entre la rasante natural y la modificada será de 3 metros en cualquier punto del terreno.

La disminución de la cota de la rasante natural será válida en todos los puntos de contacto.

No se podrá alterar la rasante natural del terreno en una distancia de 3 m. desde los linderos de las parcelas, a menos que se establezca un convenio entre propietarios colindantes.

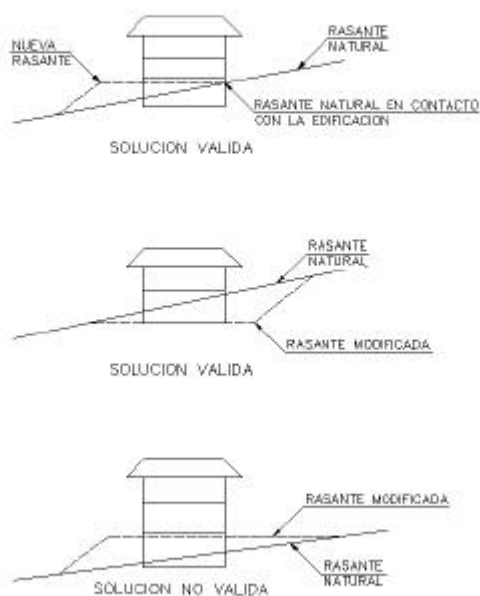


Gráfico 1

#### 5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- El línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

## 6. OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

## 7. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

## 8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

## 9. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

## 10. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

## 11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

Las edificabilidades señaladas en las ordenanzas de las presentes Normas, corresponden, en todos los casos, a edificabilidad bruta, es decir que se computan sobre el total de la parcela, incluidas las cesiones obligatorias.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

## 12. ALTURA MÁXIMA

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

La altura en número de plantas está determinada en los planos de Ordenación, no pudiendo sobrepasar en metros las siguientes magnitudes, a menos que expresamente se indique otra cosa en la ordenanza correspondiente:

- Para una planta (B) 4.00 metros
- Para dos plantas (B+1) 7.00 metros
- Para tres plantas (B+2) 10.00 metros
- Para cuatro plantas (B+3) 13.00 metros
- Para cinco plantas (B+4) 16.00 metros
- Para seis plantas (B+5) 19.00 metros
- Para siete plantas (B+6) 22.00 metros

### 13. CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA

En las ordenanzas de edificación se señala la altura máxima edificable.

Es posible edificar sin alcanzar la misma, con excepción de las ordenanzas de edificación cerrada de casco urbano, en cuyo caso el no alcanzar la altura máxima producirá desarreglos en las fachadas con generación de paredes medianeras.

### 14. VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES

No se permitirá salir de las alineaciones oficiales más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

Se permiten vuelos sobre las alineaciones oficiales a calles, espacios libres públicos.

Así mismo, se permiten vuelos en las fachadas interiores a patios de manzana o espacios libres privados, considerando el fondo de estos como ancho de calle a efectos de determinar la dimensión del vuelo.

Los cuerpos volados se separarán un mínimo de 0.60 m de los edificios colindantes, excepto si existe acuerdo en cuyo caso podrá reducirse esta distancia.

No se permiten vuelos de menos de 3.20 m sobre la rasante de la acera, ni se podrá sobrepasar con su proyección el ancho de la misma.

Las dimensiones máximas de los vuelos son las siguientes:

- Calles menores de 6 m de ancho: no se autorizan.
- Calles mayores de 6 m y menores de 12 m de ancho: máximo 0.60 m de vuelo.
- Calles de ancho igual o mayor de 12 m : máximo 1 m de vuelo.

### 15. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 30° (sexagesimales).

La altura máxima de coronación será de 4.8 metros sobre el último forjado. No se admiten quiebros a fachada en los faldones de la cubierta.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 4.0 m sobre la altura de cornisa y quedarán bajo un plano imaginario trazado a 45° (sexagesimales) desde el borde superior del forjado de la última planta.



- c) Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPT, y en su defecto el buen hacer constructivo.

## 16. APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA

El aprovechamiento bajo cubierta para uso de vivienda, se permite en todas las edificaciones ubicadas en el Término Municipal.

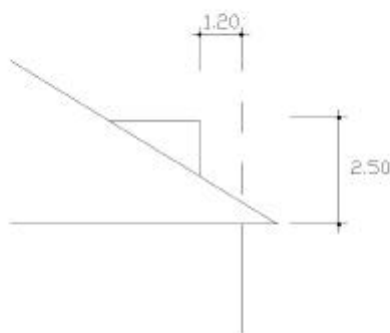
La altura mínima entre el suelo y la cubierta de la zona utilizada será de 1.70 m.

La superficie habitable será computable con respecto al índice de edificabilidad a menos que la ordenanza correspondiente lo regule expresamente en otro sentido.

En los espacios bajo cubierta se podrán habilitar ventanas que sobresalgan sobre ésta, cumpliendo la condición de que su altura no sobrepasará los dos metros y medio sobre el último forjado y deberán estar retranqueadas sobre la línea de fachada un mínimo de 1.20 metros.

La longitud máxima de los casetones será de 3.00 metros, debiendo estar separados entre sí al menos 2.0 metros. En total no podrán ocupar más de un 50% del frente de la fachada.

La cumbrera de los casetones será preferentemente horizontal aunque se admiten inclinaciones de la misma justificando su resultado estético.



**Gráfico 2**

#### 17. MEDIANERAS

Para llevar a cabo nuevas edificaciones con paredes medianeras será obligatorio, con carácter general, acogerse a una de las siguientes alternativas:

- a) Realizar proyecto conjunto con el colindante o los colindantes y solicitar la licencia simultáneamente.
- b) Disponer en las paredes medianeras materiales de la misma calidad que en las fachadas de la edificación.

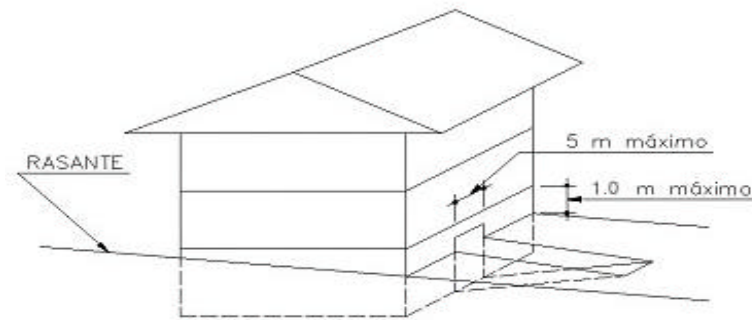
#### 18. PLANTA BAJA, SEMISÓTANO Y SÓTANO

- \* Se considera planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo a 1.00 metro por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- \* Se considera semisótano la planta que teniendo el suelo a más de 1.00 metro por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 1.00 metro por encima de la misma.
- \* Se considera sótano aquella planta que cuyo techo se encuentra a menos de 1.00 metro por encima de la rasante, o a cualquier distancia por debajo de la misma.

Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones al servicio de los vecinos de las plantas superiores. La altura libre no será inferior a 2.20 metros. Deberán tener la ventilación suficiente. Su superficie no computa a efectos de eficacia ni de número de plantas.

Los semisótanos podrán ser destinados a los usos que se establezcan, prohibiéndose el uso de vivienda. La altura libre no será inferior a 2.20 metros. La

planta semisótano computará a efectos de edificabilidad en todos los casos. Los sótanos y semisótanos de vivienda podrán tener acceso directo desde el exterior en una longitud de fachada de 5 metros como máximo.



**Gráfico 4**

#### 19. FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable se determina bien mediante su definición en los planos de Ordenación o bien mediante su definición genérica en la ordenanza correspondiente. En caso de estar señalado en los planos éste será de obligado cumplimiento.

En edificación cerrada con fachadas a dos vías de diferente rasante se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la distancia total entre alineaciones opuestas es superior a dos veces el fondo genérico máximo, cada uno de los edificios tendrá la altura correspondiente medida sobre su rasante. El fondo de cada uno será el genérico fijado por la ordenanza.
2. Si la distancia total entre alineaciones opuestas es inferior a dos veces el fondo genérico máximo, el edificio más alto podrá aumentar su fondo edificable en un 25% sobre el máximo admitido por la Ordenanza, dando tratamiento de fachada al paramento trasero.

#### 20. REGULACIÓN DE LAS TERRAZAS

El cómputo de la edificabilidad de las superficies construidas para terrazas se regulará de acuerdo con lo especificado a continuación:



**Gráfico 5**

## 21. CORNISAS

La longitud máxima de la cornisa que sobresalga de los vuelos será de 0.30 m.

## 22. POZOS Y FOSAS SÉPTICAS

Las fosas sépticas y los pozos de captación de agua se situarán como mínimo a 5 metros de los linderos de las parcelas sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones establecidas en la Ley de Aguas.

## 23. MEDICIÓN DE LAS ALTURAS

En las edificaciones lindantes con la vía pública las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la rasante de la citada vía, no pudiendo haber, en los extremos de la fachada, variaciones superiores a 1.20 m sobre la altura máxima permitida. En caso contrario se deberá escalonar la edificación adaptándola al perfil de la vía de modo que cada tramo cumpla con éstas limitaciones.

A los efectos de medición de alturas por el número de plantas, contabilizarán las plantas piso, la planta baja y el semisótano cuando exista.

En las edificaciones de esquina con dos alturas diferentes a las vías públicas, se mantendrá la altura de la edificación principal en una distancia máxima de 15 metros sobre la alineación secundaria.

En función de la situación de la edificación con respecto a la vía pública, se seguirán los siguientes criterios:

- ❑ Si la edificación se emplaza en la alineación o a menos de 10 metros de ella la rasante de referencia será la del vial de su fachada.
- ❑ Si la edificación se emplaza a más de 10 metros de la alineación, la rasante de la edificación será la del terreno.
- ❑ La rasante del terreno será la siguiente:
  - La rasante natural, con las modificaciones autorizadas por estas ordenanzas.
  - La rasante fijada en los planes parciales, especiales o estudios de detalle para las parcelas.

#### 24. CIERRES DE PARCELAS EN SUELO URBANO O DE NÚCLEO RURAL

Los cierres de fincas se realizarán como máximo de 2.00 m. de altura en todo su perímetro. En fachada se ejecutarán diáfanos al menos en la mitad de su altura.

#### 25. CHAFLANES

En las parcelas de esquina entre dos viales las alineaciones serán siempre en chaflán. En el caso de que el mismo no esté señalado en los planos de ordenación la longitud mínima del chaflán será de 4 metros. Estos chaflanes se realizarán obligatoriamente en todas las plantas.

#### 28. REGULACIÓN DEL SUBSUELO

El aumento de la densidad de edificación en los suelos urbanos ha traído como consecuencia la utilización del subsuelo para determinados usos.

Sin embargo, ni la legislación ni los planes urbanísticos se han ocupado de esta cuestión, provocando una indefinición a la hora de aceptar determinadas propuestas.

En el artículo 11.f de la LSG se abre la posibilidad de llevar a cabo aparcamientos bajo la red viaria y los espacios libres de uso público, siempre y cuando no altere la finalidad de los mismos.

En el presente Plan General se establecen las siguientes condiciones:

1. Bajo la red viaria pública se establece la posibilidad de llevar a cabo aparcamientos subterráneos que serán de carácter público. Estos aparcamientos podrán explotados por empresas privadas en régimen de concesión administrativa.
2. Bajos los espacios libres públicos podrán instalarse aparcamientos o usos comerciales y de servicios bajo las siguientes condiciones:
  - i. La propiedad de los mismos será siempre pública. Podrán ser explotados por empresas privadas en régimen de concesión administrativa.
  - ii. Deberá garantizarse que no se desvirtúa el uso de su superficie más que para sus elementos de acceso (rampas y escaleras).
  - iii. Si los espacios libres han de destinarse a zonas con vegetación (parques y jardines), deberá disponerse un espesor de tierra vegetal mínimo de 0.80 m, estableciendo las debidas condiciones de aislamiento.
3. En cuanto a la instalación de tuberías y redes por empresas privadas, el ayuntamiento regulará, mediante ordenanzas y tasas la posibilidad de su construcción, debiendo cumplir al menos las siguientes condiciones:
  - i. Deberán restaurarse con materiales de primera calidad, todas las redes municipales afectadas por la instalación de estos elementos.
  - ii. Deberán someterse a la planificación en el tiempo que el ayuntamiento determine, al objeto de evitar continuas obras en las vías.

- iii. Deberán responder a un plan de tráfico propuesto con antelación suficiente y aceptado por el ayuntamiento.

29. FRENTE MÍNIMO

El frente mínimo de parcela señalado en las distintas ordenanzas deberá mantenerse al menos en un fondo de 20 m.

30. PROLONGACIÓN DE LAS PLANTAS BAJA, SEMISÓTANO Y SÓTANO

En caso de que la ordenanza concreta permita la prolongación de las plantas baja, semisótano o sótano al interior de la manzana y exista una diferencia de rasante entre las fachadas opuestas, estas plantas deberán escalonarse de tal modo que la planta primera del edificio más bajo se separe al menos 20 m. de las plantas baja, semisótano o sótano del edificio opuesto.

31. PORTALES

Los portales deberán tener un ancho mínimo de 2.50 m. desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor si lo hubiere.

#### **4.2.3. Normas reguladoras del suelo urbano.**

Además de las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, es preciso fijar las condiciones específicas de cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano. Ello da lugar a las siguientes normas, que tendrán del carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

Las Ordenanzas utilizadas son las siguientes:

1. Casco Antiguo
2. Edificación cerrada
3. Edificación abierta
4. Edificación mixta
5. Edificación unifamiliar

6. Suelo urbano Industrial
7. Edificación en polígonos de nuevo desarrollo
8. Zonas Verdes
9. Equipamientos

Por otra parte, para el *suelo urbano no consolidado* se delimitan determinadas áreas que se incluyen en los denominados POLÍGONOS DE EJECUCIÓN INTEGRAL.

El planeamiento de estos polígonos se incluye en una de las siguientes categorías:

- Los que tienen definida su ordenación directamente por el presente Plan General.
- Los que deben realizar un Plan Especial de Reforma Interior para definir su planeamiento.

En cada una de las fichas de los Polígonos se determinan sus condiciones de desarrollo.

## **ORDENANZA N° 1**

### **DENOMINACIÓN: Edificación en zonas del casco antiguo**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Comprende el conjunto de los cascos antiguos de Sanxenxo y Portonovo, en los que se mantiene la tipología edificatoria, admitiendo las obras de conservación, rehabilitación o consolidación con el mantenimiento del volumen edificado y la estructura básica de la planta y la fachada.

**CONDICIONES ESPECIALES:** Previamente al derribo y transformación de cualquier edificación que se realice dentro del ámbito de ésta ordenanza será necesario presentar documentación técnica suficiente que defina todas las características de la edificación existente, especialmente alineaciones, vuelos y elementos singulares, así como altura de cornisas en el frente de la manzana o pieza de la misma en que se encuentre.

#### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

Alineaciones.

Se conservarán con carácter general las existentes, salvo aquellas que puntualmente se

hayan establecido en los planos de ordenación distintas de las actuales.

#### Agregación de parcela.

Se permitirá la agregación de parcelas colindantes para formar parcela o edificio único con acceso compartido desde la vía pública y en un número máximo de dos, sólo cuando una de las dos parcelas agregadas tuviese un frente igual o inferior a 4 m o cuando, teniendo frente superior, su superficie no alcance los 40 m<sup>2</sup>. En cualquier caso el frente resultante no podrá superar los 12 m.

#### Altura de la edificación y fondo edificable.

La altura de edificación se señala en la documentación gráfica.

En las parcelas donde la altura máxima autorizada sea mayor que la existente, podrá alzarse la edificación hasta el número máximo de plantas autorizado y a una altura de la cornisa en consonancia con las edificaciones existentes con igual número de plantas en el frente de manzana o pieza de la trama de que se trate.

La altura máxima permitida se podrá alcanzar siempre por las edificaciones preexistentes destinadas a vivienda que se conserven, y / o reestructuren, que posean una altura menor y en cualquier situación parcelaria, salvo en aquellos casos de edificaciones existentes afectadas por una mejora de la alineación.

La altura máxima permitida se podrá alcanzar por las nuevas edificaciones que surjan en parcelas vacantes o en parcelas provenientes del derribo de edificios existentes siempre que entre el fondo edificable y el fondo posterior de la parcela deje una distancia libre igual a ¼ de la altura máxima y nunca menor de 2,5 m. En ningún caso dicho fondo podrá superar los 15 m.

#### Vuelos

Se mantendrán los vuelos de galerías, balcones y miradores en sus dimensiones y materiales actuales. Asimismo se utilizarán como referencias de composición para las adiciones de plantas y las edificaciones construidas conforme a esta ordenanza. En cualquier caso no se permitirán voladizos en las nuevas edificaciones o en las plantas añadidas, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 8 m., pudiéndose permitir galerías y balcones con un vuelo máximo de 0.40 m. En calles de ancho igual o superior a 8 m los vuelos podrán alcanzar el 1/10 del ancho de la calle no pudiendo sobrepasar la dimensión de 1 m.

#### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

Las inherentes al grado de protección de las edificaciones existentes, en su caso, y al tipo de obra que se realice. Al menos se exigirán las siguientes:

- En los edificios de nueva planta o en aquellos que se conserven o reestructuren se respetarán las siguientes condiciones:
- Se mantendrán y conservarán los elementos de sillería, dinteles, pilastras, recercados, balcones y rejería y demás elementos característicos.
- Composición y ritmo de huecos adaptados al carácter definido por las edificaciones tradicionales y/o protegidas anexas o próximas.
- Los cerramientos de los vanos se situarán en el plano de fachada ya sea en la cara interna o externa. No se permitirán tipologías extrañas al conjunto de huecos dominantes.
- Los materiales, su tratamiento, disposición, textura, colore, etc., serán los predominantes en el conjunto a proteger, prohibiéndose aquellos que siendo o no tradicionales no se correspondan con los del conjunto a proteger.
- Los aleros, cornisas, molduras, impostas, etc., se harán corresponder en lo posible con los existentes en los edificios anejos.
- Especialmente se cuidará el tratamiento de las plantas bajas con destinos



comerciales, etc., que deberán estar integradas en la composición general de la fachada. Los rótulos, se situarán preferentemente al interior de los huecos de dicha planta. En el caso de situarse sobre la fachada éstos no podrán sobresalir al interior de los huecos de dicho plano más de 15 CMS.

- Las cubiertas se adecuarán en su pendiente, culminación y materiales a los dominantes en los edificios tradicionales y/o protegidos anexos o próximos.

#### Garaje y aparcamiento

Cuando sea factible, en función de las condiciones del solar, el Ayuntamiento podrá exigir la habilitación de almacenes, una plaza de garaje aparcamiento por vivienda, o su equivalente por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación.

#### Usos autorizados

Se permiten los siguientes usos:

\* Vivienda

\* Hotelero

\* Comercial

\* Oficinas

\* Industrial

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8

Categoría 2ª Grupos 5 y 7

\* Garaje aparcamiento

Categoría 1ª Grado 1 y 3

Categoría 2ª Grados 1,2 y 3

Categoría 3ª

Espectáculos

Categoría 4ª

Locales de ocio

Categorías 3ª y 4ª

➤ Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.

➤ La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.

Religioso

Categorías 3ª y 4ª

Cultural

Categorías 1ª y 3ª

Deportivo

Categoría 3ª

Sanitario

Categorías 5ª y 6ª

## **ORDENANZA N° 2**

### **DENOMINACIÓN: Edificación en manzana cerrada**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de edificación entre medianeras en manzana cerrada con o sin patio de manzana, cuyo uso característico es el residencial en vivienda colectiva.

### **ALINEACIONES:**

Las establecidas en los planos de ordenación.

### **FONDO EDIFICABLE:**

El indicado en los planos de ordenación. En su defecto será de 20 metros máximo.

En las manzanas cerradas, donde la fachada posterior corresponda a patios de manzana, el fondo genérico se refiere a las plantas piso, pudiendo ser superado por la prolongación de las plantas baja, semisótano y sótano al interior de la parcela.

En manzanas abiertas con diferencia de nivel en sus extremos, podrán también prolongarse las plantas de sótano, semisótano o baja, sin que en ningún caso la altura máxima de las mismas pueda sobresalir más de 1.0 m sobre la rasante del terreno o de la vía a que den frente.

### **PARCELA MÍNIMA: 100 m<sup>2</sup>.**

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 8 m. Con la sola excepción para aquellas parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas al momento de aprobación del presente Plan General.

### **RETRANQUEOS:**

A la alineación: la edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Laterales: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales.

#### ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

La altura en número de plantas está determinada en los planos de Ordenación.

La altura se medirá sobre la rasante de la acera a que de frente la edificación. Para las parcelas en esquina con diferentes rasantes de calle, la altura mayor deberá mantenerse en una longitud máxima de 15 metros.

VUELOS: Los vuelos están regulados por la ordenanza general del presente plan.

GARAJE APARCAMIENTO: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados de superficie construida sobre rasante.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Cuando la alineación del edificio a construir está retranqueada con respecto a un edificio existente, se incluirá obligatoriamente en el proyecto sujeto a licencia el tratamiento de la pared medianera, dando a la misma la consideración de fachada a efectos de los materiales a utilizar.

#### USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - En la categoría 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo largo de la red viaria pública.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso

- Categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Cultural
  - Categorías 1ª y 3ª
- Deportivo
  - Categoría 2ª y 3ª
- Sanitario
  - Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª

### **ORDENANZA N° 3**

**DENOMINACIÓN: Edificación en bloque abierto**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de edificación de bloques abiertos, con o sin patios interiores cuyo uso característico es el residencial en vivienda colectiva.

**GRADOS:** Único

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** Las indicadas en los planos de ordenación.

**PARCELA MÍNIMA:** 400 m<sup>2</sup>

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 50%

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 10 m. Con la sola excepción para aquellas parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas al momento de aprobación del presente Plan General.

**RETRANQUEOS:**

**Frontal:** En la alineación o retranqueada una distancia mínima de 5 metros.

**Laterales y fondos:** 5 metros. Se permite adosamiento con acuerdo entre colindantes y proyecto y obra conjuntos sin que puedan disponerse paredes medianeras ni siquiera temporalmente.

Entre edificaciones : 2/3 de la altura media

En el caso de que la parcela linde con alguna edificación construida con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que la misma tenga una pared medianera, será obligatorio el adose a la misma.

**ALTURA MÁXIMA:**

La altura en número de plantas será la indicada en los planos de Ordenación.

En caso de no indicarse expresamente en dichos planos, la altura máxima será de cuatro plantas (B+3).

**FONDO EDIFICABLE:**

No se determina

**SÓTANOS:**

Las plantas de sótano podrán ocupar los espacios libres privados.

**VUELOS:** Los vuelos máximos admitidos son los indicados en la norma genérica que los regula en estas ordenanzas.

**GARAJE APARCAMIENTO:** Se dispondrá de una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados edificados sobre rasante.

**USOS TOLERADOS:**

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
    - Sólo podrán desarrollarse en planta baja, sótano o semosótano.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - En la categoría 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo largo de la red viaria pública.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
  - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Cultural
  - Categorías 1ª y 3ª
- Deportivo
  - Categoría 2ª y 3ª
- Sanitario

- Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª

#### **ORDENANZA N° 4**

##### **DENOMINACIÓN: Edificación mixta**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología edificatoria mixta de los núcleos que se han originado de una manera heterogénea apoyándose sobre la red viaria tradicional. Estas zonas están ocupadas en parte por la viviendas unifamiliares o colectivas y en tipología de edificaciones adosadas o exentas.

**GRADOS:** A: baja densidad  
B: media densidad  
C: Uso hotelero exclusivo

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Grado A: 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Grado B: 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Grado C: 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** Las definidas en los planos de ordenación. En su defecto a 6 m. del eje del vial a que de frente la parcela.

**PARCELA MÍNIMA:** 300 m<sup>2</sup>

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 50 %

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:**

- Entre medianeras 6 m.
- Semiadosada 9 m.
- Exenta 12 m

**RETRANQUEOS:**

A la alineación:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior o retranqueada un mínimo de 5 metros.

Laterales: Adosada con proyecto conjunto o separada una distancia igual a 2/5 de la altura, con un mínimo de 3.0 metros.

En caso de existir una pared medianera, será obligatorio el adosamiento en ese lindero.

En edificaciones existentes se permitirá alcanzar la altura máxima permitida por la ordenanza, con el fondo máximo permitido, con el retranqueo de 3 m a lindero

A Fondo de parcela: la edificación se separará del lindero trasero una distancia mínima de 3 metros.

Sótanos: Los sótanos podrán adosarse a los linderos sin alterar la rasante natural del terreno, debiendo ajustarse a la misma una vez terminados

**N° DE PLANTAS MÁXIMO:**

Grado A: dos plantas (B+1)

Grado B: tres plantas (B+2)

Grado C: tres plantas (B+2)

Cuatro plantas (B+3): Para los establecimientos que tengan esta altura (o mayor) a la entrada en vigor del Plan General.

Si la edificación se emplaza en la alineación o a menos de 10 m de ella, la rasante de referencia será la del vial de su fachada, hasta un fondo máximo de 14 m

FONDO EDIFICABLE: Será libre.

VUELOS: Los vuelos máximos admitidos son los genéricos de las ordenanzas.

GARAJE APARCAMIENTO: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados de edificación.

PLANTA SEMISÓTANO:

En caso de que la planta semisótano se destine a aparcamiento de vehículos, no computará en cuanto a edificabilidad.

USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - En las categorías 1ª y 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo largo de la red viaria pública.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
  - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Cultural
  - Categorías 1ª y 3ª
- Deportivo
  - Categoría 2ª y 3ª

- Sanitario
  - Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª

#### PROTECCIÓN DE VISTAS

En caso de que se indique en los planos de ordenación la obligatoriedad de establecer una protección de las vistas, las edificaciones no podrán sobresalir más de 1.00 m sobre la rasante de la vía.

#### **ORDENANZA N° 5**

**DENOMINACIÓN: Edificación unifamiliar intensiva**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de vivienda unifamiliar



aislada pareada ó adosada.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALINEACIONES: Las establecidas en los planos de ordenación ó en su defecto a seis (6) metros de eje de la vía a que de frente la parcela.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup> por vivienda

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 30 %

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros

RETRANQUEOS MÍNIMOS:

Frontal: 4 metros o en la alineación

Laterales: 3 metros o adosada con acuerdo entre colindantes

A Fondo: 3 metros

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dos plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre la rasante de la vía a que de frente la parcela. En ningún caso se podrá superar la altura de 7.50 metros sobre la rasante natural del terreno, medido a cualquiera de los paramentos de la edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. No se admitirá en ellos el uso de vivienda.

GARAJE APARCAMIENTO: Dentro de la parcela se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda Categoría 1<sup>a</sup>
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1<sup>a</sup> Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2<sup>a</sup> Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1<sup>a</sup> Grado 1 y 3
  - Categoría 2<sup>a</sup> Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3<sup>a</sup>
  - Categoría 5<sup>a</sup>
- Espectáculos
  - Categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
- Locales de ocio
  - Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.

- La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
  - En las categorías 1ª y 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo largo de la red viaria pública.
  - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
    - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
  - Cultural
    - Categorías 1ª y 3ª
  - Deportivo
    - Categoría 2ª y 3ª
  - Sanitario
    - Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª

## **ORDENANZA N° 6**

### **DENOMINACIÓN: Edificación industrial**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Corresponde a la edificación que alberga preferentemente aquellas actividades industriales que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas pueden situarse en zonas próximas a zonas de vivienda y equipamiento. El uso predominante es el de industria.

**EDIFICABILIDAD:** 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** Las establecidas en los planos de ordenación que podrán completarse mediante Estudios de Detalle.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 15 metros

RETRANQUEOS: Frontal 5 metros:

Laterales y fondo: 5 metros o adosado con acuerdo entre colindantes

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

10 m. de altura máxima y alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cuando se dediquen a uso industrial o almacén.

Por encima de las alturas máximas solo podrán sobresalir elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

\* Vivienda: se permite la ubicación de 1 vivienda por instalación industrial y vinculada a ella.

Esta vivienda no superará el 10% del volumen edificado total, sin superar en ningún caso los 150 m<sup>2</sup> construidos.

\* Industria en todas sus categorías.

\* Comercial

\* Oficinas

\* Garaje aparcamiento

## **ORDENANZA N° 7**

**DENOMINACIÓN: Edificación en polígonos de nuevo desarrollo**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar o bloques abiertos de vivienda colectiva, con o sin patios interiores.

**GRADOS:** Único

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** La indicada según el área de reparto en que se encuentre.

**ALINEACIONES:** Las indicadas en los planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 m.

RETRANQUEOS:

Frontal: En la alineación o retranqueada una distancia mínima de 5 metros.

Laterales y fondos: 5 metros

Entre edificaciones : 2/3 de la altura media

En el caso de que la parcela linde con alguna edificación construida con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que la misma tenga una pared medianera, será obligatorio el adose a la misma.

ALTURA MÁXIMA:

La altura en número de plantas será la indicada en la ficha correspondiente.

FONDO EDIFICABLE:

No se determina

SÓTANOS:

Las plantas de sótano podrán ocupar los espacios libres privados.

VUELOS: Los vuelos máximos admitidos son los indicados en la norma genérica que los regula en estas ordenanzas.

GARAJE APARCAMIENTO: Se dispondrá de una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
    - Sólo podrán desarrollarse en planta baja, sótano o semosótano.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - En la categoría 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo

- largo de la red viaria pública.
- No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
    - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
  - Cultural
    - Categorías 1ª y 3ª
  - Deportivo
    - Categoría 2ª y 3ª
  - Sanitario
    - Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª

## **ORDENANZA N° 8**

**DENOMINACIÓN: Edificación unifamiliar extensiva**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada pareada ó adosada en núcleos.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** Las establecidas en los planos de ordenación ó en su defecto a seis (6) metros de eje de la vía a que de frente la parcela.

**PARCELA MÍNIMA:** 500 m<sup>2</sup> por vivienda

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30 %

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 5 metros

**RETRANQUEOS MÍNIMOS:**

Frontal: En la alineación o a partir de 4 metros

Laterales: 3 metros o adosada con acuerdo entre colindantes

A Fondo: 3 metros

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dos plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7 metros sobre la rasante de la vía a que de frente la parcela. En ningún caso se podrá superar la altura de 7.50 metros sobre la rasante natural del terreno, medido a cualquiera de los paramentos de la edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. No se admitirá en ellos el uso de vivienda.

GARAJE APARCAMIENTO: Dentro de la parcela se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante.

#### EDIFICACIONES AUXILIARES:

Las edificaciones auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres y cobertizos no se computarán dentro de los parámetros generales fijados. Tendrán una superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros. Respetarán las mismas reglas de retranqueos que para la edificación principal.

#### USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda Categoría 1ª
- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
  - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - En las categorías 1ª y 5ª no se permite ninguna actividad cuya puerta de acceso se encuentre a una distancia inferior a 100 metros de otro local de la misma categoría, midiéndose la distancia a lo largo de la red viaria pública.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
  - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Cultural
  - Categorías 1ª y 3ª
- Deportivo

- Categoría 2ª y 3ª
- Sanitario
  - Categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª

## **ORDENANZA Nº 9**

**DENOMINACIÓN: Hotelera o comercial en edificio aislado**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de edificación hotelera o comercial aislada. Se establece una categoría especial, denominada “9-C” para Camping.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Ord 9: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ord 9-C: 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:** Las establecidas en los planos de ordenación ó en su defecto a seis (6) metros de eje de la vía a que de frente la parcela.

**PARCELA MÍNIMA:** 1.000 m<sup>2</sup>

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 50 %

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 10 metros

**RETRANQUEOS MÍNIMOS:**

Frontal: 5 metros o en la alineación  
Laterales: 5 metros (se permite adosamiento con acuerdo entre colindantes)  
A Fondo: 5 metros

**ALTURA MÁXIMA:**

La altura en número de plantas será la indicada en los planos de Ordenación.

Las alturas serán las siguientes.

B+1: Para los establecimientos emplazados entre la carretera C-550 y el mar.

B+2: Para el resto de las parcelas con esta calificación

B+3: Para los establecimientos que tengan esta altura (o mayor) a la entrada en vigor del Plan General.

En caso de existir discrepancias entre las alturas indicadas en la documentación gráfica y las indicadas en la presente ordenanza, prevalecerán estas últimas.

La altura de las plantas en los edificios comerciales se justificará debidamente. Las entreplantas computan como una planta si suponen más del 10% de la superficie de la planta.

En las instalaciones y servicios de los camping la altura será de una planta.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de los espacios libres privados.

**GARAJE APARCAMIENTO:**

Por cada 50 m<sup>2</sup> construidos para este uso, y, en todo caso, por cada dos plazas hoteleras, se dispondrá de una plaza de aparcamiento

**USOS TOLERADOS:**

- Hotelero
- Comercial
- Oficinas
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1ª Grado 1 y 3
  - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
  - Categoría 3ª
  - Categoría 5ª
- Espectáculos
  - Categorías 3ª y 4ª
- Locales de ocio
  - Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5ª en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
  - Categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Cultural
  - Categorías 1ª y 3ª
- Deportivo
  - Categoría 2ª y 3ª
- Sanitario
  - Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª



## **ORDENANZA N° 10**

**DENOMINACIÓN: Espacios libres de uso y dominio público**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** En los planos de Ordenación se definen los espacios libres de uso y dominio público, a los que habrá que añadir los resultantes del desarrollo de los Polígonos de Ejecución Integral, Planes Especiales y Planes Parciales.

**CONDICIONES DE USO:** Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

- \* Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- \* Juegos al aire libre y áreas de deporte no reglado.
- \* Áreas de plantación y ajardinamiento.
- \* Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- \* Quioscos de música.
- \* Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.
- \* Servicios higiénicos públicos.
- \* Pequeñas construcciones destinadas a venta de bebidas, bocadillos, etc.
- \* Se podrá autorizar el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento, siempre que el mismo no se menoscabe el uso de este sistema.

Las edificaciones que se construyan en estas áreas tendrán, sumadas todas, una ocupación máxima del 5 % de la superficie del parque. la altura máxima de las mismas será de 4.5 M.

**CONDICIONES ESPECIALES:** Los espacios libres que se encuentren dentro del dominio público marítimo terrestre estarán regulados por el título III del Reglamento que desarrolla la ley de Costas.

## ORDENANZA N° 11

### DENOMINACIÓN: Equipamientos

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: Su ámbito se delimita en los planos de ordenación. Pueden ser de los siguientes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio cultural, religioso, sanitario, servicios técnicos.

Edificabilidad máxima: *En suelo urbano*: el de la ordenanza en que se emplace. En su defecto 0.80 m<sup>2</sup>/2

*En suelo rústico*: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: *En suelo urbano*: no se determina

*En suelo rústico*: la unidad mínima de cultivo

Retranqueos:

*En suelo rústico*:

Frontal: el que establezca la legislación sectorial según el tipo de vía.

Laterales y fondo: 3 metros o adosado en casos de existir pared medianera y con acuerdo con el colindante.

*En suelo urbano*:

Los de la ordenanza en que se emplace.

Altura de la edificación:

En suelo urbano: la de la ordenanza en que se emplace.

En suelo rústico:

7 metros (Bajo y una planta). Se podrá superar esta altura justificando la necesidad de que el equipamiento en cuestión así lo requiera.

Usos: se admiten exclusivamente los usos propios del equipamiento concreto de que se trate, excluyendo expresamente el uso residencial que solamente tendrá cabida en los casos en que sea necesario disponer de una vivienda para los vigilantes del equipamiento de que se trate.

Condiciones especiales:

Dada la gran diversidad de situaciones que pueden presentarse, se considera fija la edificabilidad señalada en cada caso, pudiendo adaptar el número de plantas y la altura de la edificación en función de las características especiales del equipamiento y previa justificación de la conveniencia del cambio.

Aparcamientos: se dispondrá el número de aparcamientos correspondiente a la actividad concreta en función de los baremos que habitualmente se establecen para cada uso concreto. En cualquier caso, el mínimo admitido será de una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante.

#### 4.2.4. Áreas de reparto en el suelo urbano

En presente Plan General no se delimitan Áreas de Reparto en el *Suelo Urbano Consolidado*.

Para el *Suelo Urbano No Consolidado*, de acuerdo con lo señalado en el artículo 87.1 de la Ley del Suelo de Galicia, se delimitan las siguientes Áreas de Reparto, indicando para cada una sus usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidades.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 91.3. de la Ley del suelo de Galicia, se determinan los coeficientes de ponderación relativa de los usos.

Algunas de las áreas de reparto delimitadas tienen idénticas características pero como su emplazamiento es diferente se ha optado, para mayor claridad, por que cada una tenga una numeración específica.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales incluidos en estas áreas de reparto serán de cesión obligatoria y gratuita.

En caso de incluir un **equipamiento de cesión obligatoria** dentro del polígono, el aprovechamiento consumido por el mismo no se computa dentro del aprovechamiento lucrativo total para mantener el equilibrio de aprovechamiento en todos los polígonos.

El aprovechamiento se calcula sobre la totalidad de la superficie del polígono, incluidos los espacios destinados a dotaciones, equipamientos y red viaria.

**Todos los polígonos incluidos en un área de reparto tienen asignado el mismo aprovechamiento lucrativo (que es el tipo de área) por lo que no procede realizar los cálculos del aprovechamiento de cada polígono.**

### Área de reparto “AR-1”

Situación: Proximidad del núcleo urbano de Portonovo

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva en bloque abierto

Aprovechamiento tipo: 0.7 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque abierto), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Bloque abierto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar aislada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.90
Hotelero	Edificación aislada	0.95
Equipamiento	Edificación aislada	0.85

### Área de reparto “AR-2”

Situación: Proximidad del núcleo urbano de Sanxenxo

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva en bloque abierto

Aprovechamiento tipo: 1.00 ua/m<sup>2</sup> . máximo 0.82 ua/m<sup>2</sup> residencial

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque abierto), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Bloque abierto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar aislada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.90
Hotelero	Edificación aislada	0.95
Equipamiento	Edificación aislada	0.85

### Área de reparto “AR-3”

Situación: Proximidad del Núcleo urbano de Vilalonga

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva en bloque abierto

Aprovechamiento tipo: 0.60 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque abierto), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Bloque abierto	1.00
Residencial	Bloque cerrado	0.95
Residencial	Unifamiliar aislada	1.20
Residencial	Unifamiliar adosada	1.10
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.90
Hotelero	Edificación aislada	0.95
Equipamiento	Edificación aislada	0.85

### Área de reparto “AR-4”

Situación: Montalvo

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-5”

Situación: A Lanzada

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-6”

Situación: A Revolta

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-7”

Situación: Noreste Vilalonga

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.30 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-8”

Situación: Vinquiño-Vilalonga

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-9”

Situación: Vinquiño

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

### Área de reparto “AR-10”

Situación: Areas – A Granxa

Uso y tipología característica: Residencial de vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 0.40 ua/m<sup>2</sup>

Este aprovechamiento está referido al coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en vivienda unifamiliar), por lo que para el cálculo de otra tipología edificatoria habrá que homogeneizarlo con los coeficientes correspondientes que se señalan a continuación.

Coefficientes de ponderación relativa de los usos:

Uso principal	Tipología	Coef. Ponderación
Residencial	Unifamiliar aislada	1.00
Residencial	Unifamiliar adosada	0.90
Comercial/administrativo	Edificación aislada	0.85
Hotelero	Edificación aislada	0.90
Equipamiento	Edificación aislada	0.80

#### 4.2.5. Planes Especiales

En el presente Plan General se delimita una serie de áreas que habrán de completar su ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

En todos los casos el suelo de los mismos está clasificado como “suelo urbano no consolidado”.

El objetivo de los PERI será llevar a cabo la ordenación de unos espacios



estratégicamente importante dentro de los núcleos y obtener espacios libres, equipamientos y aparcamientos en la zona.

El aprovechamiento asignado en todos los casos será:

- Susceptible de apropiación por los propietarios: 90% del total.
- Correspondiente al Ayuntamiento: 10 % del total

Asimismo, los sistemas generales portuarios se remiten a su ordenación mediante un Plan Especial.

A continuación se señalan las condiciones de los planes citados.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANXENXO**  
**CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**

Nº	Localización	Plano	Área de reparto	Ap. Tipo (en u.a./m2)	Uso característ.	Altura Máxima	Ordenanza a aplicar	Cesiones
1	Carabuxeira	7.29 y 30	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
2	Carabuxeira	7.29	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
3	Carabuxeira	7.29	10	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
4	Adina	7,27 y 7,28	1	0,70	Residencial	B+1	7	35 m2/viv
5	Adina	7,27 y 7,28	1	0,70	Residencial	B+1	7	35 m2/viv
6	Adina	7.27	4	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
7	Bascuas	7.20	4	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
8	Touticeira	7.7	6	0,40	Resid-unifamiliar	B+1	8	35 m2/viv
9	Bruñeira	7.4	3	0,60	Residencial	B+1	7 y 8	35 m2/viv

**PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANXENXO**

LOCALIZACIÓN: Sanxenxo

PLANO: 9.1.9. y 9.1.14

CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano

ÁMBITO: El señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN: El artículo 18 de la Ley 27/1992 de

4 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la ley 62/1997 del 26 de Diciembre, establece que la zona de servicio de los puertos deberá calificarse como sistema general portuario y desarrollarse a través de un plan especial o instrumento equivalente. Por otra parte, el artículo 26 de la LASGA establece que para el desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales se podrán formular planes especiales para ordenar los sistemas generales de infraestructuras..

**OBJETO Y DESARROLLO:**

El objeto del plan especial es ordenar el espacio de este sistema general, de tal como que cumpla su función y se integre convenientemente con la trama urbana.

**CONTENIDO:**

El presente Plan Especial se ajustará a lo dispuesto en los siguientes preceptos:

- Artículo 26 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia.
- Artículo 145 del Reglamento de Planeamiento.
- Artículo 18 de la Ley 62/1997 de Puertos y de la Marina Mercante.

**ORDENANZA TRANSITORIA:** Hasta tanto el citado Plan Especial no esté aprobado, se autorizarán los siguientes usos:

- Actividades destinadas a la pesca, a la navegación de recreo o deportiva que no requieran nuevas edificaciones.
- Actividades al servicio del puerto como instalaciones de agua, gas, energía eléctrica, combustible, etc.
- Ejecución o modificación de rampas, pantalanes y accesos a la lámina de agua.
- Modificaciones de la red viaria interior del puerto.

## **PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE PORTONOVO**

**LOCALIZACIÓN:** Potonovo

**PLANO:** 9.1.12. y 9.1.16

**CATEGORÍA DEL SUELO:** Urbano

**ÁMBITO:** El señalado en los planos de ordenación

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN:** El artículo 18 de la Ley 27/1992 de 4 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la ley 62/1997 del 26 de Diciembre, establece que la zona de servicio de los puertos deberá calificarse como sistema general portuario y desarrollarse a través de un plan especial o instrumento equivalente. Por otra parte, el artículo 26 de la LASGA establece que para el desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales se podrán formular planes

especiales para ordenar los sistemas generales de infraestructuras..

**OBJETO Y DESARROLLO:**

El objeto del plan especial es ordenar el espacio de este sistema general, de tal como que cumpla su función y se integre convenientemente con la trama urbana.

**CONTENIDO:**

El presente Plan Especial se ajustará a lo dispuesto en los siguientes preceptos:

- Artículo 26 de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia.
- Artículo 145 del Reglamento de Planeamiento.
- Artículo 18 de la Ley 62/1997 de Puertos y de la Marina Mercante.

**ORDENANZA TRANSITORIA:** Hasta tanto el citado Plan Especial no esté aprobado, se autorizarán los siguientes usos:

- Actividades destinadas a la pesca, a la navegación de recreo o deportiva que no requieran nuevas edificaciones.
- Actividades al servicio del puerto como instalaciones de agua, gas, energía eléctrica, combustible, etc.
- Ejecución o modificación de rampas, pantalanés y accesos a la lámina de agua.
- Modificaciones de la red viaria interior del puerto.

#### **4.2.6. Polígonos de Ejecución Integral (PEI)**

En el presente Plan General se delimitan los siguientes polígonos de ejecución integral en el *suelo urbano no consolidado*, a los que habrán de añadirse todos aquellos que, de acuerdo con el artículo 121 de la Ley del suelo de Galicia, se propongan a lo largo del desarrollo del presente Plan General.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:** Compensación. Si a los tres años de la entrada en vigor del Plan General no se ha iniciado el desarrollo del polígono, automáticamente el sistema de actuación será el de Cooperación.

**ORDENANZA DE APLICACIÓN:** Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza N° 7 para las condiciones no indicadas expresamente en esta ficha.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANXENXO**  
**CARACTERÍSTICAS DE LOS POLÍGONOS DE EJECUCIÓN INTEGRAL**

Nº	Localización	Plano	Área de reparto	Desarrollo	Ap. Tipo en u.a./m2	Uso característ.	Altura máxima	Ordenanza a aplicar	Cesiones	Plazo gestión
1	Núcleo urbano Portonovo	9,1,16	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
2	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	PERI	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
3	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	PERI	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
4	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
5	Núcleo urbano Portonovo	9,1,15	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
6	Núcleo urbano Portonovo	9,1,12	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
7	Núcleo urbano Portonovo	9,1,11	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
8	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 y 11	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
9	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 y 7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
10	Núcleo urbano Portonovo	9,1,7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
11	Núcleo urbano Portonovo	9,1,6 y 7	1	(2)	0,70	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
12	Núcleo urbano Vilalonga	9,2,4	3	(2)	0,60	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años
13	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,3 y 4	2	(3)	1,00	Residencial	(4)	7	(1)	1 año
14	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m2/viv	2 años
15	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m2/viv	2 años
16	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,4 y 5	2	(2)	1,00	Residencial	B+2	7	35 m2/viv	2 años

17	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,5	2	(2) y (5)	1,00	Residencial	B+4	7	35 m2/viv	2 años
18	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,9	2	(2)	1,00	Residencial	B+4	7	35 m2/viv	2 años
19	Núcleo urbano Sanxenxo	9,1,5	2	(2)	1,00	Residencial	B+3	7	35 m2/viv	2 años

(1) Las indicadas en la documentación gráfica

(2) Directo por el plan general. A complementar con un estudio de detalle de la totalidad del ámbito

(3) Directo por el Plan General. A complementar con Estudios de Detalle que abarcarán como mínimo manzanas completas

(4) B+ 4 como máximo el 50% de la superficie edificada.

(5) La totalidad del aprovechamiento, con excepción de la Casa Parroquial, se emplazará al norte de la Rúa dos Poetas Galegos.

#### 4.2.7. Normas reguladoras del suelo de núcleo rural

##### Condiciones de desarrollo de los Planes Especiales de Mejora de los Núcleos Rurales

Los Planes Especiales de Mejora de los Núcleos Rurales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Finalidad: La finalidad de los planes será la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales.
- Delimitación: Deberá abarcar una superficie continua formada por uno o más núcleos.
- Actuaciones de carácter integral: Si fuese necesario se delimitarán áreas objeto de actuaciones de carácter integral, para las que deberán delimitarse los correspondientes polígonos. En estos casos, la densidad máxima no podrá superar las 25 viviendas por hectárea, con una cesión mínima de 30 m2/viv destinándose a las necesidades específicas que en cada caso se estimen en el propio Plan Especial.

#### **4.2.7.2. Ordenanzas**

##### **ORDENANZA N° 12**

**DENOMINACIÓN: Suelo de Núcleo Rural**

**ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS:** Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada pareada ó adosada.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALINEACIONES:**

- En tramos de vías consolidados por la edificación en más del 50% se mantendrán las alineaciones existentes.
- Las edificaciones y cierres se situarán a un mínimo de 12 metros del eje de las vías de sistemas generales y 6 metros de las vías municipales.

**PARCELA MÍNIMA:** 500 m<sup>2</sup> por vivienda

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30 %

**FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 5 metros

**RETRANQUEOS MÍNIMOS:**

Frontal: 4 metros o en la alineación

A Fondo: 3 metros

Laterales: Las nuevas construcciones serán adosadas o aisladas, de acuerdo con las características del núcleo. En el supuesto de que se emplacen de forma aislada se

retranquearán un mínimo de 3 m de los linderos de la parcela.

A vías públicas: Las construcciones deberán respetar las distancias mínimas establecidas en la legislación vigente en materia de carreteras y, en todo caso, habrán de separarse un mínimo de cuatro metros al eje de la vía.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dos plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA: 7.0 metros sobre la rasante de la vía a que de frente la parcela. En ningún caso se podrá superar la altura de 7.00 metros sobre la rasante natural del terreno, medido a cualquiera de los paramentos de la edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. No se admitirá en ellos el uso de vivienda.

GARAJE APARCAMIENTO: Dentro de la parcela se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante.

#### USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda. Categoría 1<sup>a</sup>
- Hotelero. Categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Comercial. Categoría 2<sup>a</sup>
- Oficinas
- Industrial
  - Categoría 1<sup>a</sup> Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- Garaje aparcamiento
  - Categoría 1<sup>a</sup> Grado 1, 2 y 3
  - Categoría 2<sup>a</sup> Grado 3
  - Categoría 5<sup>a</sup>
- Espectáculos
  - Categoría 4<sup>a</sup>
- Locales de ocio
  - Categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>
    - Deberán contar con accesos y pasillos compatibles con la normativa de seguridad.
    - La puerta de acceso deberá contar con un hidrante contra incendios a una distancia no superior a 50 metros de la misma.
    - No se podrán desarrollar las actividades comprendidas en la categoría 5<sup>a</sup> en locales con frente a vía pública de ancho inferior a 6 metros
- Religioso
- Cultural
  - Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>
- Deportivo
  - Categoría 3<sup>a</sup>
- Sanitario
  - Categorías 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>

Las actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la presente normativa y que no encuentren incluidas en ninguna de las categorías o grupos señalados, podrán continuar su actividad siempre y cuando no perjudiquen la vida residencial, de acuerdo

con el Reglamento de actividades Nocivas y Peligrosas.

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Dentro del ámbito delimitado como suelo de núcleo rural no se podrá autorizar ninguna clase de edificación si no estuviese resuelta la disponibilidad, por lo menos, de los servicios de acceso rodado público, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

Para estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso a áreas no consolidadas por la edificación, éstas deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

La apertura de nuevo viario no previsto en el presente Plan General requiere la elaboración de un Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

Las nuevas construcciones mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar y utilizarán para su edificación los materiales, colores y formas constructivas tradicionales y comunes del propio asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona; excepcionalmente, por razones justificadas y previa autorización del Ayuntamiento, podrán emplearse otros materiales siempre que se garantice su adecuación al entorno. La carpintería exterior deberá ser de madera pintada o de aluminio lacado y con colores acordes con el medio rural.

La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40°, y estará formada por planos continuos sin quiebros de sus faldones. El aprovechamiento bajo cubierta deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de los faldones de las cubiertas. Excepto en casos debidamente justificados y previa autorización por el Ayuntamiento, el material a utilizar en la terminación de la cubierta será teja cerámica. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del Ayuntamiento. Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, por lo menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales, y suministro de energía eléctrica o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

- Edificaciones auxiliares:  
Las edificaciones auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres y



cobertizos no se computarán dentro de los parámetros generales fijados. Tendrán una superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros. Respetarán las mismas reglas de retranqueos que para la edificación principal.

## CONDICIONES EXCEPCIONALES DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

No obstante lo dispuesto anteriormente, y con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios que, dando respuesta a los parámetros formales actuales y a las condiciones medioambientales del asentamiento en el que se emplazan, no cumplan las condiciones mencionadas. En este caso para la obtención de la licencia, será necesario obtener el previo informe favorable de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a cuyo efecto se presentará un estudio justificativo de la solución aportada que habrá de ajustarse en la medida lo posible al carácter rural de las edificaciones existentes en su forma, volumen y tipología.

## DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS A TRAVÉS DE PLANES ESPECIALES

A continuación se fijan los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora de Núcleo Rural.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 15 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

Independientemente de los Planes Especiales señalados en el epígrafe anterior, que abarcarán la totalidad del núcleo, podrán formularse Planes Especiales para ordenar parte del territorio comprendido en el núcleo con el fin de definir el trazado viario, las redes de servicios, los equipamientos o cualquier otro aspecto que sea menester. Estos Planes Especiales deberán tener una dimensión mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a menos que justificadamente se determine la imposibilidad de alcanzar la citada cantidad.

#### **4.2.8. Normas reguladoras del suelo rústico.**

##### **ORDENANZA N° 13 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL**

###### **1. Ámbito de aplicación.**

El régimen de los suelos rústicos de protección forestal, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos que sustentan masas forestales que deban ser protegidas e igualmente aquellos cuya reforestación sea de interés general.

###### **2. Usos.**

###### **1. Usos permitidos por licencia municipal:**

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 4.1.24 de estas normas.

###### **2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:**

Los relacionados en el apartado 1, letra a) y en el apartado 2, letras c) e), f), y k) del artículo 4.1.24 de estas normas.

###### **3. Usos prohibidos:**

Todos los demás.

## **ORDENANZA Nº 14 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES**

### 1. **Ámbito de aplicación.**

El régimen del suelo rústico de protección de espacios naturales, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora específica, tiene por objeto preservar los valores naturales, ecológicos, ambientales, paisajísticos, científicos o recreativos que justifican su protección.

### 2. **Concurrencia de otras protecciones.**

Sobre estos espacios se superponen otras protecciones derivadas de legislaciones distintas. Tal es el caso de las zonas de dominio público y protección de costas que quedan, en su mayor parte incluidas en esta ordenanza.

Para las mismas rigen además con todos los efectos, las disposiciones de la legislación de Costas.

Otro tanto ocurre con las protecciones emanadas de la Protección del Patrimonio, cuyas cautelas y recomendaciones habrán de ceñirse estrictamente a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia y en el resto de la legislación estatal concurrente.

### 3. **Usos permitidos.**

#### 1. **Usos permitidos por licencia municipal:**

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i) del artículo 4.1.24 de estas normas.

#### 2. **Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:**

Los vinculados a la conservación, utilización y disfrute del medio natural siempre que no atenten contra los valores objeto de protección, así como los relacionados en el apartado 2, letra e) del artículo 4.1.24. de estas normas

#### 3. **Usos prohibidos:**

Todos los demás, especialmente los usos residenciales, industriales y actividades extractivas de cualquier índole.

4. El ámbito de aplicación de esta ordenanza se superpone con partes de núcleos de población, tanto urbanos como rurales. Los usos y construcciones que se pretenda realizar en estas zonas deberán contar con el informe favorable de la Consellería de Medio Ambiente.

### 4. **Régimen transitorio.**

Las instalaciones industriales y explotaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán continuar su actividad siempre que, en dicha fecha, estén amparadas por licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por las Administraciones Públicas competentes, en las que se haga constar como condicionado esencial de las mismas el conjunto de medidas que obligan a sus titulares a llevar a cabo actuaciones preservadoras del medio ambiente.

## **ORDENANZA Nº 15 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

### **1. Ámbito de aplicación.**

Está constituido por aquellos terrenos que por sus valores ambientales, ecológicos, biológicos, botánicos, paisajísticos, científicos, educativos o recreativos deben preservarse para su protección o mejora y que se delimitan en los planos de Ordenación.

### **2. Usos permitidos.**

#### **1. Usos permitidos por licencia municipal:**

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i) del artículo 4.1.24 de estas normas.

#### **2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:**

Los vinculados a la conservación, utilización y disfrute del medio natural siempre que no atenten contra los valores objeto de protección, así como los relacionados en el apartado 2, letra e) del artículo 4.1.24. de estas normas

#### **3. Usos prohibidos:**

Todos los demás, especialmente los usos residenciales, industriales y actividades extractivas de cualquier índole.

### **3. Régimen transitorio.**

Las instalaciones industriales y explotaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán continuar su actividad siempre que, en dicha fecha, estén amparadas por licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por las Administraciones Públicas competentes, en las que se haga constar como condicionado esencial de las mismas el conjunto de medidas que obligan a sus titulares a llevar a cabo actuaciones preservadoras del medio ambiente.

## **ORDENANZA Nº 16 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

1. **Ámbito de aplicación.**

El régimen general de los suelos rústicos de protección de interés paisajístico tiene por objeto preservar los espacios de interés paisajístico; quedando sujetos al siguiente régimen:

2. **Usos permitidos.**

1. **Usos permitidos por licencia municipal:**

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i) del artículo 4.1.24 de estas normas

2. **Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:**

Los relacionados en el apartado 1, letra a) y en el apartado 2, letras e), y f) del artículo 4.1.24 de estas normas.

3. **Usos prohibidos:**

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales.

**ORDENANZA Nº 17 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

1. **Ámbito de aplicación.**

- a) Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico.
  - b) En el presente documento se incluye una relación de este patrimonio, a los que se les añadirán los que puedan ser incluidos en el inventario que realizará el órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.
2. Zonas de protección arqueológica.

Se establecen dos zonas de protección:

- ❑ Área de Protección integral para el propio elemento. En estas zonas quedan prohibidas todas las operaciones que impliquen variaciones sobre lo existente (movimientos de tierra, edificaciones, urbanizaciones, etc), con la excepción lógica de aquellas destinadas al conocimiento, conservación o puesta en valor del elemento, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.
- ❑ Área de cautela del elemento. Comprende un entorno alrededor del elemento catalogado y en estrecha relación con él. Su delimitación responde a las necesidades de protección del bien catalogado.

Para cada uno de los elementos catalogados se señala en la documentación gráfica un área de protección específica en función de las características del mismo.

Dentro de estas áreas de protección, será preciso informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artículo 168 de la Ley del Suelo de Galicia.

En caso de acometer la redacción de un Plan Especial para el análisis detallado de los B.I.C. se podrán proponer en el mismo distancias de protección menores de las indicadas anteriormente. Estos Planes Especiales tendrán informe vinculante de la Consellería de Cultura.

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto, el área de influencia se trazará a partir de los elementos más exteriores del conjunto y abarcará la totalidad de aquel.

En las solicitudes de licencia para la realización de edificaciones o actividades situadas dentro de estas franjas, se consultará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá esta sobre el bien protegido.

Fuera de las áreas catalogadas, en cualquier terreno donde apareciera un yacimiento o indicios razonables de su existencia, la Corporación ordenará la paralización de las obras que se estuviesen realizando y dará cuenta al organismo competente en la materia para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

## **ORDENANZA N° 18 SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE LA COSTA**

La presente ordenanza engloba dos categorías de suelo diferenciadas en los planos de ordenación:

- Suelo rústico de dominio público marítimo terrestre
- Suelo rústico de protección de Costas.

### **Deslinde del dominio público marítimo-terrestre**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 210.4 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, en los planos de ordenación del presente Plan

General de Ordenación se representa la **línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la línea de protección proporcionados por el Ministerio de Medio Ambiente.**

➤ **Suelo rústico de protección de costas**

La servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas es independiente de cualquier otra protección que para dichas zonas se implementa desde el presente Plan General, tales como las ecológicas o paisajísticas que impondrán otra serie de limitaciones o medidas potenciadoras de sus valores naturales.

Las limitaciones que se establecen para ésta zona se recogen en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas, así como en la Disposición Transitoria 3ª.

Los usos permitidos en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

**Servidumbre de tránsito**

La servidumbre de tránsito se establece sobre una franja de 6 metros medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Las limitaciones para la misma se fijan en el artículo 27 de la Ley de Costas.

**Servidumbre de acceso al mar**

El presente Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley de Costas, dispone en las zonas urbanas accesos al mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada y 200 para peatones. En cuanto a los suelos urbanizables, los preceptivos Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los mismos, deberán prever estos accesos, de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley.

➤ **Suelo rústico del dominio público marítimo-terrestre**

La regulación de la zona de dominio público marítimo-terrestre está contenida en el Título III de la vigente Ley de Costas.

**4.2.9. Normas reguladoras del suelo urbanizable**

En el presente Plan General se clasifica el suelo urbanizable en dos categorías:

- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado (o suelo rústico apto para el desarrollo)

**4.2.9.1. Suelo urbanizable sectorizado**

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley del Suelo de Galicia, el suelo urbanizable que el plan incorpore al proceso de desarrollo debe ser consecuencia de actuaciones públicas programadas o actuaciones privadas concertadas.

En consecuencia, se incluyen en esta clase de suelo aquellas actuaciones que se encuentran en desarrollo o aquellas otras que han sido propuestas en la fase de Avance del Plan.



Cada área delimitada en los planos de ordenación como suelo urbanizable, es desarrollada en sus determinaciones a través de una ficha urbanística que se incorpora con ésta normativa, en la que se regulan las siguientes condiciones.

1. Localización del área.
2. Condiciones para su desarrollo
3. Tipología edificatoria
4. Edificabilidad.
5. Densidad de viviendas.
6. Características específicas

A continuación se incluyen las fichas de los sectores de suelo urbanizable:

#### CONDICIONES GENERALES:

Los propietarios de este suelo tendrán las siguientes obligaciones:

- a. Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos a el.
- b. Ceder gratuitamente y obligatoriamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios libres públicos, dotaciones y demás servicios a los que el plan parcial les atribuya el carácter de bienes de dominio público. Tendrán este carácter, en todo caso, el sistema viario de interés general y las reservas mínimas legalmente establecidas para el sistema de zonas verdes y espacios libres, para dotaciones y aparcamientos.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento del sector en que se encuentre el predio.
- d. Costear y ejecutar las obras de urbanización.
- e. Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en todo caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.
- f. Ceder los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
- g. Cumplir los siguientes plazos:
  - Presentación del Plan Parcial: un año desde la aprobación definitiva del Plan General
  - Presentación del Proyecto de Compensación: seis meses desde la aprobación del Plan Parcial
  - Presentación del Proyecto de Urbanización: seis meses desde la aprobación del Plan Parcial
  - Ejecución de las obras de urbanización: dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  - Solicitud de licencia de edificación: un año desde la finalización de la urbanización.

El incumplimiento de estos compromisos implica la conversión del suelo urbanizable sectorizado en no sectorizado, con los usos e intensidades regulados en esta normativa para este último.

## CONDICIONANTES DE URBANIZACIÓN

Los planes parciales deberán justificar y garantizar la disposición de los siguientes servicios exteriores al sector:

- ❑ Acceso rodado. Deberá tener las dimensiones y la sección de firme necesaria para servir al incremento de tráfico generado por la actuación, en concordancia con el apartado 4.5. de las presentes normas.. En caso de ser necesarios viales de nueva creación, se garantizará su ejecución y la disponibilidad de los terrenos afectados.
- ❑ Abastecimiento de agua potable. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado, bien mediante conexión con la red general, bien mediante captación propia.
- ❑ Suministro de energía eléctrica. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado.
- ❑ Saneamiento. Se garantizará, de acuerdo con los baremos reflejados en el apartado 4.5. de las presentes normas. El vertido se realizará una vez depuradas las aguas residuales en caso de verter directamente a los cauces naturales o sin depurar a los colectores existentes, justificando que su conexión queda garantizada y la capacidad y sección de los mismos es suficiente para tal fin.

A continuación se incluye la tabla de los suelos urbanizables sectorizados

### SUELO URBANIZABLE Nº 1

LOCALIZACIÓN: A Granxa

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

OTROS USOS COMPATIBLES:

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

APROVECHAMIENTO:

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

El aprovechamiento lucrativo se repartirá en las siguientes proporciones:

- Vivienda unifamiliar: 50% mínimo.

- Vivienda colectiva: 50% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

#### DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há sobre el sector (sin compatibilizar el sistema general adscrito).

#### CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS:

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

#### SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

- Este sector tiene adscrito el sistema general de espacios libres indicado en la documentación gráfica con el N° E 84 A.

#### CONDICIONANTES PARTICULARES

En función de las características particulares de este sector, se establecen las siguientes condiciones específicas:

- El acceso al sector desde la carretera C-550 se resolverá de modo que se garantice la seguridad vial, por medio de una intersección suficientemente dimensionada.
- Los movimientos de tierra que se propongan no deberán alterar sustancialmente la topografía natural del terreno.

#### PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE:

Con objeto de evitar la destrucción de zonas arboladas, para el desarrollo de este sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Antes de iniciar la actuación se deberá llevar a cabo un inventario del arbolado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas o árboles de gran valor, deberán conservarse.
- Para otro tipo de arbolado, se podrá sustituir el existente, reemplazando aquellos de menos valor por especies autóctonas que se emplazarán en los sitios más adecuados dentro del ámbito de desarrollo.

## **SUELO URBANIZABLE Nº 2**

**LOCALIZACIÓN:** Baltar

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

El aprovechamiento lucrativo se repartirá en las siguientes proporciones:

- Vivienda unifamiliar: 40% mínimo.
- Vivienda colectiva: 60% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

### **SUELO URBANIZABLE Nº 3**

**LOCALIZACIÓN:** Arra. Finca "O Priorato"

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de vivienda unifamiliar.

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 40 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

**CONDICIONANTES PARTICULARES**

En función de las características particulares de este sector, se establecen las siguientes condiciones específicas:

- La cesión del conjunto edificado consistente en la casa con sus bodegas, el patio, las

caballerizas y el hórreo en distinta ubicación

#### **SUELO URBANIZABLE Nº 4**

LOCALIZACIÓN: Aios

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

Se establece una tipología de vivienda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OTROS USOS COMPATIBLES:

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

EDIFICABILIDAD:

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 20 viv/Há.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

No se contienen sistemas generales en este sector

## **SUELO URBANIZABLE Nº 5**

**LOCALIZACIÓN:** Seixal (Sanxenxo)

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y edificios comerciales.

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

El aprovechamiento lucrativo se repartirá en las siguientes proporciones:

- Comercial: 9.900 ua/m<sup>2</sup>.
- Residencial: 29.654 ua/m<sup>2</sup>

**SUPERFICIES:**

Las superficies serán las que resulten de una medición detallada de acuerdo con la delimitación señalada en los planos de ordenación.

Las superficies aproximadas son las siguientes:

- Sector incluidos sistemas generales adscritos: 93.000 m<sup>2</sup>
- Sistema general adscrito: 38.000 m<sup>2</sup>

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

El Plan Parcial resolverá adecuadamente la conexión con el sistema viario existente.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

Este sector tiene adscrito el sistema general deportivo indicado en la documentación gráfica con el Nº E 36 D con una superficie de 38.310 m2.

**CONDICIONANTES PARTICULARES**

En función de las características particulares de este sector, se establecen las siguientes condiciones específicas:

- Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios del suelo al 100 % excluyéndose expresamente el ayuntamiento de contribuir a los mismos.

**SUELO URBANIZABLE Nº 6**

**LOCALIZACIÓN:** Noalla

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de vivienda unifamiliar.

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector



## **SUELO URBANIZABLE N° 7**

**LOCALIZACIÓN:** Foxos- A Lanzada

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

El aprovechamiento lucrativo se repartirá en las siguientes proporciones:

- Vivienda unifamiliar: 40% mínimo.
- Vivienda colectiva: 60% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há.

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

## **SUELO URBANIZABLE N° 8**

**LOCALIZACIÓN:** A Granxa

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

### **SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

- Este sector tiene adscrito el sistema general de espacios libres indicado en la documentación gráfica con el N° E 84 B.

### **TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

### **OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

### **EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

- Vivienda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivienda colectiva: 50% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

### **DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há. sobre el sector (sin compatibilizar el sistema general adscrito).

### **CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

El Plan Parcial deberá proporcionar un nuevo acceso al núcleo de A Granxa, con una sección adecuada al tráfico previsto y con una nueva conexión en la carretera C-550.

### **PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE:**

Con objeto de evitar la destrucción de zonas arboladas, para el desarrollo de este sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Antes de iniciar la actuación se deberá llevar a cabo un inventario del arbolado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas o árboles de gran valor, deberán

conservarse.

- Para otro tipo de arbolado, se podrá sustituir el existente, reemplazando aquellos de menos valor por especies autóctonas que se emplazarán en los sitios más adecuados dentro del ámbito de desarrollo.

## **SUELO URBANIZABLE N° 9**

LOCALIZACIÓN: Festiñazo

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

Se establece una tipología de vivienda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OTROS USOS COMPATIBLES:

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

EDIFICABILIDAD:

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general.

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 20 viv/Há.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

- Este sector tiene adscrito el sistema general de espacios libres indicado en la documentación gráfica con el N° E 84 C.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE:

Con objeto de evitar la destrucción de zonas arboladas, para el desarrollo de este sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Antes de iniciar la actuación se deberá llevar a cabo un inventario del arbolado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas o árboles de gran valor, deberán conservarse.
- Para otro tipo de arbolado, se podrá sustituir el existente, reemplazando aquellos de menos valor por especies autóctonas que se emplazarán en los sitios más adecuados dentro del ámbito de desarrollo.

## **SUELO URBANIZABLE N° 10**

LOCALIZACIÓN: A Costiña

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Suelo urbanizable en ejecución

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Se desarrollará de acuerdo con el Plan Parcial definitivamente aprobado.

**SUELO URBANIZABLE N° 11**

LOCALIZACIÓN: Altos de Miraflores

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general.

- Vivienda unifamiliar: 40 % mínimo.
- Vivienda colectiva: 60 % máximo
- Otros usos compatibles: 10 % máximo

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há. sobre el sector (sin compatibilizar los sistemas generales adscritos).

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

**SUELO URBANIZABLE N° 12**

**LOCALIZACIÓN:** Noalla

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

El aprovechamiento lucrativo se repartirá en las siguientes proporciones:

- Vivienda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivienda colectiva: 50% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há.

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

**SUELO URBANIZABLE Nº 13**

LOCALIZACIÓN: O Faro

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Iniciativa pública

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie. Dentro del mismo se dispondrán dos sistemas generales: un campo de golf de 18 hoyos con una superficie mínima del 55% del total y un equipamiento educativo-cultural con una superficie mínima de 20% del total.

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda

colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2

USOS ADMITIDOS:

Deportivo, Vivienda, Hotelero, Comercial, Oficinas, Garaje aparcamiento, Sanitario, Asistencial, Educativo, Locales de ocio, Religioso, Espectáculos

OTROS USOS COMPATIBLES:

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

EDIFICABILIDAD:

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general.

- Vivienda unifamiliar: 75 % mínimo.
- Vivienda colectiva: 25 % máximo
- Otros usos compatibles: 10 % máximo

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 12 viv/Há. .

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE:

Con objeto de evitar la destrucción de zonas arboladas, para el desarrollo de este sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Antes de iniciar la actuación se deberá llevar a cabo un inventario del arbolado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas o árboles de gran valor, deberán conservarse.
- Para otro tipo de arbolado, se podrá sustituir el existente, reemplazando aquellos de menos valor por especies autóctonas que se emplazarán en los sitios más adecuados dentro del ámbito de desarrollo.

**SUELO URBANIZABLE N° 14**

LOCALIZACIÓN: O Faro

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Iniciativa pública

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie. Dentro del mismo se dispondrán dos sistemas generales: un parque natural destinado a usos deportivos o culturales con una superficie mínima del 65% del total y un equipamiento educativo-cultural con una superficie mínima de 10% del total.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

ALTURA MÁXIMA: B+2



**USOS ADMITIDOS:**

Deportivo, Vivienda, Hotelero, Comercial, Oficinas, Garaje aparcamiento, Sanitario, Asistencial, Educativo, Locales de ocio, Religioso, Espectáculos

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general.

- Vivienda unifamiliar: 75 % mínimo.
- Vivienda colectiva: 25 % máximo
- Otros usos compatibles: 10 % máximo

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 10 viv/Há. sobre el sector.

**CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS:**

Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.

**PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE:**

Con objeto de evitar la destrucción de zonas arboladas, para el desarrollo de este sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Antes de iniciar la actuación se deberá llevar a cabo un inventario del arbolado existente:
- En caso de que existan especies autóctonas o árboles de gran valor, deberán conservarse.
- Para otro tipo de arbolado, se podrá sustituir el existente, reemplazando aquellos de menos valor por especies autóctonas que se emplazarán en los sitios más adecuados dentro del ámbito de desarrollo.

**SUELO URBANIZABLE Nº 15**

**LOCALIZACIÓN:** Nantes

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**OBJETO DE SU DESARROLLO:**

El objeto del desarrollo de este suelo es el de llevar a cabo la construcción de un Parque Empresarial.

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación industrial. En consecuencia tendrán cabida todo tipo de naves de almacenamiento, instalaciones comerciales, oficinas y todas aquellas ligadas a la actividad industrial.

**EDIFICABILIDAD:**

Se establece una edificabilidad de 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total. El aprovechamiento tipo del área de reparto es el indicado en la tabla general.

**ALTURA MÁXIMA:**

Se establece una altura máxima de 11 metros. En caso en que los procesos industriales requieran una mayor altura se deberá justificar adecuadamente.

**CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS:**

Cada una de las industrias que se instalen deberá garantizar que los vertidos a la red general de alcantarillado tendrán un tratamiento previo a efectos de no deteriorar el proceso general de depuración del polígono.

**CONDICIONES GENERALES:**

Se establece el sistema de compensación para su desarrollo en las condiciones establecidas en el apartado 4.2.9. Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General sin presentar el correspondiente Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá sustituir, de oficio, el sistema de actuación establecido y optar por el sistema de cooperación o expropiación.

**SUELO URBANIZABLE Nº 16**

LOCALIZACIÓN: Padriñán

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

- Vivienda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivienda colectiva: 50% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

ALTURA MÁXIMA: B+2

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 40 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

**SUELO URBANIZABLE Nº 17**

**LOCALIZACIÓN:** Padriñán

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

- Vivienda unifamiliar: 50% mínimo.
- Vivienda colectiva: 50% máximo
- Otros usos compatibles: 10% máximo

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 40 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

**SUELO URBANIZABLE Nº 18**

LOCALIZACIÓN: Montalvo

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

ALTURA MÁXIMA: B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

- Este sector tiene adscrito el sistema general de espacios libres indicado en la documentación gráfica con el Nº E 25 B.

## **SUELO URBANIZABLE Nº 19**

**LOCALIZACIÓN:** Cabcastro

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 15 viv/Há.

## **SUELO URBANIZABLE N° 20**

**LOCALIZACIÓN:** Canelas

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general.

Inicialmente la edificabilidad del sector era de 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y como consecuencia de incorporar al mismo el sistema general de espacios libres E63 B se ha elevado a 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 35 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

- Este sector tiene adscrito los sistemas generales de espacios libres indicados en la documentación gráfica con los números N° E 25 C y E 63 B..

## **SUELO URBANIZABLE N° 21**

**LOCALIZACIÓN:** Adina

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há.

## **SUELO URBANIZABLE N° 22**

**LOCALIZACIÓN:** Major

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.



## **SUELO URBANIZABLE N° 23**

**LOCALIZACIÓN:** Pociñas

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación mixta formada por vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

➤ Vivienda unifamiliar: 50 % mínimo.

➤ Vivienda colectiva: 50 % máximo

**ALTURA MÁXIMA:** B+2

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 50 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

## **SUELO URBANIZABLE N° 24**

**LOCALIZACIÓN:** Soutullo

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há.

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

## **SUELO URBANIZABLE N° 25**

**LOCALIZACIÓN:** A Lanzada

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 20 viv/Há.

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

No se contienen sistemas generales en este sector

## **SUELO URBANIZABLE N° 26**

LOCALIZACIÓN: Revel (Vilalonga)

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

CONDICIONES DE DESARROLLO:

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

OTROS USOS COMPATIBLES:

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

EDIFICABILIDAD:

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

ALTURA MÁXIMA: B+1

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 30 viv/Há.

## **SUELO URBANIZABLE N° 27**

LOCALIZACIÓN: Altamira

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.

## **SUELO URBANIZABLE Nº 28**

**LOCALIZACIÓN:** Bouzón

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA: B+1**

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.

**SUELO URBANIZABLE Nº 29**

**LOCALIZACIÓN:** Aldariz

**RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN:** Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA: B+1****DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.

**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:**

- Dada la importancia de esta área de suelo urbanizable desde el punto de vista paisajístico, en el Plan Parcial se tendrá especial atención al emplazamiento de los volúmenes edificables, preservando dichos valores.
- Se determina como una condición expresa, vinculada al desarrollo del Sector, la obligatoriedad de llevar a cabo la construcción de las viviendas correspondientes al 10% de cesión, con una calidad similar al resto de las viviendas del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE Nº 30**

LOCALIZACIÓN: Padriñán

RAZÓN DE SU CLASIFICACIÓN: Propuesta iniciativa privada

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

Para el desarrollo de ésta área de suelo urbanizable se establece un único sector de planeamiento que abarca la totalidad de su superficie

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece una tipología de edificación formada por vivienda unifamiliar.

**OTROS USOS COMPATIBLES:**

El Plan Parcial correspondiente determinará las categorías y los grupos de cada uno de los usos tolerados

**EDIFICABILIDAD:**

Aprovechamiento tipo área de reparto/sector: el indicado en la tabla general

**ALTURA MÁXIMA:** B+1

**DENSIDAD DE VIVIENDAS:**

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.

**4.2.9.2. Suelo urbanizable no sectorizado**

Para proceder al desarrollo de este tipo de suelo se deberán cumplir las siguientes premisas:

- Que sea viable su desarrollo, tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse debidamente el enlace con las redes viarias y de servicios del municipio.
- Que la propuesta de delimitación del ámbito a desarrollar sea coherente con la estrategia general del Plan General y con la estructura general del municipio.

**EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS:**



De acuerdo con el artículo 78-2 de la Ley del Suelo de Galicia, la densidad de este tipo de suelo no podrá superar la densidad media proyectada por el plan general para el suelo urbanizable.

Teniendo en cuenta las diferentes características del territorio dentro del municipio, se establecen las siguientes zonas, que se grafían en el plano de “Zonificación del Suelo Urbanizable no sectorizado”.

#### **SUPERFICIE MÍNIMA DE DESARROLLO:**

En cada una de las zonas en las que se divide el suelo urbanizable no sectorizado se fija una superficie mínima para su desarrollo. Sin embargo, cuando sea imposible alcanzar el mínimo señalado por lindar con otros tipos de suelo, podrán desarrollarse planes parciales en superficies menores.

#### **Zona 1.**

Suelo urbanizable no sectorizado emplazado a menos de 300 m de los núcleos urbanos de Sanxenxo, Portonovo y Vilalonga y a menos de 200 m. del resto de los núcleos urbanos y rurales.

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar o colectiva cuando se encuentre lindante con zonas de vivienda colectiva.

Otros usos compatibles a determinar por el plan parcial

Edificabilidad máxima: 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas: 30 viv/há

Superficie mínima de desarrollo: 12.000 m<sup>2</sup>

#### **Zona 2.**

Suelo urbanizable no sectorizado comprendido entre la línea de deslinde marítimo terrestre y una línea paralela a esta a 500 m de distancia, con excepción del incluido en la zona 1.

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar

Otros usos compatibles a determinar por el plan parcial

Edificabilidad máxima: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas: 10 viv/há

Altura máxima: 2 plantas (B+1)

Superficie mínima de desarrollo: 15.000 m<sup>2</sup>

#### **Zona 3.**

Suelo urbanizable no sectorizado en las proximidades de la playa de La Lanzada.

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar

Otros usos compatibles a determinar por el plan parcial

Edificabilidad máxima: 0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas: 10 viv/há

Altura máxima: 2 plantas (B+1)

Superficie mínima de desarrollo: 25.000 m<sup>2</sup>

#### **Zona 4.**

Suelo urbanizable no sectorizado no incluido en las anteriores zonas

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar

Otros usos compatibles a determinar por el plan parcial

Edificabilidad máxima: 0.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad máxima de viviendas: 10 viv/há

Superficie mínima de desarrollo: 15.000 m<sup>2</sup>

En caso de que el sector a desarrollar comprenda espacios emplazados en dos zonas, las condiciones adoptadas serán las del área en la que se emplace la mayor parte del terreno.

#### RÉGIMEN APLICABLE:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley del Suelo de Galicia, el régimen urbanístico aplicable a estas actuaciones será el correspondiente al suelo urbanizable.

#### DOTACIONES MÍNIMAS:

La superficie a desarrollar en cada caso permitirá la implantación de las dotaciones de equipamiento establecidas, como mínimo, para una “unidad básica”, de acuerdo con su definición en el Reglamento de Planeamiento.

### **4.3. Normas de protección**

#### **4.3.1. Protección de Costas**

##### **Ámbito de aplicación**

De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas, las servidumbres de protección, tránsito e influencia corresponden a unas franjas de terreno de 100, 6 y 500 metros respectivamente, medidas tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 3<sup>a</sup>-3 de la Ley de Costas, en los terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas, la servidumbre de protección tendrá una anchura de 20 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar.

##### **Servidumbre de protección**

La servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas es independiente de cualquier otra protección que para dichas zonas se implementa desde el presente Plan General, tales como las ecológicas o paisajísticas que impondrán otra serie de limitaciones o medidas potenciadoras de sus valores naturales.

Las limitaciones que se establecen para ésta zona se recogen en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas, así como en la Disposición Transitoria 3ª.

Los usos permitidos en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

#### En suelo rústico:

En las ordenanzas se clasifican como suelo rústico de protección de costas los terrenos situado en esta clase de suelo y se establecen las limitaciones correspondientes.

#### En suelo urbano:

El límite costero del suelo urbano está regulado por diversas ordenanzas, en las cuales se indica que las edificaciones deberán ajustarse a las alineaciones señaladas en los planos.

En algunos casos, estas alineaciones se sitúan a distancia inferior a 20 m de la ribera del mar, invadiendo la zona de protección. Ello es debido a la necesidad de conservar una determinada línea de fachada consolidada con el tiempo, quedando determinados espacios libres en los que no parece aconsejable producir un retranqueo de la edificación, generando paredes medianeras vistas y otros desarreglos estéticos.

En cualquier caso, para que ello sea posible es necesario el estricto cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por la Disposición Transitoria Novena, 2.2ª del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas.

Para ello, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle (o figura de planeamiento alternativa) que contenga un estudio minucioso de las circunstancias que lo justifican. Este Estudio de Detalle deberá gozar del informe favorable del Ministerio de Medio Ambiente, previamente a la obtención de la licencia de edificación.

### **Servidumbre de tránsito**

La servidumbre de tránsito se establece sobre una franja de 6 metros medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Las limitaciones para la misma se fijan en el artículo 27 de la Ley de Costas.

### **Servidumbre de acceso al mar**

El presente Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley de Costas, dispone en las zonas urbanas accesos al mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada y 200 para peatones. En cuanto a los suelos urbanizables, los preceptivos Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los mismos, deberán prever estos accesos, de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley.

### **Zona de influencia**

La zona de influencia de costas se establece en una banda de 500 metros, medida tierra adentro a partir de la ribera del mar. En la misma será de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento que la desarrolla.

Dentro de esta zona se encuentran algunos sectores de suelo urbanizable cuya edificabilidad es inferior a la media del suelo urbanizable del municipio.

El cuadro I incluido en el apartado 3.4.5. de la normativa expresa la edificabilidad media del Plan y señala con sombra los sectores situados en la zona de influencia de costas.

Finalmente, para las zonas de suelo urbanizable no sectorizado, comprendidas en la zona de influencia de costas, se fijan unos aprovechamientos muy inferiores al aprovechamiento medio del Plan General.

#### **Utilización del dominio público marítimo-terrestre**

La regulación de la zona de dominio público marítimo-terrestre está contenida en el Título III de la vigente Ley de Costas.

#### **Redes de saneamiento**

Todas las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

#### **Obras o instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas**

Las obras o instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regirán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

#### **Deslinde del dominio público marítimo-terrestre**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 210.4 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación se representa la **línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y el límite de la ribera del mar en los casos en que no sea coincidente con la anterior.**

### 4.3.2. Protección del patrimonio cultural

1. Ámbito de aplicación.
  - a) Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico y cultural.
  - b) En el presente documento se incluye un inventario de este patrimonio, a los que se les añadirán los que puedan ser incluidos por el órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

2. Zonas de protección.

- 2.1. Patrimonio Arqueológico

Se establecen dos zonas de protección:

- ❑ Área de Protección integral para el propio elemento. En estas zonas quedan prohibidas todas las operaciones que impliquen variaciones sobre lo existente (movimientos de tierra, edificaciones, urbanizaciones, etc), con la excepción lógica de aquellas destinadas al conocimiento, conservación o puesta en valor del elemento, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.
- ❑ Área de cautela del elemento. Comprende un entorno alrededor del elemento catalogado y en estrecha relación con él. Su delimitación responde a las necesidades de protección del bien catalogado.

- 2.2 Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico

Se establecen unas áreas de Protección según tipologías:

- ❑ Protección Integral de la Arquitectura Religiosa (Iglesias, Capillas y Ermitas): En el ámbito de protección se incluyen los elementos vinculados al edificio tales como el *adro*, etc: Quedan prohibidas todas la operaciones que impliquen variaciones sobre lo existente (reestructuración, cambio de uso, etc), con la excepción lógica de aquellas destinadas al conocimiento, conservación o puesta en valor del elemento, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del

organismo competente en materia de Patrimonio.

- ❑ Protección de elementos de la Arquitectura Civil: (Casas y Pazos): En ella se incluyen tanto los edificios (casa, pazo) como los elementos vinculados a ellos (muros, hórreos, *pombales*, parcelas, jardines, fincas, espacios libres, etc). En lo referente a los edificios, quedan prohibidos los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente de los mismos (fachadas y cubiertas), la modificación de los huecos o la apertura de otros nuevos, y todos aquellos cambios en dichas envolventes que modifiquen la composición original. Con carácter general se autorizarán obras de restauración total o parcial, conservación, consolidación y rehabilitación, cambio de uso, así como de reestructuración interior siempre que cuenten con la perceptiva autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.
- ❑ Protección de Elementos Etnográficos (Hórreos, Cruceiros y Molinos):..Supone la protección física del elemento, con todos sus elementos originarios, en un entorno que garantice el mantenimiento de su significación cultural, histórica y espacial. Cualquier intervención que afecte a estos elementos y su contorno requerirá de la pertinente autorización del organismo competente en materia de Patrimonio.
- ❑ Áreas de Cautela de elementos Arquitectónicos y Etnográficos: Comprende un entorno alrededor del elemento catalogado y en estrecha relación con él, en aquellos casos que se considera necesario. Su delimitación responde a las necesidades de protección del bien catalogado.

Para cada uno de los elementos catalogados se señala en la documentación gráfica un área de protección específica en función de las características del mismo.

Dentro de estas áreas de protección, será preciso informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artículo 168 de la Ley del Suelo de Galicia.

En caso de acometer la redacción de un Plan Especial para el análisis detallado de los B.I.C. se podrán proponer en el mismo distancias de protección menores de las indicadas anteriormente. Estos Planes Especiales tendrán informe vinculante de la Consellería de Cultura.

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto, el área de influencia se trazará a partir de los elementos más exteriores del conjunto y abarcará la totalidad de aquel.

En las solicitudes de licencia para la realización de edificaciones o actividades situadas dentro de estas franjas, se consultará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá esta sobre el bien protegido.

Fuera de las áreas catalogadas, en cualquier terreno donde apareciera un yacimiento o indicios razonables de su existencia, la Corporación ordenará la paralización de las obras que se estuviesen realizando y dará cuenta al organismo competente en la materia para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Constituyen bienes culturales sujetos a protección de acuerdo con las determinaciones de la presente Norma:

- a) Los edificios, conjuntos y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental.
- b) Los yacimientos arqueológicos.
- c) Los elementos etnográficos: cruceiros, hórreos y molinos.
- d) Cualquier otro elemento que por aplicación de la legislación vigente y a iniciativa de la Administración competente o del Ayuntamiento se determine.

Los bienes culturales objeto de protección quedan incluidos en el Catálogo de elementos y conjuntos objeto de protección, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 86.2 y 87.1 del Reglamento de Planeamiento.

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, conjuntos y elementos catalogados por su interés histórico, arqueológico, 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 se articulan en las diferentes clasificaciones de protección.

#### **4.3.2.1. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección.**

##### **Alcance de la protección.**

Se distinguirán varios casos en función de la naturaleza del objeto protegido.

1. Cuando el objeto protegido se corresponda con elementos de la Arquitectura Religiosa, la protección será Integral y se extenderá a toda la edificación y sus espacios asociados (adro, etc).

En cualquier caso, toda nueva edificación que se fuera a situar en las inmediaciones del elemento protegido se atenderá a lo establecido en el art. 59 de la Ley del Suelo de Galicia.

2. Cuando el elemento protegido se corresponda de la Arquitectura Civil, la protección incluirá el edificio o edificios y todos los elementos que con él forman un conjunto, tales como hórreos, *pombales*, parcelas, jardines, fincas, etc. En los espacios no ocupados por la edificación, cualquier modificación de los elementos que configuren formalmente el ámbito será objeto de licencia. El Ayuntamiento deberá solicitar dictamen pericial o administrativo de facultativos u organismos competentes cuando la modificación pretendida no se justifique como conservación o mantenimiento y pueda suponer un cambio de carácter del ámbito protegido. Expresamente queda prohibida la tala de especies arbustivas o arbóreas que por su porte, edad o situación estratégica, sean autóctonas o no, formen parte importante de la jardinería o del entorno inmediato. Para las nuevas edificaciones que se vayan a situar en las inmediaciones del conjunto protegido se atenderá a lo establecido en el art. 59 de la Ley del Suelo de Galicia.

3. Cuando el objeto protegido se corresponda con Elementos Etnográficos se entenderá que la protección afecta no sólo a dicho elemento sino a un entorno que garantice el mantenimiento del

significado del elemento protegido y el libre acceso y contemplación. Este entorno será como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no se podrán levantar nuevas edificaciones ni permitir usos distintos de los actuales salvo el de libre público.

#### **4.3.2.2. Obras permitidas.**

##### Arquitectura Religiosa

Con carácter general se autorizarán obras de restauración total o parcial y de conservación.

En el caso de que en un edificio catalogado y objeto de protección integral se pretendiese efectuar alguna obra no clasificable como de conservación o restauración y sí de consolidación o rehabilitación, la necesidad y oportunidad de dichas obras habrá de justificarse en la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud de licencia. El Ayuntamiento podrá denegar dicha licencia si considerase que es posible y conveniente un mayor grado de protección y conservación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar dictamen pericial o administrativo de facultativos u organismos competentes.

Explícitamente quedan prohibidas las obras de reestructuración y derribo parcial o total. Igualmente las de rehabilitación que supongan un cambio tipológico y/o de uso.

##### Arquitectura Civil

Con carácter general se autorizarán obras de restauración total o parcial, cambio de uso, conservación, consolidación y rehabilitación de los conjuntos que engloban esta categoría.

Cuando en un edificio objeto de protección de la Arquitectura Civil se pretendiese una reestructuración generalizada (conservación de la envolvente externa: fachadas y cubiertas y vaciado interior) el Ayuntamiento exigirá la presentación de la documentación complementaria que se especifica en el epígrafe correspondiente a este apartado, y la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud justificará suficientemente que las obras que se proyectan no afectan al carácter del edificio objeto de protección ni al de su entorno. Si el Ayuntamiento estimase que dicho carácter no queda garantizado podrá denegar la licencia. El Ayuntamiento solicitará en todo caso informe previo del organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Explícitamente quedarán prohibidos los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachada y cubiertas), la modificación de los huecos o la apertura de otros nuevos, y todos aquellos cambios en dicha envolvente que modifiquen la composición general.

#### **Documentación para solicitud de licencia.**

##### Arquitectura Religiosa

La solicitud de licencia de restauración, y en su caso, de consolidación o rehabilitación, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, deberá ser acompañada de la documentación siguiente:

- Descripción del marco referencial de origen del edificio: propiedad que ordenó su construcción, autores de proyecto y obra, uso original al que se destinó y variaciones de uso y propiedad., etc.
- Evolución del edificio y del entorno inmediato que puedan justificar las soluciones



adoptadas.

- 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 y especificando los cultivos, manchas de arbolado, jardinería, etc.
- Descripción fotográfica del edificio y montaje de las soluciones adoptadas tanto de las propias edificaciones como de la jardinería, etc.
- Memoria justificativa de la oportunidad de la obra a realizar, así como de los efectos sobre los usos y usuarios actuales, y sobre los elementos objeto de protección.
- Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y elementos afectados.

En el caso de edificios protegidos en el medio rural enclavados en grandes fincas, la solicitud de licencia de cualquier tipo que afecte a un área definida por una línea homotética a 100 de distancia de los muros exteriores de la edificación o grupo de edificaciones que integran el conjunto edificatorio a proteger, deberá ir acompañada, además de los documentos exigidos en las Ordenanzas Municipales, por la documentación siguiente:

- Plano de situación en relación al edificio a proteger.
- Incidencia en el entorno de la obra o actividad para la que se solicita licencia así como memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajísticas del bien cultural protegido (incluirá para el caso de edificaciones relación detallada de materiales a emplear y de la solución formal adoptada, etc.)

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en estas Normas podrán redactarse Planes Especiales para el mejor cumplimiento de estas determinaciones.

La Administración competente en materia de protección de bienes culturales y el Ayuntamiento coordinarán sus competencias respectivas de acuerdo a las determinaciones de este documento y sin perjuicio de la ampliación del Catálogo. El Ayuntamiento solicitará con carácter previo a la concesión de licencias de obras en estos edificios y elementos, informe del organismo competente en materia de protección histórico-artística.

#### Arquitectura Civil

En los conjuntos incluidos en esta categoría, las solicitudes de licencia de reestructuración, incluirá preceptivamente, además de los documentos exhibidos en las ordenanzas municipales, la documentación detallada siguiente:

- Descripción fotográfica pormenorizada del estado actual del edificio y de los elementos más característicos.
- Alzado fotográfico del tramo de vía donde esté situado el edificio.
- Proyecto detallado de las obras a realizar especificando con claridad las zonas y

elementos afectados.

En los edificios situados en el medio rural se presentará levantamiento de la parcela en que se ubica a escala no menor de 1/500 indicando la situación relativa de los edificios principal y auxiliares y especificando los cultivos, manchas de arbolado, jardinería, etc.

#### **4.3.2.3. Tipos de obra que afectan al conjunto del edificio.**

- a) 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.
- b) 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 reproducir sus condiciones originales 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.

- c) 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 íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).
- d) 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).
- e) 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.
- f) Adición de plantas: Son aquellas obras encaminadas a aumentar el número de plantas del edificio manteniendo o no la tipología estructural. Asimilable a la reestructuración en cuanto a grado de conservación y tolerancia. Las condiciones en que puede realizarse la adicción se especifican en el grado de protección correspondiente. Sólo en este caso, la cubierta del edificio no se considerará protegida.

#### **4.3.2.4. Patrimonio arqueológico**

Esta protección comprenderá las zonas que se catalogan en este plan o se lleguen a catalogar por constar la presencia de yacimientos arqueológicos o porque existan razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos.

En estas zonas quedan prohibidas todas las operaciones que impliquen variaciones de las

condiciones existentes en el área delimitada (movimientos de tierras, edificación, urbanización, etc.), con excepción lógica de las prospecciones que autorice la Consellería de Cultura, cuando el yacimiento esté descubierto y localizado.

En los yacimientos que estén o llegarán a estar declarados tales por la Administración competente en materia de patrimonio Arqueológico, no se podrá realizar operación alguna sin autorización previa y bajo su directa inspección.

Fuera de las áreas catalogadas, en cualquier terreno en que apareciera un yacimiento o indicios razonables de su existencia, la Corporación ordenará la inmediata paralización de las obras que se estuvieren realizando y dará cuenta al organismo competente para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

#### **4.3.2.5. Elementos Etnográficos: cruceiros, hórreos y molinos.**

Su protección afecta a los elementos de esta categoría que se catalogan en el plan y a un entorno que garantice el mantenimiento de su significación cultural, histórica y espacial, así como el libre acceso y contemplación. Este entorno será como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no se podrán levantar nuevas edificaciones ni permitir usos distintos de los actuales, ni nuevos usos, salvo el de libre público.

#### **Obras permitidas.**

Con carácter general se autorizarán exclusivamente las obras de restauración total o parcial y de conservación.

Con carácter extraordinario, se permitirá el traslado de los elementos etnográficos cuando a causa de la ejecución de alguna obra en las inmediaciones del objeto protegido y su entorno, suponga una pérdida de calidad del mismo. Cualquier intervención de este tipo que afecte a estos elementos y su contorno requerirá de la pertinente autorización del organismo competente en materia de Patrimonio

Para la solicitud de licencia de dichas obras, a los documentos exigidos en las ordenanzas municipales se acompañará aquella de la documentación exigida por esta normativa para los edificios objeto de protección integral, que sea de aplicación a las especiales características del elemento de que se trate.

#### **4.3.3. Protección de cauces**

Con el fin de preservar de la ocupación edificatoria las riberas, los márgenes y las zonas colindantes de los cauces y garantizar el establecimiento de las servidumbres de uso público señaladas en la Ley de Aguas, así como la conservación y protección de las condiciones naturales de los ríos y los terrenos húmedos colindantes, se considera una banda definida por dos líneas paralelas a la de máxima avenida ordinaria por ambas márgenes y a 20 metros de ésta, con excepción de los núcleos urbanos y rurales delimitados, donde quedará prohibida la edificación permanente en cualquiera de sus tipos, así como la modificación de los elementos naturales vegetales o del régimen de agua y los vertidos y rellenos sin autorización e informe previo del organismo competente. Sólo se podrán exceptuar de la regla anterior, aquellas instalaciones técnicas para la explotación de los recursos propios de los ríos que justifiquen la necesidad de la inmediatez (molinos, piscifactorías, etc.) y que cuente con el informe favorable del organismo competente.

En los cauces donde existan zonas naturales pantanosas, juncales, marjales y cualquier otro elemento que forme parte del sistema húmedo, dichos elementos se considerarán incorporados al cauce y la banda de protección se mediará desde la línea de contacto de estas zonas con los terrenos agrícolas colindantes.

#### **4.3.4. Protección de las carreteras**

##### **Ámbito de aplicación**

Las carreteras cuyo itinerario esté íntegramente comprendido en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia y que no sean de titularidad del Estado estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 4/94 de 14 de Septiembre de Carreteras de Galicia.

De acuerdo con lo previsto en el Capítulo III de la citada Ley, se establece un área de influencia de las carreteras, integrada por las siguientes zonas: dominio público, servidumbre y afección.

Las obras, instalaciones, edificaciones y cerramientos o cualquiera otra actividad que afecte a los terrenos comprendidos en el área de influencia de las carreteras, incluida la plantación de árboles, requerirán, en todo caso, autorización expresa del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 4/94, exceptuándose las labores agrícolas que no supongan una modificación de la configuración del terreno.

##### **Zona de dominio, público**

Integran la zona de dominio público los terrenos adquiridos a título legítimo por la Administración titular de la carretera para la construcción de ésta y de sus elementos.

##### **Zona de servidumbre**

La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y

exteriormente por dos líneas paralelas a dicho límite, *a una distancia de diecisiete metros en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas y de dos metros en el resto de las carreteras*, medidas desde el límite exterior de la zona de dominio público.

### **Zona de afección**

La zona de afección de las carreteras está formada por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas de la explanación *a una distancia de cien metros en los casos de autopistas, autovías, corredores y vías rápidas y de treinta metros en el resto de las carreteras*, medidas desde las citadas aristas.

### **Línea de edificación**

Las edificaciones se situarán a las distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la explanación correspondiente a las calzadas y a sus elementos funcionales y perpendicularmente al eje de la calzada más próxima.

- Autopistas, autovías, corredores, vías rápidas y variantes de población : treinta metros.
- Carreteras de la red primaria básica no incluidas en las categorías anteriores: doce metros.
- Carreteras de la red primaria complementaria: nueve metros y medio.
- Resto de las carreteras: siete metros.

La línea de edificación en los suelos clasificados como urbanos será la definida en los planos de ordenación.

### **Línea de cierre**

En los tramos de carreteras Autonómicas o Provinciales integrados en el suelo urbano, la línea de cierre será fijada por el Organismo tutelar de la carretera. Las cesiones se establecerán a partir de la línea de cierre.

#### **4.4. Normas reguladoras de las situaciones de fuera de ordenación.**

##### **1. Parcela fuera de alineación.**

Es aquélla 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 la normativa, 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 lugares 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.

##### **2. Edificación fuera de alineación.**

1. Es aquella atravesada por la alineación o bien que no tiene contacto con ella.
2. 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 solo será edificable en el momento en que se construya un nuevo edificio que sustituya al anterior.
3. 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.

### 3. Edificación fuera de ordenación

1. De acuerdo con el artículo 58 de la Ley del Suelo de Galicia, los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán clasificados como **fuera de ordenación**.
2. Se consideran dos diferentes tipos para las edificaciones fuera de ordenación.
  - A. Cuando la inadaptación a las 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 tienen porqué 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**.
  - B. En el caso de que el mantenimiento de las edificaciones, que no estén conformes con la ordenación propuesta, impusiera un perjuicio o impedimento grave para el desarrollo de la misma, estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca de plazo inferior a 15 años, o implicase riesgos de peligro o de incumplimiento de las medidas de seguridad contenidas en esta Normativa o en otras normativas específicas, el Ayuntamiento procederá a la **declaración expresa de edificación fuera de ordenación**.

### 4. Edificación en fuera de ordenación genérica

1. La situación genérica de edificios fuera de ordenación permite autorizar en ellos las necesarias obras de mejora y conservación, garantizándose su uso actual o los permitidos por la ordenanza correspondiente 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.
2. 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.
3. Del mismo modo, con carácter excepcional, cuando una edificación tenga una incompatibilidad parcial (genérica) con el presente plan, se podrán autorizar en ella obras de mejora, ampliación y reforma, siempre que se cumplan las condiciones de volumen establecidas por la ordenanza de aplicación y la misma no esté afectada por alineaciones.
4. En el caso de industrias en funcionamiento, con carácter general se mantendrá su situación, permitiéndose ampliaciones de las mismas aplicando para ello las ordenanzas de carácter industrial de ésta normativa. Se exceptúan los casos en lo que el propio carácter de la industria y su proximidad a viviendas impliquen una incompatibilidad de acuerdo con el Reglamento de Actividades Nocivas y Peligrosas.

### 5. Declaración expresa de edificación fuera de ordenación.



El acto de declaración expresa de edificación fuera de ordenación implica que sólo podrá autorizarse en la misma las mínimas reparaciones de conservación, higiene y ornato del edificio, no permitiéndose las de consolidación, mejora o ampliación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren asumiendo él mismo el coste de la operación y las indemnizaciones a que hubiera lugar.

**6. Obras en edificaciones fuera de ordenación.**

1. Se considerarán obras de aumento de volumen aquellas que supongan ampliación de la superficie de forjados, losas, placas o soleras que puedan dar lugar al incremento de la superficie útil de los locales.
2. Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a los elementos resistentes de la estructura a muros, pilares, vigas, y forjados de piso y a las armaduras resistentes de cubierta.

#### **4.5. Normas de urbanización.**

##### **1. Sistema viario**

A los efectos de las presentes Normas, el sistema viario comprenderá el conjunto de la red de vías de dominio y uso público, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos y peatones.

En los viales indicados en los planos de ordenación se proyectarán carriles para circulación de vehículos, zonas de aparcamiento y aceras o paseos peatonales. Las dimensiones mínimas de los mismos, salvo justificación expresa, serán las siguientes:

- Carriles de circulación: 3.50 m. Excepcionalmente y para calles residenciales con circulación muy pequeña se podrá reducir a 3.0 m
- Aparcamiento en línea: 2.25 m para coches, 3.80 m para camiones y autobuses.
- Aparcamiento en batería a 45° : 4.40 m
- Aparcamiento en batería a 60° : 4.80 m
- Aparcamiento en batería a 90° : 4.50 m
- Aceras: 1.80 m

Con estas dimensiones se proyectarán los viales, teniendo en cuenta la necesidad de plazas de aparcamiento y la existencia de usos que hagan suponer una determinada afluencia de peatones.

##### **2. Condiciones de pavimentación del viario.**

- A. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- B. 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 diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.
- C. El pavimento de las aceras y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
- D. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
- E. La sección del firme se adoptará en función de las cargas previstas y el tipo de explanada sobre la que se cimentará.  
Las características del mismo serán las siguientes:
  - a. Intensidad media diaria de vehículos pesados menor de 270 y mayor de 50.
    - 22 cm de mezcla bituminosa + 20 cm de zahorra artificial
  - b. Intensidad media diaria de vehículos pesados menor de 50 y mayor de 15.
    - 16 cm de mezcla bituminosa + 15 cm de zahorra artificial

- c. Intensidad media diaria de vehículos pesados menor de 15 y mayor de 5.
  - 12 cm de mezcla bituminosa + 15 cm de zahorra artificial
- F. En cuanto a las aceras, estarán formadas por una subbase de zahorra artificial de 15 cms. de espesor, una base de hormigón en masa tipo HM-20 de 10 cms. de espesor sobre la que se asentará, con mortero de cemento, un pavimento de loseta hidráulica en color de primera calidad.
- G. 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.
- H. 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 absorbederos para la recogida de aguas de superficie.
- I. Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, los taludes tendrán una pendiente máxima del 1/3, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

### **3. Normas para la supresión de barreras arquitectónicas**

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas de un metro como mínimo, de anchas entrando una pendiente en la acera que no será superior al 8%.

A ambos lados de la rampa en una franja de 1 m. de ancho, y en toda la superficie que ocupa la rampa, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera, de forma que puede ser advertida la diferencia de textura por los invidentes.

Se realizarán comunicaciones entre las distintas cotas del terreno urbanizado a través de unas rampas con un 8% de pendiente máxima por itinerarios diferentes al recorrido por escaleras peatonales.

El suelo de estas redes de comunicaciones será antideslizante.

Dichas normas se tendrán en cuenta siempre que técnicamente sea posible.

### **4. Ampliación de caminos existentes.**

El trazado propuesto por el Plan General para los caminos existentes no puede entenderse como definitivo, ya que será el Proyecto de construcción correspondiente el que lo defina en base a un estudio detallado que tendrá fundamentalmente en cuenta las afecciones a realizar.

### **5. Red de abastecimiento de agua**

**Condiciones generales.**

- A. El diseño de las redes de abastecimiento de agua en los proyectos, tendrá en cuenta la ordenación global de la zona a efectos de su dimensionamiento, teniendo en cuenta específicamente, el caso en que las redes proyectadas hayan de servir a un ámbito superior al del proyecto.
- B. Tanto 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.

### **Dotación.**

La dotación disponible de agua potable no será inferior a 300 litros por habitante y día, en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea la existencia de piscinas.

En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 1.5 l/seg y Há bruta.

Los consumos máximos de cálculo se obtendrán multiplicando el consumo medio diario por:

- 2.4 para consumo urbano
- 3.0 para consumo industrial

### **Suministro.**

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 una 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.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, si éstas se destinan a uso distinto del industrial, los pozos deberán suministrar un caudal de 15-20 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.
- 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 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisarios de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados, o de cualquier otro foco contaminante.

### **Condiciones de diseño.**

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

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.

En cuanto a las características de las conducciones se observarán las siguientes reglas:

- El diámetro mínimo utilizado será de 75 mm
- La presión de trabajo mínima será de 10 Atm.
  
- Con carácter general se utilizarán tuberías de fundición dúctil, admitiéndose el Polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
  
- 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 0.60 m.
  
- La red de distribución deberá ir dispuesta por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de las cargas del tráfico en los puntos de cruce de calzadas.
  
- La velocidad del agua, en las conducciones estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

## **6. Red de alcantarillado y depuración**

### **Condiciones generales.**

Todas las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

El diseño de las redes de alcantarillado en los proyectos, tendrá en cuenta la ordenación global de la zona a efectos de su dimensionamiento, teniendo en cuenta específicamente, el caso en que las redes proyectadas hayan de servir a un ámbito superior al del proyecto.

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.

### **Condiciones de cálculo.**

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos 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.

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

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva; 0,70.
- Zonas con edificación unifamiliar en hilera: 0,5.
- Zonas con edificación unifamiliar aislada: 0,4.
- Zonas con edificación industrial: 0,4.
- Zonas de parques y jardines o de cultivo: 0,2.

### **Condiciones de diseño.**

El saneamiento se realizará por el sistema separativo con diferentes conducciones para las aguas residuales y pluviales.

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.

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.

Solamente en el caso de viviendas unifamiliares aisladas se podrán permitir el uso de fosas sépticas cuando constituyan un conjunto.

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 40cm. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.

Las características de los colectores empleados en las redes de recogida de aguas residuales serán tales que se garanticen las condiciones de impermeabilidad exigidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, aprobado según Orden de 15 de Septiembre de 1.974 por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de 60 m. entre la separación de los pozos de registro, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 40 m.

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.

La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1m. 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 siempre inferiores a las de agua potable.

Los efluentes 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.

## **7. Red de suministro de energía eléctrica.**

### **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 cambios sólo en la red propia.

Tensiones: 132-66-45 Kv.

Red de distribución: Tensiones 20-15 Kv.

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.

### **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 o petición de titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista la 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 previstas 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 220-132/66-45-15 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, 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.

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, las líneas de distribución en alta (20,15Kv) 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.

c. 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.

**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 previstas en el proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1966.

b. Subestaciones:

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento 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 de 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 hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1966.

b. Estaciones transformadoras:

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

Para su 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 art. 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 art. 53 del Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para suelo urbano.

**Condiciones de la red en suelo rústico.**

En suelo rústico de especial protección las ordenanzas del presente Plan General establecen las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección, la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada a estos condicionantes.

En el resto del suelo rústico se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública, que no hayan sido tenidas en cuenta en el Plan General una vez declaradas de interés general.

## **8. Red de alumbrado público**

### **Iluminación.**

La iluminación media de las vías públicas se adoptará de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios. 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 del 25% respecto a las vías donde estén situados.

### **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 m. 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 m.
3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6 y 10 m. pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrán en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las 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 las 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 efectuarán 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.

## **9. Condiciones de los espacios libres.**

### **Condiciones del proyecto**

1. El diseño se analizará atendiendo a la integración en los espacios públicos limítrofes distinguiendo: áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolados, mobiliario urbano, etc.
2. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructura 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 corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

## **10. Condiciones estéticas de la urbanización.**

En general las líneas de transporte de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc. se dispondrán subterráneas en los suelos urbanos, urbanizables y de núcleo rural.

Las instalaciones urbanas, tales como estaciones de transformación, depósitos de agua, depuradoras, etc. deberán integrarse adecuadamente en el paisaje, para lo cual dispondrán de una pantalla vegetal que aminore su impacto sobre el medio.

Los materiales a utilizar en las obras de urbanización deberán ser adecuados a la tipología del suelo donde se emplacen, teniendo especial relevancia la elección de los acabados en los cascos antiguos.

Sanxenxo, Febrero de 2.003

Por INTERURBAN S.A.  
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo. Roberto Aya Duarte

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANXENXO  
(PONTEVEDRA)**

**ANEJO Nº 1. ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN**

A continuación se incluye la ordenanza que ha de regir en la instalación de las antenas de telefonía móvil y telecomunicación.

## **ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL PERSONAL Y OTROS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES Y DE DIFUSIÓN.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El fuerte avance tecnológico y la liberalización del mercado experimentado en los últimos años en el campo de las telecomunicaciones ha tenido en la telefonía móvil personal una de sus más importantes repercusiones, con un desarrollo tan considerable que, unido al fuerte impacto que sus instalaciones tienen en el paisaje urbano y natural, justifican la inclusión en el Plan General, de una Ordenanza propia para estos fines.

El proceso de implantación de las operadoras y el rápido crecimiento del mercado están creando una serie de disfunciones que, como se ha dicho, provocan la necesaria intervención de la administración local en este proceso.

Además del alto nivel de incidencia que la instalación de las diferentes operadoras está generando dentro del paisaje urbano y rural, no debe dejarse de lado la adopción de ciertas cautelas en relación con la salud de los ciudadanos.

Así, esta Ordenanza tiene como objetivo la reglamentación de las condiciones urbanísticas aplicables a la localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, siempre desde la búsqueda de la mayor protección tanto medioambiental como sanitaria.

En todo caso, la Administración habrá de favorecer aquellas infraestructuras que produzcan un menor impacto visual y ambiental sobre el entorno, velando para que las instalaciones ofrezcan un mínimo de garantía de salubridad en su área de influencia.

Nos hallamos ante una Ordenanza de carácter urbanístico, sin olvidar la incidencia real de sus determinaciones sobre otras áreas y competencias municipales de distinto orden.

Considerando el Informe en relación con la peligrosidad para la salud humana de las antenas base de telefonía móvil emitido por la Consellería de Sanidad y Servicios Sociales de fecha de 9 de octubre de 2000 elaborado sobre los valores límite de exposición de la densidad de potencia de radiaciones electromagnéticas no ionizantes establecidos por distintos organismos, tales como el Institute of Electronic and Electronics Engineers and American National Standards Institute, International Comisión on Non Ionizing Radiation Protection

(ICNIRP), National Council on Radiation Protection and Measurements, Comité Europeo de Normalización Electrotécnica, International Radiation Protection Association, Federal Communications Comisión.

Los Ayuntamientos se encuentran legitimados para la emisión de este tipo de Ordenanza de acuerdo con las competencias en materias como la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística ( Art. 25.2.d. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Patrimonio Histórico-Artístico (art. 25.2.e.), la protección del medio ambiente (art. 25.2.f.), o la salubridad pública (art. 25.2.h.).

Al amparo de lo dispuesto en los artículos 168 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia y el art. 10 del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, estará sometida a licencia municipal la instalación en el término municipal de elementos y equipos de telecomunicación.

Sin perjuicio de la regulación urbanística municipal contenida en esta Ordenanza, será plenamente aplicable y de obligado cumplimiento la normativa sectorial específica reguladora del sector de las telecomunicaciones , constituida en la actualidad básicamente por la *Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones*, así como el *Real Decreto de 1066/2001, de 28 de septiembre , por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*.

El artículo 62 de la Ley 11/1998, establece que el Gobierno desarrollará reglamentariamente las condiciones de gestión del dominio público radioeléctrico, precisándose que en dicho reglamento deberá incluirse el procedimiento de determinación de los niveles de emisión radioeléctricos tolerables.

Este mandato ha sido debidamente atendido a través del ya referido Real Decreto 1066/2001, el cual establece unos límites de exposición, referidos a los sistemas de radiocomunicaciones, basados en la Recomendación del Consejo de la Unión Europea, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos. Además el Reglamento prevé mecanismos de seguimiento de los niveles de exposición, mediante la representación de certificaciones e informes por parte de operadores de telecomunicaciones , así como la realización de planes de inspección.

En la Ordenanza se destacan, los puntos siguientes:

La obligación de presentar un Programa de desarrollo para las operadoras que tengan la función de proveer al Ayuntamiento de la información necesaria para la toma de decisiones.

Establecer el uso conjunto de infraestructuras entre las operadoras, allí donde sea técnicamente adecuada, especialmente en suelo rústico.

Establecer limitaciones de implantación por impacto paisajístico y por criterios de no afectación a la salud de las personas, por afectación de núcleos históricos o por obsolescencia tecnológica.

Imponer a las operadoras la obligación de presentar un seguro de responsabilidad civil para

las consecuencias que se podrían derivar de sus instalaciones.

Recoger la normativa vigente sobre seguridad para las personas de este tipo de instalaciones.

Incorporar, en futuras revisiones de la normativa, los requisitos técnicos y de distancias que establezcan en el futuro los estudios contrastados sobre los efectos de las microondas en la salud de las personas.

Entretanto, se establece la obligación para las operadoras de justificar la adecuación de las distancias en relación con las edificaciones existentes, de manera que se garantice suficientemente que la implantación de las mismas resulte inocua para la salud.

Se incorpora a la presente Ordenanza, como parte integrante de la misma, un Anexo en el que se establecen en todo caso las distancias mínimas de tolerancia.

En definitiva, la ordenanza municipal sirve para imponer los parámetros fundamentales de la relación ayuntamiento-operadoras de telecomunicación, en cuanto al uso del dominio público o privado del espacio para la instalación de elementos de radiocomunicación, concretamente en lo que al tema de tasas se refiere.

Por último, señalar que la intervención administrativa municipal en el ámbito ambiental puede quedar condicionada a la actuación normativa de la Xunta, mediante la Comisión correspondiente, que determinará la incorporación definitiva de este tipo de instalaciones al anexo o anexos más apropiados del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

## **CAPÍTULO 1.- Disposiciones Generales.**

### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ordenanza regula las condiciones de ubicación e instalaciones de la infraestructura de telecomunicaciones, constituidas por instalaciones de telefonía móvil personal y otros servicios de telecomunicaciones y de difusión, a fin de compatibilizar la funcionalidad de tales elementos y equipos y la utilización por los usuarios de los servicios de telecomunicación con los niveles de calidad requeridos con las exigencias de preservación del paisaje urbano y natural y de minimización de la ocupación y el impacto que su implantación puedan producir.

Todo ello a través del establecimiento de las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, la autorización, planificación e inspección de instalaciones radioeléctricas en relación con los límites de exposición a las emisiones, la evaluación de equipos y aparatos y el régimen sancionador aplicable. Asimismo se establecen los límites de exposición para la protección sanitaria y la evaluación de riesgos por emisiones radioeléctricas.

### **Artículo 2.**

La instalación de equipos y elementos de telecomunicaciones, ha de estar expresamente autorizada, y estará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en esta Ordenanza, la cual determinará cuáles de

estas instalaciones se sujetarán a previa licencia municipal y el procedimiento administrativo pertinente.

### **Artículo 3.**

El Ayuntamiento regulará las cuantías de la tasa por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el dominio público local a favor de las empresas explotadoras de servicios de suministros.

### **Artículo 4. Finalidades.**

**Esta Ordenanza tiene por finalidades:**

- a) La protección de la salud de los ciudadanos ante las posibles consecuencias que las ondas electromagnéticas pueden ocasionar sobre la misma.
- b) La armonización del despliegue de las redes de radiocomunicación con la finalidad de protección del medioambiente.
- c) La integración de las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones en el entorno urbanístico y territorial.

SECCIÓN PRIMERA

## **CONDICIONES DE INSTALACIÓN**

### **CAPÍTULO 2.- PROGRAMA DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO.**

#### **Artículo 5.**

Las operadoras de radiocomunicación estarán sujetas a la aprobación de un Plan de Implantación y Desarrollo del conjunto de toda la red que contemple las estaciones fijas ya existentes y las previsiones de implantación y desarrollo del conjunto de toda su red dentro del término municipal.

Dicho Plan proporcionará la información necesaria para la adecuada integración de estas instalaciones en la ordenación medioambiental y territorial y asegurará el cumplimiento de las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

#### **Artículo 6. Contenido del Plan de Implantación y Desarrollo.**

##### **1. Con carácter general:**

- a. Esquema general de la red, indicando los principales modos y localización de la cabecera, enlaces y posibles alternativas.
- b. Descripción de los servicios prestados y tecnologías utilizadas.
- c. Programa y calendario de ejecución de las nuevas instalaciones.

##### **2. Para cada emplazamiento:**

- a. Disposición del terreno, accesos y suministros.
- b. Calificación urbanística del suelo, afecciones medioambientales y al patrimonio Histórico-artístico.
- c. Posibilidad de uso compartido.



d. Definición de la tipología de las instalaciones para cada emplazamiento, mencionando: la justificación de la solución técnica propuesta, altura del emplazamiento y altura de las antenas del sistema radiante, área de cobertura, margen de frecuencias y potencia de emisión, número y tipo de antenas, así como cualquier otro requisito de carácter técnico exigido por la legislación vigente.

e. Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

f. Incidencia de los elementos visibles de la instalación sobre los elementos que se consideran protegidos y que afecten al paisaje urbano o al entorno medioambiental en los supuestos en que la ubicación se realice en suelo no urbanizable.

3. La información gráfica ha de señalar los lugares de emplazamiento, con coordenadas UTM y sobre la cartografía siguiente:

- a) A escala mínima 1:25.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación No urbana.
- b) A escala mínima 1:2.000 para las instalaciones que se emplacen en la demarcación urbana.

4. La presentación del Plan de Implantación y Desarrollo se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 7. Criterios de Implantación.**

En la planificación de las instalaciones radioeléctricas, los titulares de las mismas deberán tener en consideración, entre otros criterios, los siguientes:

a) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

b) Las instalaciones deberán de utilizar la mejor tecnología disponible, siempre que sea compatible con la minimización del impacto visual y medioambiental.

c) Los planes de implantación se han de ajustar a los correspondientes proyectos técnicos, aprobados por el Ministerio de Ciencia y Tecnología, cuando se trata de servicios finales o portadores y de difusión, de conformidad con lo que prevén los artículos 13, 14, 17, 25 y 26 de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones.

d) Las empresas operadoras habrán de presentar un seguro de responsabilidad civil que cubra de manera ilimitada posibles afectaciones a los bienes o a las personas. Este seguro cubrirá cada instalación, y no podrá ser un seguro genérico de la totalidad de las mismas.

e) En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio, terraza o ático.

f) La compartición de emplazamientos podría estar condicionada por la consiguiente concentración de emisiones radioeléctricas.

g) De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

### **Artículo 8. Tramitación.**

El Plan de Implantación será sometido a información pública por un mínimo de un mes, mediante la publicación en el Diario Oficial de Galicia y en el boletín Oficial de la Provincia, un diario de gran circulación y en el tablón de anuncios municipal. Los gastos que generen estas publicaciones correrán a cargo del solicitante.

En la tramitación será preceptivo el informe favorable del Ayuntamiento.

La competencia para resolver la petición corresponde al Alcalde o al Órgano que legalmente tenga atribuida la competencia para el otorgamiento de las licencias de actividad.

La aprobación de este Plan de Implantación será condición indispensable para que los municipios puedan otorgar las licencias pertinentes para el establecimiento de las instalaciones. La concesión de una licencia municipal sin la previa aprobación administrativa del Plan será nula de pleno derecho.

### **Artículo 9. Actualización y modificación del Plan de Implantación.**

Las operadoras deberán comunicar cualquier modificación al contenido del Plan de Implantación presentado, solicitando, en su caso, al órgano competente para su aprobación, su actualización y correspondiente aprobación para poder proceder a hacer efectivos dichos cambios.

### **Artículo 10. Vigencia.**

Los Planes de Implantación tendrán una vigencia de dos años. Transcurrido este término, los operadores habrán de adaptar el plan o presentar uno nuevo de cobertura actualizada.

En todo caso no se autorizará ninguna instalación que no cumpla las determinaciones que se establecen en el anexo que se incorpora a la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO III. Límites de exposición, condiciones tecnológicas de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones.**

### **Artículo 11. Límites de exposición a las emisiones radioeléctricas. Restricciones básicas y niveles de referencia.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, y en desarrollo de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, de acuerdo con la Recomendación del Consejo de Ministros de Sanidad de la Unión Europea, de 12 de julio de 1999, y con el fin de garantizar la adecuada protección de la salud del público en general, se aplicarán los límites de exposición que figuran en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.

Los límites establecidos se cumplirán en las zonas en las que puedan permanecer habitualmente las personas y en la exposición a las emisiones de los equipos terminales, sin perjuicio de lo dispuesto en otras disposiciones específicas en el ámbito laboral.

Artículo 12. Normas de protección ambiental. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Queda prohibida la presencia de instalaciones de radiocomunicación en centros hospitalarios y geriátricos, centros educativos, escuelas infantiles y en todos aquellos espacios que se definan reglamentariamente como de especial riesgo.

Con carácter general y, sin perjuicio de la normativa específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los bienes inmuebles de interés cultural declarados monumentos por la Ley del Patrimonio Histórico y en los espacios naturales protegidos calificados con la categoría de Micro reservas y Monumentos Naturales por la Ley de Conservación de la Naturaleza.

Se limitarán las instalaciones en los conjuntos histórico-artísticos, zonas arqueológicas y jardines declarados como bienes de interés cultural, así como en el resto de categorías de espacios naturales protegidos, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el espacio visual.

Artículo 13. Otras restricciones a los niveles de emisiones radioeléctricas.

**Sin perjuicio de la remisión que se ha realizado en el artículo 10 a los límites de exposición a las emisiones radioeléctricas contempladas en el artículo 6 del Real Decreto 1066/2001, toda estación radioeléctrica vendrá limitada en sus niveles de emisión por cualquiera de las siguientes condiciones:**

- a) La existencia de interferencias perjudiciales o incompatibilidades con otros servicios de telecomunicaciones previamente autorizados o con otros servicios públicos esenciales.**
- b) Las limitaciones impuestas por el Cuadro Nacional de Atribución de Frecuencias.**
- c) La existencia, fuera de la zona de servicio autorizada a la estación, de niveles de intensidad de campo electromagnético superiores a los máximos establecidos.**

Artículo 14.

El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales o paisajísticas, y dando audiencia a los interesados, establecerá la obligación de compartir emplazamiento por parte de las diferentes operadoras, siguiendo los trámites previstos en la normativa estatal sobre utilización compartida de instalaciones de telecomunicaciones, de acuerdo con los Planes de desarrollo propuestos. En todo caso, la obligación de compartir se puede desestimar si las operadoras justifican la imposibilidad técnica o el Ayuntamiento considera que el impacto medioambiental o visual del uso compartido puede ser superior al de instalaciones de radiocomunicación que se pretendan instalar separadamente. En el caso de uso compartido, el coste del uso deberá ser asumido íntegramente por las empresas operadoras de servicios de radiocomunicación, ejerciendo el Ayuntamiento funciones de arbitraje en caso de desacuerdo.

#### **CAPÍTULO IV.**

##### **Régimen jurídico de las licencias sometidas a esta ordenanza.**

**Artículo 15. Determinados requisitos para la autorización referidos a las actividades calificadas.**

1. Los operadores que establezcan redes soporte de servicios de radiodifusión sonora y televisión y los titulares de licencias individuales, presentarán un estudio detallado, realizado por técnico competente, que indique los niveles de exposición radioeléctrica en áreas cercanas a sus instalaciones radioeléctricas en las que

puedan permanecer habitualmente personas.

Los mencionados niveles de exposición, valorados teniendo en cuenta el entorno radioeléctrico, deberán cumplir los límites establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, citado en el artículo 10 de esta Ordenanza.

El citado estudio será presentado ante el Ministerio de Ciencia y Tecnología, incorporado en el proyecto o propuesta técnica necesarias para solicitar la autorización de las instalaciones radioeléctricas, según lo establecido en el Capítulo I, Título III, de la Orden de 9 de marzo de 2000, por la que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

2. Los operadores y titulares de licencias individuales presentarán , simultáneamente y de manera complementaria al estudio citado, un proyecto de instalación de señalización y, en su caso, vallado que restrinja el acceso de personal no profesional a zonas en las que pudieran superarse las restricciones establecidas en el ya referido Anexo II. Dicha señalización o vallado deberá ser instalado de manera previa a la puesta en servicio de la instalación radioeléctrica.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero de este artículo, la aprobación definitiva de las instalaciones estará condicionada a la no superación de los límites de exposición ya especificados.

4. No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificarse las existentes cuando su funcionamiento pudiera suponer que superan los límites de exposición permitidos.

#### **Artículo 16.**

En la solicitud y tramitación de las licencias urbanísticas para las instalaciones de radiocomunicación en cualquier clase de suelo , la mencionada licencia sólo se podrá otorgar previa aprobación del Plan de Implantación y siempre que este Plan se ajuste a sus previsiones o a las progresivas actualizaciones.

#### **Artículo 17. Sujeción a licencia.**

1. Conforme a los artículos 168 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia (LSG), y el artículo 10 del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la LSG, estará sometida a licencia municipal la instalación con obra, en su caso, de los equipos de telecomunicación.

2. A los efectos prevenidos en esta Ordenanza, las actividades en ella reguladas se clasifican en:

- Actividades inocuas.
- Actividades calificadas.

3. Son **actividades inocuas** las actuaciones que tienen por objeto la instalación de antenas de telefonía de reducidas dimensiones, estaciones para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio, contenedores de nodos finales de redes de telecomunicaciones por cable, antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y televisión, estaciones de radioaficionados, así como la instalación en fachadas de cables o canalizaciones pertenecientes a redes de telecomunicaciones por cable.

4. Son **actividades calificadas** las actuaciones que tienen por objeto la instalación de estaciones de base de telefonía, así como aquellas que tienen por objeto la instalación de los equipos y elementos pertenecientes a estaciones emisoras, repetidoras, remisoras de los servicios de radiodifusión sonora y televisión y la instalación de estaciones de radio enlaces y radiocomunicaciones para uso exclusivo de una sola entidad.

#### **Artículo 18. Licencias en suelo rústico.**

Requisitos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencia urbanística para las instalaciones de radiocomunicación en suelo rústico.

1. La tramitación se ajustará a lo establecido en esta Ordenanza con carácter general, con la salvedad referida en el apartado siguiente.
2. El Ayuntamiento deberá trasladar el expediente al órgano de la Consellería de Política Territorial y Urbanismo competente en la materia. El Ayuntamiento emitirá un dictamen sobre las solicitudes de licencia en suelo no urbano y en él hará constar todo lo referido al impacto o afectación de la instalación sobre el medio y la proximidad a viviendas o zonas habitadas. El informe será negativo si no se cumplen como mínimo, las distancias exigidas para las instalaciones en suelo urbano.

### **Artículo 19. Disposiciones particulares aplicables a las actividades calificadas.**

1. Además de la documentación requerida con carácter general por las normas de procedimiento del PGOU que sea necesaria y congruente con la naturaleza y características de la instalación de que se trate, se requerirá la presentación de proyecto técnico firmado por técnico competente en el que se incluya, como mínimo, la siguiente documentación:

1.1. Estudio de calificación ambiental que describa con detalle la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio natural exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, con indicación de los siguientes datos:

- Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes de la Administración del Estado en materia de salud ambiental. A estos efectos, se aportará la justificación de la aprobación del Proyecto Técnico por el Ministerio de Ciencia y Tecnología.
- Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
- Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
- Medidas correctoras que se proponen adoptar para eliminar dichos impactos y el grado de eficacia previsto.

1.2. Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa de la localización y de la solución de instalación elegidas en la que se incluyan:

a) Fotomontajes:

- Frontal de instalación (cuando fuese posible).
- Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.
- Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 metros de la instalación.

Si lo estimasen procedente los servicios técnicos municipales, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde la perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.

b) Plano, a escala adecuada, de la localización de la instalación y del trazado cableado (su situación en los trazados verticales y horizontales), si se realiza la instalación en fachada exterior.

1.3. Habrá de hacerse referencia al Plan de Implantación previamente aprobado que contemple las

características de la instalación para la que se solicita la licencia.

1.4. Medidas correctoras adoptadas para la protección contra las descargas eléctricas de origen atmosférico.

1.5. Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornamentación.

2. Será preceptivo el informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico y estética urbana y, cuando proceda según la normativa sectorial aplicable, el informe de los órganos o instituciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico-artístico natural.

#### **Artículo 20. Disposiciones particulares aplicables a las actividades inocuas.**

1. Con las solicitudes de licencia relativas a las actividades definidas como inocuas y que, conforme con el artículo 17 de esta Ordenanza precisen de licencia municipal, se aportará la siguiente documentación:

a) Solicitud de impreso reglamentario.

b) Memoria descriptiva y justificativa de las obras e instalaciones con fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.

c) Planos a escala adecuada de las obras y de las instalaciones, de la localización de la instalación en la construcción o en el edificio y del trazado del cableado si la instalación proyectada fuera a realizarse en la fachada exterior.

d) Certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

2. Se concederá simultáneamente la licencia que autorice las obras y la que autorice la instalación y el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de la licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la administración municipal considere procedente realizar en el ejercicio de las facultades de control y de disciplina que la normativa vigente le otorga.

#### **Artículo 21. Disposiciones de carácter general.**

1. La documentación que se acompañará a la solicitud, de la cual se adjuntarán tres copias, se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales correspondientes.

2. La falta de cualquiera de la documentación a que hace referencia el artículo anterior deberá ser solucionada en el plazo de 10 días a partir de la notificación que sobre estos defectos emita el Ayuntamiento al interesado. La no subsanación en plazo comportará la desestimación de la solicitud.

3. Se conferirá un trámite de audiencia a los interesados que puedan resultar afectados por el otorgamiento de la licencia.

4. Las licencias para la instalación de servicios de radiocomunicación podrán revisarse a instancia del Ayuntamiento cuando hayan transcurrido, como mínimo, dos años desde su autorización o última revisión, siempre que la evolución tecnológica haga posible aplicar soluciones que disminuyan el impacto visual o las modificaciones del entorno hagan necesario reducir aquel impacto.

5. La competencia para resolver la petición corresponde al Alcalde. La resolución concediendo o denegando la licencia urbanística deberá dictarse en el plazo de un mes desde la entrada de la solicitud en el Registro. El cómputo del plazo de resolución quedará en suspenso durante el plazo que se conceda al interesado para solucionar deficiencias, plazo de suspensión que no podrá exceder de tres meses.

## **CAPÍTULO V INSPECCIÓN, REVISIÓN Y CONSERVACIÓN**

### **Artículo 22. Inspección y certificación de las instalaciones radioeléctricas.**

1. Será requisito previo a la utilización del dominio público radioeléctrico por parte de los operadores, la inspección o reconocimiento satisfactorio de las instalaciones por los Servicios Técnicos del Ministerio de Ciencia y Tecnología, en los términos establecidos en el artículo 65 de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2. Las instalaciones radioeléctricas deben ser realizadas por instaladores de telecomunicación inscritos, para el tipo correspondiente, en el Registro de Instaladores de Telecomunicación, según lo dispuesto en el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de los Edificios y de la Actividad de Instalación de Equipos y Sistemas de Telecomunicaciones.

3. Los titulares de licencias individuales, deberán remitir al Ministerio de Ciencia y Tecnología, en el primer trimestre de cada año natural, una certificación emitida por técnico competente de que se han respetado los límites de exposición establecidos en el artículo 10 de esta Ordenanza durante el año anterior. Este Ministerio podrá ampliar esta obligación a titulares de otras instalaciones radioeléctricas.

### **Artículo 23. Conservación y revisión.**

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan reducir los niveles de emisión de los sistemas de radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual de acuerdo con los fines de esta Ley.

Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando en el plazo de dos meses al Órgano competente la acreditación de dicha revisión.

Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para las personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata,

En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicará a los titulares de la licencia para que adopten las medidas oportunas en el plazo de quince días, o inmediatamente en caso de urgencia. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

### **Artículo 24. Obligados al cumplimiento.**

Quedan específicamente obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza las empresas operadoras de telefonía móvil personal y de otros servicios de telecomunicación y difusión, titulares de las instalaciones y antenas.

En caso de incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza, los servicios técnicos municipales podrán ordenar la adopción de las medidas que consigan el efecto de restaurar la legalidad infringida, según lo que establece el Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia y demás normativa urbanística aplicable.

Las órdenes de desmontaje y retirada de las instalaciones de antenas habrán de ser realizadas por las

empresas titulares de la instalación en el plazo máximo de quince días o inmediatamente en caso de urgencia.

Las medidas de ejecución subsidiaria son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.

## **CAPÍTULO VI**

### **Régimen de protección de la legalidad y sancionador de las infracciones.**

#### **Artículo 25. Protección de la Legalidad.**

1. Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en esta Ordenanza podrán motivar la adopción de las medidas que a continuación se establecen:

- a) Restitución del orden urbanístico vulnerado.
- b) Imposición de multas a los responsables, tras la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

2. En todo caso, la Administración municipal adoptará las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

#### **Artículo 26. Infracciones y sanciones.**

Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en esta Ordenanza respecto de las normas urbanísticas sobre localización, instalación y funcionamiento de los equipos de telecomunicación constituyen infracciones urbanísticas que serán sancionadas de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente y en los artículos siguientes.

#### **Artículo 27. Clasificación de las infracciones.**

1. Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en esta Ordenanza constituyen infracciones urbanísticas que pueden ser calificadas como muy graves, graves, o leves:

2. Son infracciones muy graves:

- a) La construcción de instalaciones que no estén incluidas en los Planes de Implantación.
- b) El funcionamiento de la actividad superando los niveles máximos de emisión de radiaciones y distancias de seguridad legalmente vigentes.

3. Son infracciones graves:

- a) La instalación con obras, en su caso, sin licencia de los equipos de telecomunicación a los que se refiere el artículo 17 de esta Ordenanza.
- b) El funcionamiento de la actividad con sus equipos de comunicaciones a los que se refiere el artículo 17.4 de esta Ordenanza sin respetar las condiciones que figuren incorporadas a la autorización o licencia concedida.
- c) El incumplimiento de los deberes de conservación, certificación, revisión y retirada de las instalaciones de los equipos de telecomunicaciones a los que se refieren los artículos 22 y 23 de esta Ordenanza.
- d) El incumplimiento de los plazos de adecuación de las instalaciones existentes establecidos en la Disposición Transitoria Única del Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre.



#### 4. Son infracciones leves:

a) Las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en esta Ordenanza relativas a la instalación de equipos de telecomunicaciones a los que se refiere su artículo 16.3.

b) En todo caso, cuando en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, las acciones u omisiones que vulneren lo dispuesto en esta Ordenanza serán calificadas como infracciones leves.

#### **Artículo 28. Sanciones.**

1. La determinación de las sanciones que corresponda imponer por comisión de las infracciones tipificadas en esta ordenanza se realizará de la siguiente manera:

a) Se sancionará con multa del 1% al 5% del valor de la obra, instalación o actuación realizada, la comisión de las infracciones leves a las que se refiere el artículo 27.4 de la Ordenanza.

b) En los supuestos previstos en su artículo 27.3 se aplicarán las siguientes:

- Serán sancionados con multa del 1% al 15% del valor de las obras complementarias que fuese necesario realizar para cumplir los deberes contemplados en los artículos 22 y 23 de esta Ordenanza, calculado por los servicios técnicos municipales.

- Serán sancionados con multa del 5% al 15% del valor de la instalación, calculado por los servicios técnicos municipales, quienes realicen las actuaciones previstas en esta Ordenanza sin licencia, siempre que dichas actuaciones fuesen legalizables.

- Serán sancionados con multa del 15% al 30% del valor de la instalación, calculado por los servicios técnicos municipales, quienes realicen las actuaciones previstas en esta Ordenanza sin licencia, siempre que dichas actuaciones no fuesen legalizables.

- Serán sancionadas con multa del 15% al 30% del valor de la instalación, calculado por los servicios técnicos municipales, quienes no adecuen las instalaciones existentes dentro de los plazos establecidos en la Disposición Transitoria Única del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.

c) Se sancionará con multa del 30% al 50% del valor de la obra, instalación o actuación realizada, la comisión de las infracciones muy graves a las que se refiere el artículo 27.2 de la Ordenanza.

Las actuaciones reguladas en esta Ordenanza que, a pesar de estar amparadas en una licencia, se realicen en contra de las condiciones por ella impuestas serán consideradas, a los efectos de aplicación del régimen de protección de la legalidad y sancionador de las infracciones correspondientes, como actuaciones sin licencia y se impondrá la sanción de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 29. Sujetos Responsables.**

De las infracciones a las que hace referencia esta Ordenanza serán responsables solidariamente:

a) La empresa instaladora o la persona física o jurídica que haya dispuesto la colocación de la instalación.

b) El director técnico de las obras de instalación.

c) El propietario o comunidad de propietarios del edificio o terrenos en donde se ubique la antena y demás elementos de instalación.

### **Artículo 30. Criterios para la graduación de las sanciones.**

Para la graduación de las sanciones a aplicar se considerarán los siguientes criterios:

- a) La existencia o no de intencionalidad.
- b) El resarcimiento de los posibles perjuicios ocasionados con anterioridad al acuerdo de inicio del expediente sancionador.
- c) La subsanación de las deficiencias causantes de las infracciones durante la tramitación del expediente sancionador.
- d) La naturaleza de los perjuicios ocasionados.
- e) La reincidencia, entendiéndose por tal la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza, en el término de un año a contar desde la firmeza de la resolución de la primera.

### **Artículo 31. Suspensión del funcionamiento de la instalación.**

Por razones de seguridad, la Administración podrá acordar, tanto durante la tramitación del procedimiento, como previamente a su iniciación, como medida provisional, la suspensión del funcionamiento de la instalación.

### **Artículo 32. Aplicación de las sanciones y prescripción.**

En lo relativo a la aplicación de las sanciones previstas en esta Ordenanza, y a la prescripción de las infracciones tipificadas en ella, se estará a lo establecido sobre el particular en la normativa urbanística vigente en Galicia y a la restante de aplicación.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### ***TASAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA Y APROVECHAMIENTOS ESPECIALES CONSTITUIDOS EN DOMINIO PÚBLICO LOCAL***

#### **Artículo 33.**

La tasa se exigirá por la utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de las Empresas Operadoras de telefonía móvil personal y de otros servicios de telecomunicación o difusión de imágenes, sonidos, textos, gráficos o combinaciones de ellos que se presten al público en su domicilio o dependencias de forma integrada mediante redes de cable. En cualquier caso, estos servicios han de afectar a la generalidad o a una parte importante del vecindario.

#### **Artículo 34.**

Son sujetos pasivos de la tasa regulada en esta Ordenanza las personas físicas y jurídicas titulares de las Empresas aludidas en el artículo anterior.

#### **Artículo 35.**

Cuando se trate de tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, el importe de aquéllas consistirá, en todo caso y sin excepción alguna, en el 1,5 por 100 de los ingresos brutos procedentes de la facturación que obtengan

anualmente en este término municipal las referidas empresas.

Las cantidades que por estas tasas hubiere de satisfacer Telefónica de España, S.A., se considerarán integradas, en la compensación en metálico de periodicidad anual que esta compañía debe abonar a los Ayuntamientos, según el artículo 4 apartado 1 de la Ley 15/87, de 30 de julio, en su nueva redacción dada en el apartado 2 de la Disposición Adicional octava de la Ley 39/88.

### **Artículo 36.**

1. Tendrán la consideración de ingresos brutos procedentes de la facturación obtenida anualmente en el término municipal los obtenidos en dicho periodo como consecuencia de los suministros realizados a los usuarios incluyendo los procedentes de alquiler, puesta en marcha, conservación, modificación, conexión, desconexión y sustitución de los equipos e instalaciones propiedad de las Empresas operadoras o de los usuarios, utilizados en la prestación de los referidos servicios, y en general, todos aquellos ingresos que procedan de la facturación realizada por servicios derivados de la actividad propia de la Empresa operadora, así como los suministros prestados gratuitamente a un tercero, los consumos propios y los no retribuidos en dinero, que deberán facturarse al precio medio de los análogos de su clase.

2. No se incluirán en el concepto de ingresos brutos procedentes de la facturación los impuestos indirectos que los graven, ni tampoco los siguientes conceptos:

- a) Las subvenciones de explotación o de capital, tanto públicas como privadas, que las Empresas suministradoras pueden recibir.
- b) Las cantidades que pueden recibir por donación, herencia o por cualquier otro título lucrativo.
- c) Las indemnizaciones exigidas por daños y perjuicios, salvo que fueran compensación o contraprestación por cantidades no cobradas que hubieran de incluirse en los ingresos brutos definidos anteriormente.
- d) Los productos financieros, tales como dividendos, intereses y cualesquiera otros de análoga naturaleza.
- e) Los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.
- f) El mayor valor de sus activos como consecuencia de las regularizaciones que realicen de sus balances, al amparo de cualesquiera normas que puedan dictarse.
- g) Las cantidades procedentes de la enajenación de bienes y derechos que formen parte de su patrimonio.
- h) Los demás ingresos procedentes de conceptos distintos de los previstos en el apartado 1 de este artículo.

### **Artículo 37.**

1. El pago del importe de las tasas se verificará por cada empresa operadora mediante declaraciones-liquidaciones mensuales a cuenta de la declaración-liquidación definitiva, que se presentará en el primer trimestre siguiente al año que se refiera. Las expresadas declaraciones-liquidaciones se ajustarán a los modelos oficiales correspondientes.

2. Tales deudas podrán extinguirse total o parcialmente por compensación con otros créditos a su favor.

3. El importe de cada declaración-liquidación mensual equivaldrá a la cantidad resultante del porcentaje expresado en el artículo 20, al 1/12 porción de los ingresos brutos procedentes de la facturación realizada en el término municipal del año anterior.

4. De igual modo, el importe de la declaración-liquidación definitiva se determinará mediante la aplicación del porcentaje expresado anteriormente a la cuantía total de ingresos brutos procedentes de la facturación de la empresa durante dicho año.

### **Artículo 38.**

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan a cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la completan y desarrollan.

### **Disposición Adicional Única.**

En el plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, el Ayuntamiento creará un registro especial en el que se inscriban todas las instalaciones de emisión y recepción de los servicios de telecomunicaciones existentes. La inscripción registral se realizará de oficio o por petición de los interesados y deberá contener los datos relativos al titular de la licencia y a las condiciones impuestas para la autorización de la instalación.

## ANEXO

### Área de protección o distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas sectoriales del tipo de telefonía móvil.

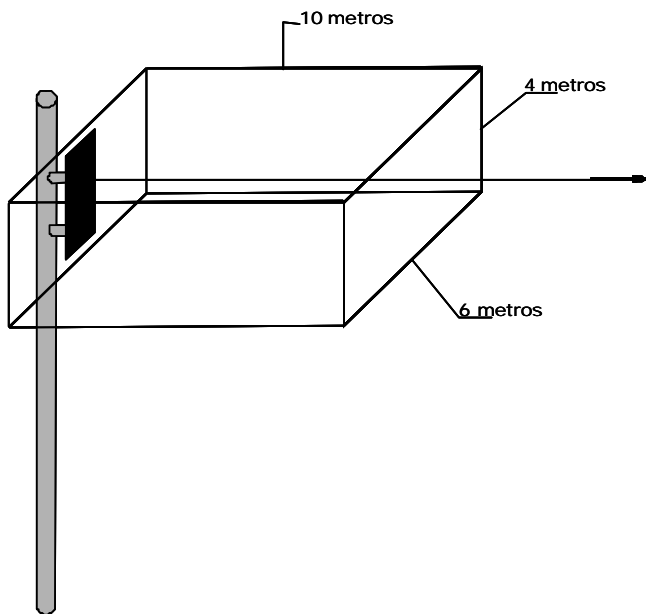
En este anexo se incluyen unas restricciones adicionales de protección a cumplir en aquellas zonas abiertas, sin protección de edificaciones, donde exista un uso y exposición continuada para las personas.

Estas restricciones adicionales implican la determinación de un área de protección en forma de paralelepípedo con unas distancias mínimas a los sistemas radiantes ( 10 m x 6 m x 4 m), para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas.

Paralelepípedo de protección: Es un paralelepípedo trazado a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación (figura 1).

En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante.

Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.





**EXCMO. CONCELLO DE SANXENXO**

**PLAN XERAL  
DE  
ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**TOMO II  
MEMORIA**

*OCTUBRE DE 2.002*



interurban s a

URBANISMO E INGENIERIA

**EXCMO. CONCELLO DE SANXENXO**

**PLAN XERAL**  
**DE**  
**ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**ANEJO AL TOMO III**  
**CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS A**  
**CONSERVAR**

*OCTUBRE DE 2.002*





interurban s a

URBANISMO E INGENIERIA

**EXCMO. CONCELLO DE SANXENXO**

**PLAN XERAL  
DE  
ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**TOMO IV  
PLANOS DE ORDENACIÓN**

*OCTUBRE DE 2.002*



interurban s a

URBANISMO E INGENIERIA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANXENXO (PONTEVEDRA)

### TOMO III PLANOS DE ORDENACIÓN

#### ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN E ÍNDICE (1 HOJA)
2. PLANOS DE ORDENACIÓN ESCALA 1/10.000 (1 HOJA)
3. PLANOS DE ORDENACIÓN ESCALA 1/5.000 (10 HOJAS)
4. ÍNDICE DE PLANOS DEL 1/2000 (1 HOJA)
5. PLANOS DE ORDENACIÓN ESCALA 1/2.000 (10 HOJAS)
6. ÍNDICE DE PLANOS DEL 1/1000 (1 HOJA)
7. PLANOS DE ORDENACIÓN ESCALA 1/1.000 (24 HOJAS)
  - Sanxenxo y Portonovo
  - Vilalonga
  - A Revolta
  - A Granxa
  - Areas
8. SISTEMA GENERAL Y ORGÁNICO DEL TERRITORIO (1 HOJA)
9. REDES DE SERVICIOS (20 HOJAS)

