



**MONSA URBANISMO S.L.**



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIBAS DO SIL**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA [PD1]

## **REGULACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS**

**CONCELLO DE RIBAS DO SIL**

**MONSA URBANISMO S.L.**  
Noviembre de 2008

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIBAS DO SIL

### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA [PD1]

## REGULACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS

### ÍNDICE

1	REGULACIÓN DE SISTEMAS.....	10
1.1	REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.....	10
1.1.1	DEFINICIÓN.....	10
1.1.2	DETERMINACIONES GENERALES.....	10
1.1.3	CLASIFICACIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS:.....	10
1.1.3.1	Carreteras de titularidad estatal:.....	10
1.1.3.2	Resto de Carreteras: [de titularidad autonómica, provincial o local]....	10
1.1.4	ÁMBITO TERRITORIAL.....	11
1.1.4.1	Área de Dominio Público y de Influencia de las carreteras de la Red Estatal:.....	11
1.1.4.2	Área de Dominio Público y de Influencia de las carreteras de la Red Autonómica, Provincial y Local:.....	11
1.1.5	NORMAS GENERALES.....	12
1.1.6	CIERRES Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN.....	13
1.2	REGULACIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO.....	15
1.2.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO.....	15
1.2.2	NORMAS GENERALES.....	15
1.2.3	CONDICIONES DE DESARROLLO Y LICENCIA DE OBRAS.....	15
1.2.4	NORMAS DE USO.....	16
1.2.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.....	16
1.2.6	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.....	16
1.2.7	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.....	16
1.2.8	APARCAMIENTO.....	17
1.2.9	LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.....	17
1.3	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	19
1.3.1	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	20
	ORDENANZA Q.....	20
1.3.1.1	Definición.....	20
1.3.1.2	Ámbito territorial.....	20
1.3.1.3	Normas de uso:.....	20
1.3.1.3.1	Usos admitidos:.....	20
1.3.1.4	Normas de volumen.....	20
1.3.1.4.1	Condiciones de posición.....	20

1.3.1.4.2	Condiciones de parcelación. ....	21
1.3.1.4.3	Condiciones de medición y edificación. ....	21
1.3.1.5	Edificabilidad. ....	21
1.3.2	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ORDENANZA EL. ....	22
1.3.2.1	Definición. ....	22
1.3.2.2	Ámbito territorial. ....	22
1.3.2.3	Normas Generales. ....	22
1.3.2.4	Normas de uso. ....	22
1.3.2.4.1	Usos admitidos. ....	22
1.3.2.5	Normas de volumen. ....	23
1.3.2.5.1	Condiciones de posición. ....	23
1.3.2.5.2	Condiciones de parcelación. ....	23
1.3.2.5.3	Condiciones de medición y edificación. ....	23
1.3.2.5.4	Edificabilidad. ....	23
1.4	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS. ....	24
1.4.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO. ....	24
1.4.2	NORMAS GENERALES. ....	24
1.4.3	NORMAS DE USO. ....	24
1.4.4	LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.: NORMAS DE PROTECCIÓN. ....	24
1.4.5	TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. ....	25
1.5	REGULACIÓN DE CAUCES Y SUELO DE AFECCIÓN DE AGUAS. ....	26
1.5.1	DEFINICIÓN. ....	26
1.5.2	CONDICIONES DE SERVIDUMBRE Y POLICIA. ....	26
1.5.3	NORMAS DE USO. ....	26
1.5.3.1	Usos admitidos. ....	26
2	REGULACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. ORDENANZA E/PP. ....	28
2.1	PATRIMONIO CULTURAL. DEFINICIÓN Y CATALOGACIÓN. ....	28
2.2	REGULACIÓN GENERAL. ....	28
2.3	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO CATALOGADO: GRADOS DE PROTECCIÓN. ....	30
2.3.1	GRADO I DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS DECLARADOS BIEN DE INTERÉS. ....	30
2.3.2	GRADO II DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS CATALOGADOS O INVENTARIADOS. ....	30
2.3.3	GRADO III DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS DEGRADADOS Y ZONAS DE HALLAZGOS AISLADOS. ....	31
2.4	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO: TIPOS DE PROTECCIÓN. ....	32
2.4.1	EDIFICIOS MONUMENTALES. ....	32
2.4.2	EDIFICIOS PATRIMONIALES. ....	32
2.4.3	EDIFICIOS CARACTERÍSTICOS O ESTRUCTURALES. ....	32
2.4.4	ELEMENTOS PUNTUALES. ....	33
2.5	ÁREAS Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN. ....	34
2.6	SOLICITUD DE LICENCIAS. ....	34
2.7	HALLAZGOS DE INTERÉS CULTURAL. ....	35
3	REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR). ....	37
3.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR). ....	37
3.2	ORDENANZAS REGULADORAS EN SR. ....	37
3.3	CONDICIONES GENERALES. ....	38
3.3.1	USOS EN SUELO RÚSTICO. ....	38
3.3.2	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. ....	38
3.3.3	LIMITACIONES DE APERTURA DE CAMINOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS. ....	39

3.4	ORDENANZA SR/PO: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.....	41
3.4.1	DEFINICIÓN.....	41
3.4.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	41
3.4.3	NORMAS DE USO.....	41
3.4.3.1	Usos y actividades permitidas: .....	41
3.4.3.2	Usos y actividades autorizables: .....	41
3.4.3.3	Usos Prohibidos .....	42
3.4.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	42
3.4.4.1	Condiciones de posición y ocupación.....	42
3.4.4.2	Condiciones de la parcela.....	43
3.4.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	43
3.4.5	EDIFICABILIDAD.....	43
3.5	ORDENANZA SR/PAG: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.....	44
3.5.1	DEFINICIÓN.....	44
3.5.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	44
3.5.3	NORMAS DE USO.....	44
3.5.3.1	Usos y actividades permitidas.....	44
3.5.3.2	Usos y actividades autorizables.....	44
3.5.3.3	Usos Prohibidos.....	45
3.5.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	45
3.5.4.1	Condiciones de posición y ocupación.....	45
3.5.4.2	Condiciones de la parcela.....	45
3.5.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	46
3.5.5	EDIFICABILIDAD.....	46
3.6	ORDENANZA SR/PFP: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL PRODUCTIVO.....	47
3.6.1	DEFINICIÓN.....	47
3.6.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	47
3.6.3	NORMAS DE USO.....	47
3.6.3.1	Usos y actividades permitidas.....	47
3.6.3.2	Usos y actividades autorizables.....	48
3.6.3.3	Usos Prohibidos.....	48
3.6.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	49
3.6.4.1	Condiciones de posición y ocupación.....	49
3.6.4.2	Condiciones de la parcela.....	49
3.6.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	49
3.6.5	EDIFICABILIDAD.....	49
3.7	ORDENANZA SR/PFC: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL CONSERVATIVO.....	50
3.7.1	DEFINICIÓN.....	50
3.7.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	50
3.7.3	NORMAS DE USO.....	50
3.7.3.1	Usos y actividades permitidas.....	50
3.7.3.2	Usos y actividades autorizables.....	51
3.7.3.3	Usos Prohibidos.....	51
3.7.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	51
3.7.4.1	Condiciones de posición y ocupación.....	51
3.7.4.2	Condiciones de la parcela.....	51

3.7.4.3	Condiciones de medición y edificación. ....	52
3.7.5	EDIFICABILIDAD. ....	52
3.8	ORDENANZA SR/PIF: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. ....	53
3.8.1	DEFINICIÓN. ....	53
3.8.2	ÁMBITO TERRITORIAL. ....	53
3.8.3	NORMAS DE USO. ....	53
3.8.3.1	Usos y actividades permitidas. ....	53
3.8.3.2	Usos y actividades autorizables. ....	53
3.8.3.3	Usos Prohibidos. ....	54
3.8.4	NORMAS DE VOLUMEN. ....	54
3.8.4.1	Condiciones de posición y ocupación. ....	54
3.8.4.2	Condiciones de la parcela. ....	54
3.8.4.3	Condiciones de medición y edificación. ....	54
3.8.5	EDIFICABILIDAD. ....	54
3.9	ORDENANZA SR/PA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AGUAS. ....	55
3.9.1	DEFINICIÓN. ....	55
3.9.2	ÁMBITO TERRITORIAL. ....	55
3.9.3	NORMAS DE USO. ....	55
3.9.3.1	Usos y actividades permitidas. ....	55
3.9.3.2	Usos y actividades autorizables. ....	56
3.9.3.3	Usos Prohibidos. ....	56
3.9.4	NORMAS DE VOLUMEN. ....	56
3.9.4.1	Condiciones de posición y ocupación. ....	56
3.9.4.2	Condiciones de la parcela. ....	56
3.9.4.3	Condiciones de medición y edificación. ....	56
3.9.5	EDIFICABILIDAD. ....	57
3.10	ORDENANZA SR/PEN: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES. ..	58
3.10.1	DEFINICIÓN. ....	58
3.10.2	ÁMBITO TERRITORIAL. ....	58
3.10.3	NORMAS DE USO. ....	58
3.10.3.1	Usos y actividades permitidas. ....	58
3.10.3.2	Usos y actividades autorizables. ....	58
3.10.3.3	Usos Prohibidos. ....	59
3.10.4	NORMAS DE VOLUMEN. ....	59
3.10.4.1	Condiciones de posición y ocupación. ....	59
3.10.4.2	Condiciones de la parcela. ....	59
3.10.4.3	Condiciones de medición y edificación. ....	59
3.10.5	EDIFICABILIDAD. ....	59
3.11	ORDENANZA SR/PPA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERÉS PAISAJÍSTICO. ..	60
3.11.1	DEFINICIÓN. ....	60
3.11.2	ÁMBITO TERRITORIAL. ....	60
3.11.3	NORMAS DE USO. ....	60
3.11.3.1	Usos y actividades permitidos. ....	60
3.11.3.2	Usos y actividades autorizables. ....	60
3.11.3.3	Usos Prohibidos. ....	60
3.11.4	NORMAS DE VOLUMEN. ....	61
3.11.4.1	Condiciones de posición y ocupación. ....	61

3.11.4.2	Condiciones de la parcela.....	61
3.11.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	61
3.11.5	EDIFICABILIDAD.....	61
4	REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	63
4.1	DESARROLLO URBANÍSTICO.....	64
4.1.1	PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO.....	64
4.1.2	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO.....	64
4.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUB/D).....	65
4.2.1	PRESCRIPCIÓN DE USO GLOBAL.....	66
4.2.2	PRESCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTO.....	66
4.2.3	PRESCRIPCIÓN DE DIMENSIONADO.....	67
4.2.4	RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.....	67
4.2.5	APROVECHAMIENTO TIPO (AT).....	67
4.2.5.1	Determinaciones para el cálculo del AT.....	68
4.2.6	FICHAS de SUELO URBANIZABLE.....	70
4.3	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUB/ND).....	72
4.3.1	FICHAS de SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	73
5	REGULACIÓN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL (SNR).....	76
5.1	NORMAS GENERALES.....	76
5.2	AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL).....	76
5.2.1	INDICADORES PARA LA REDACCIÓN DE PEMMR.....	77
5.3	DESCRIPCIÓN TIPOLÓGICA.....	78
5.4	ORDENANZAS REGULADORAS EN SNR.....	80
5.5	ORDENANZA SNR/OC: SUELO DE NUCLEO RURAL CONSOLIDADO EN ORDENACIÓN CERRADA.....	81
5.5.1	DEFINICIÓN.....	81
5.5.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	81
5.5.3	NORMAS DE USO.....	81
5.5.3.1	Uso Principal.....	81
5.5.3.2	Restantes usos admitidos.....	81
5.5.3.3	NORMAS DE VOLUMEN.....	82
5.5.3.4	Condiciones de posición.....	82
5.5.3.5	Condiciones de parcelación.....	82
5.5.3.6	Condiciones de medición y edificación.....	82
5.5.4	NORMAS TIPOLÓGICAS.....	82
5.6	ORDENANZA SNR/OA-C: SUELO DE NUCLEO RURAL CONSOLIDADO EN ORDENACIÓN ABIERTA.....	84
5.6.1	DEFINICIÓN.....	84
5.6.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	84
5.6.3	NORMAS DE USO.....	84
5.6.3.1	Uso principal.....	84
5.6.3.2	Restantes usos admitidos.....	84
5.6.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	85
5.6.4.1	Condiciones de posición.....	85
5.6.4.2	Condiciones de parcelación.....	85
5.6.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	85

5.6.5	EDIFICABILIDAD.....	85
5.6.6	NORMAS TIPOLÓGICAS.....	85
5.7	ORDENANZA SNR/OA-E: SUELO DE NUCLEO RURAL DE EXPANSIÓN DE ORDENACIÓN ABIERTA.....	87
5.7.1	DEFINICIÓN.....	87
5.7.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	87
5.7.3	NORMAS DE USO.....	87
5.7.3.1	Uso principal .....	87
5.7.3.2	Restantes usos admitidos.....	87
5.7.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	87
5.7.4.1	Condiciones de posición .....	88
5.7.4.2	Condiciones de parcelación.....	88
5.7.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	88
5.7.5	EDIFICABILIDAD.....	88
5.7.6	NORMAS TIPOLÓGICAS.....	88
6	REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	91
6.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	91
6.1.1	Catálogo de medidas de integración paisajística del borde fluvial.....	91
6.1.2	ORDENANZA CA: CASCO ANTIGUO.....	93
6.1.2.1	DEFINICIÓN.....	93
6.1.2.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	93
6.1.2.3	NORMAS DE USO.....	93
6.1.2.3.1	Uso principal .....	93
6.1.2.3.2	Usos Admitidos.....	93
6.1.2.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	94
6.1.2.4.1	Condiciones de posición.....	94
6.1.2.4.2	Condiciones de parcelación.....	94
6.1.2.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	94
6.1.2.5	CONDICIONES GENERALES TIPOLÓGICAS.....	94
6.1.2.5.1	Morfología de planta.....	94
6.1.2.5.2	Fachadas.....	94
6.1.2.5.3	Huecos.....	95
6.1.2.5.4	Materiales.....	95
6.1.2.5.5	Entrantes.....	95
6.1.2.5.6	Cubiertas.....	95
6.1.2.5.7	Edificaciones complementarias.....	95
6.1.2.5.8	Edificios dedicados a otros usos.....	96
6.1.3	ORDENANZA RC: RESIDENCIAL CERRADA.....	97
6.1.3.1	DEFINICIÓN.....	97
6.1.3.2	ÁMBITO TERRITORIAL.....	97
6.1.3.3	NORMAS DE USO.....	97
6.1.3.3.1	Uso principal .....	97
6.1.3.3.2	Restantes usos admitidos.....	97
6.1.3.4	NORMAS DE VOLUMEN.....	97
6.1.3.4.1	Condiciones de posición.....	97
6.1.3.4.2	Condiciones de parcelación.....	97
6.1.3.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	97
6.1.3.4.4	Pacios de manzana.....	98

6.1.3.5	NORMAS DE ARMONIZACIÓN Y ESTÉTICA. ....	98
6.1.3.6	OTRAS DETERMINACIONES .....	98
6.1.4	ORDENANZA RA: RESIDENCIAL ABIERTA.....	99
6.1.4.1	DEFINICIÓN .....	99
6.1.4.2	ÁMBITO TERRITORIAL .....	99
6.1.4.3	NORMAS DE USO.....	99
6.1.4.3.1	Uso Principal .....	99
6.1.4.3.2	Restantes usos admitidos.....	99
6.1.4.4	NORMAS DE VOLUMEN .....	99
6.1.4.4.1	Condiciones de posición. ....	99
6.1.4.4.2	Condiciones de parcelación. ....	100
6.1.4.4.3	Condiciones de medición y edificación.....	100
6.1.4.4.4	Edificabilidad.....	100
6.1.4.5	OTRAS DETERMINACIONES .....	100
6.1.5	ORDENANZA RIM: RESIDENCIAL DE INTENSIDAD MEDIA .....	101
6.1.5.1	DEFINICIÓN .....	101
6.1.5.2	ÁMBITO TERRITORIAL .....	101
6.1.5.3	NORMAS DE USO.....	101
6.1.5.3.1	Uso Principal .....	101
6.1.5.3.2	Restantes Usos Admitidos .....	101
6.1.5.4	NORMAS DE VOLUMEN .....	101
6.1.5.4.1	Condiciones de parcelación.....	101
6.1.5.4.2	Condiciones de posición .....	101
6.1.5.4.3	Condiciones de edificación.....	102
6.1.5.4.4	Otras determinaciones.....	103
6.2	REGULACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC.....	104
6.2.1	DETERMINACIONES .....	105
6.2.2	OTRAS DETERMINACIONES .....	105
6.2.3	DESARROLLO URBANÍSTICO .....	105
6.2.3.1	PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO .....	105
6.2.3.2	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO.....	106
6.2.4	FICHAS de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	106



# REGULACIÓN DE SISTEMAS

# 1 REGULACIÓN DE SISTEMAS.

## 1.1 REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

### 1.1.1 DEFINICIÓN.

Suelo inmediato a las vías de comunicación destinado a su protección o al asentamiento de ciertos usos vinculados a las mismas o en previsión de futuras ampliaciones o modificaciones de la planta o del perfil.

### 1.1.2 DETERMINACIONES GENERALES.

Independientemente de la clasificación del suelo, a ambos lados de las carreteras de titularidad estatal se respetará lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de junio, de carreteras, y el Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y demás normativa del Ministerio de Fomento que sea de aplicación.

La línea de edificación se situará de acuerdo con lo establecido en el art. 25 de la Ley 25/1988.

En las carreteras autonómicas se respetará la Ley 4/1994, de Estradas de Galicia y demás normativa de aplicación.

La línea de edificación en las carreteras autonómicas se situará de acuerdo con lo establecido en el art. 35 de la Ley 4/1994.

Así mismo, en el suelo de núcleo rural de expansión, SNR-E, se prohíben nuevos accesos directos con las carreteras autonómicas y provinciales, debiendo realizarse los accesos a las parcelas a través de otras vías.

### 1.1.3 CLASIFICACIÓN DE CARRETERAS Y CAMINOS:

#### 1.1.3.1 Carreteras de titularidad estatal:

- **GRUPO I.-** Autopistas, autovías y vías para automóviles.
- **GRUPO II.-** Resto de carreteras de titularidad estatal.

En este grupo está incluida la N-120.

#### 1.1.3.2 Resto de Carreteras: [de titularidad autonómica, provincial o local]

- **GRUPO III.-** Autopistas, autovías, corredores y vías para automóviles.

- **GRUPO IV** Red Primaria Básica
- **GRUPO V.-** Red Primaria Complementaria.
- **GRUPO VI.-** Red Secundaria.

En este grupo están incluidas las siguientes carreteras:

LU-602, PR-50.03, PR-50.06, PR-53.01, PR-53.01-R1, PR-53.02

#### 1.1.4 **ÁMBITO TERRITORIAL.**

Comprende, además de las vías en sí, la faja de terrenos contiguos a las mismas que seguidamente se señalan, en la dimensión establecida para cada caso. Las líneas grafiadas en los planos que coinciden con las líneas de edificación de las carreteras son simplemente orientativas, ya que para fijar la alineación exacta habrá de ser informada por el técnico competente.

##### 1.1.4.1 **Área de Dominio Público y de Influencia de las carreteras de la Red Estatal:**

- **Zona de dominio público:** serán de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de **8 m** de anchura para autopistas, autovías y vías para automóviles, y de **3 m** en el resto de las carreteras. Dicha franja se medirá en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación de la misma.
- **Zona de servidumbre:** serán dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **25 m** en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de **8 m** en el resto de las carreteras.
- **Zona de afección:** serán dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **100 m** en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de **50 m** en el resto de las carreteras.

##### 1.1.4.2 **Área de Dominio Público y de Influencia de las carreteras de la Red Autonómica, Provincial y Local:**

- **Zona de dominio público:** serán de dominio público los terrenos adquiridos por título legítimo por la Administración titular de la vía
- **Zona de servidumbre:** serán dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas al límite de la misma, situadas a una distancia de **17 m** en autopistas, autovías,

corredores y vías para automóviles, y de 2 m en el resto de las vías.

- **Zona de afección:** serán dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **100 m** en autopistas, autovías, corredores y vías para automóviles, y de **30 m** en el resto de las carreteras.

La regulación de las Áreas de Dominio Público y de Influencia de una carretera de titularidad pública compete a la Ley correspondiente [Ley 25/1988, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, y Ley 4/1994, de Estradas de Galicia y demás normativa de aplicación], estándose a lo establecido por estas leyes independientemente de la clasificación del suelo.

### 1.1.5 NORMAS GENERALES.

Para las zonas clasificadas como suelo urbano se autoriza, de acuerdo con estas normas, edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las señaladas, según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 52 de la Ley de Estradas de Galicia para las travesías de población y conforme a lo que se preceptúa al respecto de esta cuestión en el artículo 35, párrafo 3 de la citada ley.

Estas distancias tendrán la consideración de alineaciones y se definirán en la ordenanza correspondiente. A los efectos de tramitación de los tramos urbanos de las carreteras (travesías) en estas zonas, las autorizaciones de usos y obras promovidas por ente distinto al titular de la carretera, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley.

Las zonas clasificadas como suelo rústico tendrán la clasificación expresada en los planos de ordenación, por lo que se les aplicará el régimen del suelo correspondiente. Así, se autorizarán para cada caso los usos explicitados en esta normativa, previa autorización del Organismo competente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54.1 de la citada ley, bien sea a propuesta del *Concello* o de la Administración titular de la carretera, podrán promoverse expedientes para la entrega de las travesías urbanas al *Concello*, cuya resolución corresponderá al *Concello* de la Xunta de Galicia. No obstante y de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2) del mismo Artículo, la administración titular de la carretera y el *Concello* podrán convenir lo que estimen procedente para la mejor conservación y funcionalidad de la mencionadas travesías.

Para las carreteras cuya titularidad no corresponde al *Concello* se tramitarán estas Normas como solicitud, a la CPTOPV o a la Diputación según los casos, para el informe preceptivo e iniciación del correspondiente expediente.

### 1.1.6 CIERRES Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Para los tramos de las vías que recorran suelo no calificado como urbano (que por imperativo legal demanda el establecimiento de alineaciones para la edificación) a ambos lados de las carreteras y demás vías y paralela a éstas, se establece una línea de edificación desde la cual, hasta la vía quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación excepto que resulten imprescindibles para el mantenimiento y conservación de los existentes, que precisarán autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera.

Sin embargo, cuando en suelo de núcleo rural o en una carretera de titularidad provincial o municipales las edificaciones constituyan una alineación consolidada, la Administración titular de la carretera, después de un informe favorable de la *Consellería* competente en materia de carreteras podrá reducirlas excepcionalmente, siempre que se garantice una suficiente ordenación de los márgenes de la carretera y en adecuado control de sus accesos (conforme al artículo 35, párrafos 2 y 3 de la *Lei 4/1994, de Estradas de Galicia*).

Según el artículo 35 de la *Lei 4/1994, de Estradas de Galicia*, y el art. 25 de la *Lei 25/1988*, la **línea de edificación** se situará, según medición horizontal desde la arista exterior de la calzada y perpendicular al eje de la calzada más próxima, a las distancias siguientes:

- Vías de GRUPO I: 50 metros.
- Vías de GRUPO II: 25 metros
- Vías de GRUPO III: 30 metros
- Vías de GRUPO IV: 12 metros.
- Vías de GRUPO V: 9,5 metros.
- Vías de GRUPO VI: 7 metros.

La **línea de edificación** se situará según el artículo 35 de la *Ley 4/1994, de Estradas de Galicia*, y el art. 25 de la *Ley 25/1988*.

Las líneas de edificación de las carreteras señaladas en los planos son a modo informativo.

La posición con respecto a la carretera de la línea de cerramientos viene recogida en reglamentación específica en esta Normativa [Condiciones de Cerramiento y Servidumbre].



Para definir una línea de edificación a una distancia inferior en estas carreteras el procedimiento será el establecido en el art. 85.2 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

Los cierres situados en la zona de afección de las carreteras del Estado se respetará lo establecido al respecto en la L25/1988 y su reglamento R.D. 1812/1994.

## 1.2 REGULACIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO.

### 1.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituye el sistema ferroviario los terrenos, infraestructuras de superficie u subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

### 1.2.2 NORMAS GENERALES.

Para la regulación específica del ferrocarril, se está a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de transportes Terrestres y al Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 1.211/1990 de 28 de septiembre) con rango de normas materiales de ordenación.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de la conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones se regulará según la normativa anteriormente citada.

### 1.2.3 CONDICIONES DE DESARROLLO Y LICENCIA DE OBRAS.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el *Concello*.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al *PGOM*, se entenderán implícitamente concedidas como establece el artículo nº 179 de la L.O.T.T.

#### **1.2.4 NORMAS DE USO.**

El uso de los terrenos respecto de las nuevas edificaciones o la ampliación a mejora de las existentes se regulará por lo siguiente.

#### **1.2.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.**

No se podrá edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### **1.2.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.**

En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio.

La edificabilidad máxima será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50%.

Cumplirán además las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas.

#### **1.2.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.**

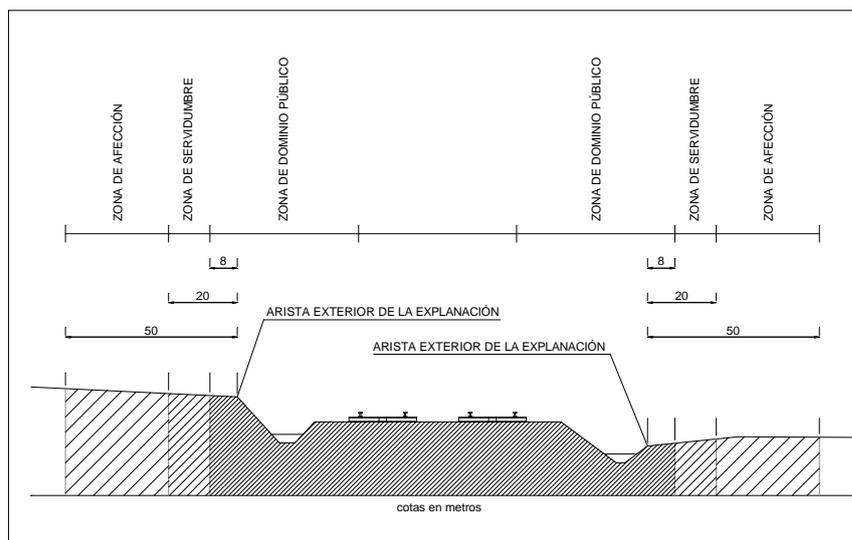
Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como las naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)

La edificabilidad máxima será 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima en planta del 50%.

Cumplirán además las condiciones que, para cada uso, se establezcan en estas Normas.

### 1.2.8 APARCAMIENTO.

Se dispondrá al menos una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, por cada 100 m<sup>2</sup>, construidos.



### 1.2.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90 de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre la zona de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica en el siguiente gráfico:

En el suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5m. para la zona de dominio público, 8m. para la zona de servidumbre y 25m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

- **La zona de dominio público:** En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de

interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- **La zona de servidumbre:** En esta zona no podrán autorizarse obras o actividades que no afecten a ferrocarril.
- **La zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la Normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la Normativa ferroviaria de este Plan.

En ellas, la inedificabilidad a la que se hizo mención anteriormente, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la empresa competente.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art.287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

### 1.3 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE DOTACIONES URBANÍSTICAS.

El *PGOM* deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo y en proporción adecuada a las necesidades de la población. Las superficies destinadas a dotaciones se establecerán teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y se registrarán por lo establecido en el artículo 47 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

En todas las dotaciones de nueva construcción se preverán plazas de aparcamiento en la siguiente proporción:

- En ámbitos de uso residencial y hotelero, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de las que, al menos, la cuarta parte será de dominio público.
- En ámbitos de uso terciario, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de las que, al menos, la quinta parte será de dominio público.
- En ámbitos de uso industrial, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, de las que, al menos, la cuarta parte será de dominio público.

### 1.3.1 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ORDENANZA Q.

#### 1.3.1.1 Definición.

Espacio, bajo dominio público, destinado a acoger servicios de interés público y social, tales como escolar, deportivo, recreativo, religioso, sanitario, asistencial, etc, junto con las correspondientes actividades complementarias.

El planeamiento, teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan, establecerá una superficie destinada al sistema general de equipamientos comunitario de titularidad pública en proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes equipamientos:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2% de la superficie del ámbito

#### 1.3.1.2 Ámbito territorial.

El señalado en el plano de organización espacial.

#### 1.3.1.3 Normas de uso:

##### 1.3.1.3.1 Usos admitidos:

##### Uso dotacional.

El *Concello* podrá, por acuerdo plenario con mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del Plan, acordar, en terrenos de uso dotacional, el cambio en la clasificación del uso<sup>1</sup>, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes o los espacios libres públicos.

El cambio a un destino distinto al de equipamiento (de titularidad pública) requerirá la modificación del *PGOM*, debiendo establecerse otro suelo destinado al equipamiento que se pretenda modificar.

#### 1.3.1.4 Normas de volumen.

##### 1.3.1.4.1 Condiciones de posición.

- Retranqueo mínimo: 5 m en todos los linderos. A viales según la legislación sectorial con un mínimo de 10 m del eje de la vía.

---

<sup>1</sup> De una clase de uso dotacional a otra distinta (ver capítulo de Condiciones Generales de Uso).

Cuando se encuentren en un contexto edificatorio de tipología cerrada, el retranqueo no será necesario.

- No será necesario el retranqueo en los casos en que las dotaciones se emplacen en:
  - Zonas donde las edificaciones sean continuadas, es decir, la alineación esté consolidada entre calles adyacentes en tramos viarios de, como mínimo, las dos terceras partes de su longitud o en 75 m.
  - Zonas donde ya estén definidas alineaciones.
  - Zonas donde el contexto edificativo sea de tipología cerrada.

#### 1.3.1.4.2 Condiciones de parcelación.

##### **Superficie edificable máxima:**

- Suelo urbano: 60 %.
- Suelo de Núcleo rural: 50 %.
- Suelo Rústico: 40%.

#### 1.3.1.4.3 Condiciones de medición y edificación.

##### **Altura máxima:**

- Suelo urbano: 4 plantas ó 13,0 m. de altura de edificación sobre la rasante.
- Suelo Núcleo Rural y Suelo Rústico: la admitida por la ordenanza correspondiente.

Según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004, las nuevas construcciones mantendrán las características estéticas y constructivas del asentamiento y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones de su entorno. En todo caso el volumen total de la nueva edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo rural, siendo posible la fragmentación del volumen necesario en varios interconexiónados, siempre y cuando se garanticen las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje.

#### 1.3.1.5 Edificabilidad.

- Suelo urbano: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Suelo de Núcleo rural Consolidado: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Suelo de Núcleo Rural de Expansión: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Suelo Rústico: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los equipamientos existentes podrán mantener la edificabilidad actual, aunque superen la establecida en este planeamiento.

## **1.3.2 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ORDENANZA EL.**

### **1.3.2.1 Definición.**

Espacios de uso público y no edificables concebidos como parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños, ó áreas de protección destinados al reposo y esparcimiento ó al aislamiento de vías de comunicación.

El planeamiento, teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan, establecerá una superficie destinada al sistema general de espacio libre de dominio y uso públicos en proporción no inferior a 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes equipamientos:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y, como mínimo, el 10% de la superficie total del ámbito.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: el 10% de la superficie total del ámbito.

### **1.3.2.2 Ámbito territorial.**

El señalado en el plano de organización espacial.

### **1.3.2.3 Normas Generales.**

Deberán urbanizarse con arbolado, jardinería, sendas y otros elementos accesorios. Cuando su extensión y características lo permitan se admitirán edificaciones o instalaciones temporales de uso y dominio público y bajo los supuestos recogidos más adelante.

En su diseño cumplirán las disposiciones de la Ley 8/1997 de la Xunta de Galicia, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como el decreto 35/2000 que desarrolla dicha ley.

El establecimiento y posterior acondicionamiento de los bordes fluviales que adquieren la calificación de espacios libres por este planeamiento, no podrán suponer en ningún caso la destrucción o merma de los valores de conservación ambiental de dichos espacios fluviales.

### **1.3.2.4 Normas de uso.**

#### **1.3.2.4.1 Usos admitidos.**

##### **Edificaciones admisibles.-**

En las superficies catalogadas como Espacio Libre de grado 1º, 2º o 3º, serán admisibles los siguientes tipos y volúmenes edificatorios, según uso:

- **Edificación auxiliar asociada al uso de Espacio Libre** [puestos de observación de fauna, dispensarios médicos, almacenes de mantenimiento, camerinos, vestuarios, aseos públicos y similares].
- **Edificación para uso comercial en grado 4º** [pequeños quioscos y establecimientos de hostelería].
- **Instalación temporal asociada al uso dotacional** [casetas o carpas para celebración de ferias, encuentros o actividades deportivas, atracciones de fiestas,...]. Este tipo de instalaciones será admisible sólo bajo régimen de concesión municipal, cuya vigencia no podrá exceder de tres meses.

En suelo urbano se podrá aprovechar el subsuelo de las superficies sometidas a esta Ordenanza para uso de garaje-aparcamiento público, siempre que su localización se justifique adecuadamente en razón de condicionantes urbanísticos y de planificación del tráfico y el transporte público. Las superficies así aprovechadas no perderán su condición de dominio público. El *Concello* exigirá que los proyectos de aparcamientos en el subsuelo que se presenten ante él resuelvan además la adecuada urbanización de la superficie, incluida pavimentación, ajardinamiento y plantación de árboles.

### 1.3.2.5 Normas de volumen.

#### 1.3.2.5.1 Condiciones de posición.

**Retranqueo mínimo:** 5,00 m en todos los linderos.

#### 1.3.2.5.2 Condiciones de parcelación.

**Superficie edificable máxima:** 10% para todos los casos, salvo en instalaciones temporales que, por razones debidamente justificadas, requieran superar esa ocupación. Estos casos, que podrán alcanzar el 50% de ocupación, estarán sujetos a concesión municipal, cuya vigencia no podrá exceder de los tres meses.

#### 1.3.2.5.3 Condiciones de medición y edificación.

**[Altura máxima de edificación:** 1 planta ó 4,5 m de altura desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. En el caso de instalaciones temporales asociadas a uso dotacional, la altura máxima podrá elevarse hasta 7 m. La autoridad municipal podrá conceder permisos especiales para instalaciones extraordinarias que requieran superar esta altura [por ejemplo, atracciones de fiestas].

Los cerramientos opacos podrán tener una altura máxima de 1,00 m. pudiéndose rebasar esta altura con setos u otras protecciones diáfanas estéticamente admisibles a juicio municipal hasta un máximo de 1,50 m.

#### 1.3.2.5.4 Edificabilidad.

0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 1.4 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

### 1.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

El sistema de infraestructuras y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, eliminación de residuos sólidos, red eléctrica y otros servicios básicos

### 1.4.2 NORMAS GENERALES.

La protección sobre las redes o elementos puntuales, respetará los reglamentos y disposiciones que promulgan los organismos e instituciones competentes.

### 1.4.3 NORMAS DE USO.

El paso de una línea eléctrica de alta tensión implica servidumbre. Sin embargo, dejando a salvo dicha servidumbre el dueño del predio sirviente puede cercarlo, explotarlo y edificarlo.

Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

### 1.4.4 LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.: NORMAS DE PROTECCIÓN.

El Reglamento de líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 define como volumen de protección el de un cilindro que tuviera como eje la línea de alta tensión y como radio:

- para edificios y construcciones:  
 **$R1 = 3,3 + U/100$  m.** con un mínimo de 5 m.  
(Siendo U la tensión compuesta en KV )
- para bosques y árboles:  
 **$R2 = 1,5 + U/100$  m.** con un mínimo de 2 m.  
(Siendo U la tensión compuesta en KV )

En este volumen de protección no podrán plantarse árboles ni construirse edificios o instalaciones industriales: Para señalar estas distancias siempre se tomarán como referencias las partes en tensión de la línea y los edificios o árboles en las posiciones más desfavorables.

Igualmente se cumplirán el Decreto del Ministerio de Industria de 20 de octubre de 1996 y demás disposiciones vigentes.

El tendido de líneas eléctricas paralelas a la carretera se realizará a una distancia mínima de 25 m. del eje de la misma.



#### **1.4.5 TRATAMIENTO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

Las plantas e instalaciones para el tratamiento de los Residuos Sólidos Urbanos, cumplirán lo establecido en el Decreto 72/89 del 27 de Abril sobre el Plan de Xestión de Residuos Sólidos Urbáns de Galicia.

En torno a estas instalaciones se establece un radio de protección que será de 50 m para usos residenciales, comerciales y dotacionales de tipo deportivo, sanitario, asistencial, etc.

Serán de obligado cumplimiento las demás disposiciones que le sean de aplicación.

## 1.5 REGULACIÓN DE CAUCES Y SUELO DE AFECCIÓN DE AGUAS.

### 1.5.1 DEFINICIÓN.

Suelo inmediato a los cauces, masas de agua, lagunas o cualquier zona ocupada por agua y destinados a su protección o al asentamiento de ciertos usos vinculados al agua.

A estos efectos se entienden por albeo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas, las fajas laterales de los cauces naturales situadas por encima del nivel de aguas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

### 1.5.2 CONDICIONES DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

Los ríos y arroyos están sometidos a lo dispuesto en la Ley 29/85 de Aguas y su reglamento de desarrollo, 2473/85 y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, 849/86.

Todos los cauces o masas de agua están sujetos a una servidumbre de 5 m. de ancho para uso público de paso, salvamento y otros, en la que no podrá efectuarse acción alguna que transforme su naturaleza y condición ribereña.

Cualquier obra que se pretenda ejecutar en terrenos integrados en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, precisará autorización previa y expresa del organismo hidrológico competente.

### 1.5.3 NORMAS DE USO.

#### 1.5.3.1 Usos admitidos.

En las superficies catalogadas como **suelo rústico de protección de aguas**, serán reguladas por el art. 38 de la L 15/2004:

- Por licencia municipal se podrá otorgar licencia para actividades de ocio , científicas , escolares y divulgativas así como los cierres o vallados de fincas de acuerdo con el art. 42.1 de la citada ley
- Por licencia autonómica se podrán autorizar movimientos de tierras, construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.



# REGULACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL ORDENANZA E/PP

## 2 REGULACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. ORDENANZA E/PP

### 2.1 PATRIMONIO CULTURAL. DEFINICIÓN Y CATALOGACIÓN.

Espacio afectado por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico y cultural y delimitado e identificado como tal en los planos a escala 1:1.000, 1:2.000 y 1:5.000.

En el caso de las áreas y yacimientos incluidos en el patrimonio arqueológico se recoge en el catálogo la clave de identificación normativa de la *Dirección Xeral do Patrimonio Cultural*.

### 2.2 REGULACIÓN GENERAL.

Con carácter general será preciso un informe favorable de la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico, previo a la autorización urbanística municipal o autonómica, y vinculante, tanto para la edificación catalogada como para el entorno delimitado en los planos que se protege, a efectos estéticos y volumétricos.

Lo elementos, edificios y conjuntos catalogados por el Plan para su protección se regularán por lo establecido en la siguiente normativa de obligado cumplimiento:

- Decreto de 22 de Abril de 1949 sobre protección de castillos españoles.
- Decreto 571/63, sobre protección de cruceiros, escudos, emblemas, etc.
- Decreto 449/73 sobre protección de hórreos y cabazos.
- Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 62/89 de la Xunta de Galicia, sobre actividad arqueológica.
- Ley 8/95 sobre Patrimonio Cultural de Galicia.

En esta ley cabe resaltar lo siguiente:

- A los bienes de interés cultural se les aplicará el régimen establecido en el capítulo II del título II “protección de los bienes de interés cultural”
- A los bienes catalogados se les aplicará el régimen establecido en el capítulo III del título II “de los bienes catalogados”
- A los bienes inventariados se les aplicará el régimen establecido en el capítulo IV del título II “de los bienes inventariados”

Si se llegase a incoar expediente de declaración de ruina de algún inmueble declarado bien de interés cultural, la *Consellería de Cultura* podrá intervenir como interesada en dicho expediente, debiendo serle notificada la apertura y las notificaciones que en el mismo se adopten. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin la autorización de la *Consellería de Cultura*.

En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina, habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. Se tomará las medidas necesarias que garanticen el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio, que no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la *Consellería de Cultura*.

La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior conllevará la reposición, por parte del titular de la propiedad, del bien en su estado primigenio.

La protección de estos edificios y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor, regulándose la realización de las posibles obras en función de las características del bien protegido.

En todo caso se atenderá a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación del Patrimonio que les sea de aplicación y a las determinaciones que siguen.

Toda edificación nueva que se fuera a enclavar en las inmediaciones del elemento protegido habrá de armonizar con el mismo en cuanto a estética y volumetría. En cualquier caso, la tramitación de licencia para la realización de cualquier tipo de obra en la zona regulada por esta ordenanza deberá ser informada preceptivamente por la comisión Territorial de Patrimonio correspondiente. Dicho informe será vinculante.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 podrán redactarse planes especiales para el mejor cumplimiento de estas determinaciones.

Se incluye entre los documentos del PGOM un catálogo de los bienes protegidos, quedando abierto a nuevas incorporaciones de elementos de interés que puedan aparecer en el futuro.

## 2.3 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO CATALOGADO: GRADOS DE PROTECCIÓN.

### 2.3.1 GRADO I DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS DECLARADOS BIEN DE INTERÉS.

Protección de los BICs de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico. En efecto, la Ley 16/85 recoge la posibilidad de realizar una declaración individual para cada bien sin perjuicio de ciertas tipologías de bienes ya declarados en la propia ley.

Para los Bienes declarados de Interés Cultural la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español establece, en su artículo 20.1 *que la declaración de un conjunto histórico, sitio arqueológico o zona arqueológica, como Bien de Interés Cultural, determinarán la obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla, en todo caso, las exigencias en esta Ley establecidas.* Por todo esto, se establece su grado de protección mediante un Plan Especial o figura análoga o mediante un tratamiento detallado en el Plan.

### 2.3.2 GRADO II DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS CATALOGADOS O INVENTARIADOS

Protección a que se someten las zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, que estén contempladas en el Planeamiento o en la Legislación sectorial que le sea de aplicación y, por tanto, sometidas a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística.

Clasificamos el suelo susceptible de acogerse a esta protección en los siguientes subgrados o zonas:

- **Zona de Protección Integral:** Definida por los terrenos comprendidos dentro de los límites del perímetro más externo del bien.

En esta zona del yacimiento la protección es integral.

No podrán realizarse construcciones, tendidos o instalaciones aéreas o subterráneas (electricidad, saneamiento, agua, etc.) excavaciones, rellenos y movimientos de tierras en general, así como la plantación y arranque de árboles, los cultivos que requieran roturados profundos y la apertura de pozos y minas. Sólo se autorizarán las obras que sean compatibles con el bien o con su puesta en valor. Asimismo se permitirán los usos tradicionales agropecuarios siempre que no alteren el sustrato arqueológico.

- **Zona de Respeto:** definida por el entorno adaptado alrededor del perímetro más exterior del bien.

En esta zona del yacimiento la protección es estructural.

Los usos en esta zona serán específicos para cada caso concreto, pero en general se permitirán usos agrícolas, siempre que se lleven a cabo de manera tradicional y con la prohibición de realizar roturaciones que puedan deteriorar el sustrato arqueológico. Se prohíben los movimientos y traslados de tierra que modifiquen el perfil de los terrenos. Tampoco serán admitidos, salvo informe previo favorable del organismo competente de la *Consellería de Cultura*, los tendidos aéreos o subterráneos de líneas de infraestructura eléctrica, de gas, abastecimiento de aguas, etc.

### 2.3.3 GRADO III DE PROTECCIÓN: YACIMIENTOS DEGRADADOS Y ZONAS DE HALLAZGOS AISLADOS.

Protección que se establece para los yacimientos en los que concurren una serie de circunstancias especiales y en los que podrán efectuarse cierto tipo de obras siempre y cuando se realice una intervención arqueológica previa.

Este supuesto únicamente es viable en los siguientes casos:

- yacimientos que estando muy degradados o en un entorno especialmente alterado sean previamente protegidos por existir indicios suficientes que hicieran pensar en la posibilidad de existencia de restos arqueológicos.
- aquellas zonas donde se produjesen hallazgos aislados de material arqueológico.

Para ello deberán remitirse a Comisión Territorial de Patrimonio cultural correspondiente un proyecto detallado con las obras a realizar. La comisión resolverá sobre la pertinencia de una intervención arqueológica que garantice la correcta documentación e investigación de los restos arqueológicos existentes.

## **2.4 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO: TIPOS DE PROTECCIÓN.**

### **2.4.1 EDIFICIOS MONUMENTALES.**

Se definen como construcciones u obras antrópicas, de relevante interés histórico, etnográfico, arqueológico, artístico, etnográfico, científico o técnico, que, por sí solas, constituyen una unidad singular. Incluye bienes inmuebles, muebles, instalaciones y accesorios que sean parte integrante de la edificación monumental, y afectan tanto al suelo como al subsuelo.

La protección de estos enclaves será máxima: protección monumental.

Su utilización estará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que determinan la conservación.

No se permite cambio de uso. Cualquier intervención debe ser autorizada por la Consellería de Cultura y se atenderá a los requisitos contenidos en los art. 38 y 39 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia.

### **2.4.2 EDIFICIOS PATRIMONIALES.**

Son edificaciones que, sin ser monumentales, poseen una especial singularidad. Esta puede ser arquitectónica, tanto exterior como interiormente, religiosa, histórica, etc.

La protección de estos enclaves será media: protección integral.

Su utilización estará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que determinan la conservación. Se permite cambio de uso en las edificaciones civiles, siempre y cuando este cambio no afecte ni dañe los valores que determinan la conservación.

Cualquier intervención debe ser autorizada por la Consellería de Cultura y se atenderá a los requisitos contenidos en los art. 38 y 39 de la Ley del Patrimonio Cultural de Galicia.

### **2.4.3 EDIFICIOS CARACTERÍSTICOS O ESTRUCTURALES.**

Son aquellos edificios que sin ser monumentales o patrimoniales, demandan ser conservados. Son edificaciones representativas de un estilo arquitectónico relevante en el municipio, dadas sus originales características.

La protección de estos enclaves será la menor. Así, serán objeto de una protección elemental: protección estructural.

Su utilización estará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que determinan la conservación. Se permite cambio de uso en estas edificaciones, siempre y cuando este cambio no afecte ni dañe los valores que determinan la conservación.

Cualquier intervención deberá ser autorizada por la Consellería de Cultura.

Se permite la rehabilitación y restauración de estos inmuebles, siendo imprescindible, como mínimo, la conservación de las fachadas y el mantenimiento de la volumetría. Se permiten en ellas procesos de consolidación y adecentamiento.

Se permite construir anexos que entroquen con la tipología de la edificación y que no impidan o dificulten la correcta percepción del bien catalogado.

#### 2.4.4 ELEMENTOS PUNTUALES.

Son aquellos elementos menores y puntuales, que no suponen vivienda, pero de elevado valor etnográfico, propios tanto de la arquitectura civil como de la religiosa: puentes, cruceiros y petos, palomares, hórreos, hornos,... etc,

La protección de estos enclaves será la menor. Así, serán objeto de una protección elemental: protección estructural, permitiéndose solo obras de restauración, consolidación y adecentamiento.

Su utilización estará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que determinan la conservación. Se permite cambio de uso en estas edificaciones, siempre y cuando este cambio no afecte ni dañe los valores que determinan la conservación. Cualquier intervención deberá ser autorizada por la *Consellería de Cultura*.

## 2.5 ÁREAS Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN.

Las áreas de protección para los elementos puntuales se entiende que abarca el área grafiada al efecto en los planos. 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 áreas definidas, la protección no será la misma que para el elemento puntual, pero los criterios de composición sobre la edificación existente y la nueva deberán armonizar con los elementos protegidos en virtud del valor histórico y artístico de los mismos. Se singulariza así el conjunto de edificaciones tanto antiguas como nuevas.

Dentro de estas áreas será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio, que tendrá carácter vinculante, para la realización de cualquiera de las actividades de edificación y uso del suelo y en especial cualquier tipo de construcción en las inmediaciones de los monumentos catalogados por la *Dirección Xeral de Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia*, como históricos arqueológicos y etnográficos, así como los que están amparados por una declaración general de protección.

En la planimetría de este planeamiento, se han dibujado las áreas de influencia de estas protecciones y en algunos casos, por adecuación a la realidad material del terreno se han reducido puntualmente para intentar integrarlas y conseguir una protección adecuada del bien pero que no lesione otros intereses.

## 2.6 SOLICITUD DE LICENCIAS.

En la solicitud de licencia se acompañará memoria histórica del edificio y memoria justificativa de la obra a realizar, especificando los efectos sobre los elementos objeto de protección, planos de estado actual del edificio y edificaciones complementarias (E:1/100) y de la parcela (E:1/500), descripción fotográfica de las edificaciones y montaje de las soluciones adoptadas, además del proyecto detallado de las obras a realizar especificando las zonas y elementos afectados.

El *Concello* solicitará con carácter previo a la concesión de licencias en estos edificios y elementos, informe previo del organismo competente en materias de protección histórico - artística, que tendrá carácter vinculante.

## 2.7 HALLAZGOS DE INTERÉS CULTURAL.

Cualquier clase de obra que afecte al subsuelo protegido tendrá que ser informada por el organismo competente de la *Consellería de Cultura*, quien determinará la viabilidad de la misma y la necesidad de acometer una intervención arqueológica. Ésta, salvo excepciones debidamente justificadas, deberá ser realizada antes de la concesión de la licencia municipal de edificación. En función de los resultados de la intervención arqueológica, el organismo competente de la *Consellería de Cultura* informará, con carácter vinculante sobre la viabilidad de obras que afecten al subsuelo (cimentaciones, sótanos, etc.) o sobre las condiciones de conservación de los restos arqueológicos que tendrá que reunir el proyecto de edificación.

En suelo urbanizable protegido, además de la aplicación de la norma anterior, la redacción del planeamiento de desarrollo (planes parciales) deberá estar supeditada a los resultados de una intervención arqueológica previa, con la finalidad de delimitar el yacimiento y determinar las áreas que serán objeto de protección arqueológica especial. Los planes parciales tratarán de que estas zonas sean incluidas preferentemente entre las cesiones obligatorias al *Concello*, y serán sometidas a informe del organismo competente en la *Consellería de Cultura*. En todo caso, los proyectos de urbanización y edificación, deberán contar con medidas de protección del yacimiento arqueológico, si es el caso, y ser informados por el organismo competente de la *Consellería de Cultura*, con carácter vinculante, en lo que respecta a las medidas de conservación de restos arqueológicos.

Cuando durante la ejecución de las obras se produjeran hallazgos que puedan tener algún interés arqueológico, paleontológico o de otro tipo, con valor social definido, se entenderán extinguidas las licencias en el mismo momento de la aparición de tales indicios.

El constructor, promotor o persona que efectúe los hallazgos deberá dar cuenta inmediata al *Concello*. Si continuara la obra o alterara o destruyera los hallazgos incurrirá en las responsabilidades previstas por la legislación vigente.



# REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)

## **3 REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR).**

### **3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR).**

El suelo SR está constituido por las dos siguientes variedades:

- Suelo rústico de protección ordinaria (SR/PO), constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico estime inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón de sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización o los riesgos naturales o tecnológicos.
- Suelo rústico protegido, SR/P, afectado por medidas de conservación, protección y mejora incompatibles con su transformación.

### **3.2 ORDENANZAS REGULADORAS EN SR.**

El SR se ajustará a las normas generales contenidas en este Plan y a las específicas contenidas en las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza SR/PO: Suelo Rústico de Protección Ordinaria.
- Ordenanza SR/PAG: Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.
- Ordenanza SR/PFC: Suelo Rústico de Protección Forestal Conservativo.
- Ordenanza SR/PFP: Suelo Rústico de Protección Forestal Productivo.
- Ordenanza SR/PIF: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
- Ordenanza SR/PA: Suelo Rústico de Protección de Aguas.
- Ordenanza SR/PEN: Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales.
- Ordenanza SR/PPA: Suelo Rústico de Protección Paisajística

### 3.3 CONDICIONES GENERALES

#### 3.3.1 USOS EN SUELO RÚSTICO.

Los usos en suelo rústico se organizarán, según establece el artículo 34 de la Ley 15/2004, en:

- **Usos permitidos:** los que resultan compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de que les fuere exigible licencia urbanística municipal o alguna otra autorización administrativa.
- **Usos autorizables:** sujetos a autorización autonómica previa a la licencia urbanística municipal, para la obtención de la cual deberán valorarse las circunstancias que en cada caso concurran.
- **Usos prohibidos:** aquellos incompatibles con la protección de cada categoría de suelo, o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

#### 3.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

En aplicación del artículo 42 de la Ley 15/2004, para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el SR, deberá acreditarse la concurrencia de lo siguiente:

- **SERVICIOS:** acceso rodado público adecuado, abastecimiento de agua potable, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y, si fuera procedente, previsión de aparcamientos suficientes. Deberá preverse la corrección de las tensiones que la nueva implantación pudiese producir en las redes de servicios e infraestructuras existentes, y, en general, en la integridad del territorio, adoptándose cuantas medidas correctoras fueren necesarias.
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
  - **Ocupación de parcela y volumen de edificación.**- La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá de 20% de superficie de la parcela sobre la que se ubica. El volumen de la misma armonizará con las edificaciones tradicionales existentes en las inmediaciones.
  - **Características tipológicas.**- La nueva edificación perseguirá la armonía, dentro del criterio del proyectista, con las tipologías rurales tradicionales del entorno, en particular en volumetría, tratamiento de fachada, morfología y tamaño de huecos y soluciones de cubierta, ampliamente estudiadas en el documento "*Estudio de Asentamiento Poblacional*" de este mismo PGOM. Igualmente, se dará preferencia a los materiales tradicionales,

sin menoscabo de que puedan introducirse materiales nuevos que permitan una buena integración en el ambiente. Con todo esto se recomienda el siguiente orden de prioridades estéticas: materiales pétreos o soluciones prefabricadas enfoscadas y pintadas; cubiertas de pizarra o soluciones prefabricadas de tonalidades oscuras; los colores se tenderán a aproximar a la gama de los marrones. La ubicación de la edificación en la parcela buscará el menor impacto visual y romper lo menos posible en paisaje donde se enclave.

- **Altura máxima.**- En suelo rústico de protección ordinaria [SR/PO], suelo rústico de protección agropecuaria [SR/PAG], suelo rústico de protección de infraestructuras [SR/PIF] y suelo rústico de protección forestal productivo [SR/PFP], la altura máxima de edificación no superará las dos plantas, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos. En las demás categorías de suelo rústico, la altura máxima, medida de igual forma, se corresponderá con una altura.
- **CONDICIONES DE POSICIÓN.**
  - La superficie mínima de parcela será regulada en cada caso en norma específica. No se permitirá la agregación de parcelas.
  - La posición de la edificación dentro de la parcela perseguirá reducir el impacto visual y la alteración topográfica, así como garantizar la condición de aislamiento. Se respetará un retranqueo mínimo de 5m.
- **PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN.** Las obras deberán comenzar dentro de los 6 meses siguientes a la obtención de la licencia municipal, debiendo estar concluidas en un plazo máximo improrrogable de 3 años, a contar desde el otorgamiento de la misma. El no cumplimiento de estos plazos traerá consigo la extinción del derecho a edificar, entendiéndose caducada la licencia municipal y la autorización autonómica.

### 3.3.3 LIMITACIONES DE APERTURA DE CAMINOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contempladas 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, de montes o de medio ambiente y aquellos que tuvieran la ordenación autonómica con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Podrán realizarse aperturas de vías para la saca de madera, siempre que los propietarios se comprometan a reponer los terrenos a su estado anterior en el plazo que se determine por el *Concello*.

En todo caso estarán sujetos a la evaluación de efectos ambientales de la ley 1/1995, de protección ambiental de Galicia y se adaptarán a las condiciones topográficas del terreno, minimizando su impacto ambiental.

Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía original de los suelos rústicos, salvo cuando lo permita la ley.

### **3.4 ORDENANZA SR/PO: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.**

#### **3.4.1 DEFINICIÓN.**

Espacio constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón a sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización o los riesgos naturales o tecnológicos o en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

En el suelo rústico de protección ordinaria se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio.

#### **3.4.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

El delimitado como tal en los planos correspondientes a escala 1/5000.

#### **3.4.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.4.3.1 Usos y actividades permitidas:**

- (1b) Actividades de ocio
- (1c) Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i) Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados.
- Excepcionalmente se podrá otorgar licencia según el art. 44.2 de la L 15/2004.

##### **3.4.3.2 Usos y actividades autorizables:**

- (1a) 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.

- (1d) Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre
- (1e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras
- (2a) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- (2b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- (2c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
- (2d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- (2e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2g) Equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como pueden ser los cementerios, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo.
- (2h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
- (2j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas para el uso de que se trate.
- (2k) 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 de la finca o explotación del recurso natural.
- (2l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
- Uso agropecuario

### **3.4.3.3 Usos Prohibidos**

- Todos los demás usos.

## **3.4.4 NORMAS DE VOLUMEN.**

### **3.4.4.1 Condiciones de posición y ocupación.**

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.

- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

Para las edificaciones destinadas a vivienda, la ocupación máxima de dicha edificación no superará el 5 %.

#### 3.4.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima:
  - Para uso de vivienda... 4.000 m<sup>2</sup>.
  - Restantes usos..... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

#### 3.4.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 2 plantas de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

#### 3.4.5 EDIFICABILIDAD

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3.5 ORDENANZA SR/PAG: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.**

#### **3.5.1 DEFINICIÓN.**

Espacio que deber ser objeto de una especial protección, constituido por los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características o potencialidad de los terrenos o zonas donde se enclaven, así como por los terrenos que sean objeto de concentración parcelaria a partir de la entrada en vigor de la presente L 15/2004 y por los terrenos concentrados con resolución firme producida en los 10 años anteriores a esta fecha, salvo que hayan de ser incluidos en la categoría de suelo rústico de protección forestal.

#### **3.5.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

#### **3.5.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.5.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados
- Excepcionalmente se podrá otorgar licencia según el art. 44.2 de la L 15/2004.

##### **3.5.3.2 Usos y actividades autorizables.**

- (1a)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.
- (1d)Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y

estacionamiento de vehículos al aire libre

- (2a) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- (2b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- (2d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- (2e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
- (2j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas para el uso de que se trate.
- (2k) 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 de la finca o explotación del recurso natural.
- (2l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

### 3.5.3.3 Usos Prohibidos.

- Todos los demás usos.

## 3.5.4 NORMAS DE VOLUMEN.

### 3.5.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.  
Para las edificaciones destinadas a vivienda, la ocupación máxima de dicha edificación no superará el 5 %.

### 3.5.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima:
  - Para uso de vivienda... 4.000 m<sup>2</sup>.

- Restantes usos..... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

#### **3.5.4.3 Condiciones de medición y edificación.**

**Altura máxima:** 2 plantas de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

#### **3.5.5 EDIFICABILIDAD.**

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **3.6 ORDENANZA SR/PFP: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL PRODUCTIVO.**

### **3.6.1 DEFINICIÓN.**

Espacio constituido por los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aún cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones y, en todo caso, por las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquellas que sufriesen los efectos de un incendio a partir de la entrada en vigor de la L 15/2004 o en los 5 años anteriores a la misma.

Igualmente se considerarán aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal, los montes públicos y los montes vecinales en mano común.

### **3.6.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

### **3.6.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

#### **3.6.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- Usos no constructivos. En grados 2 y 3
- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados
- Excepcionalmente se podrá otorgar licencia según el art. 44.2 de la L 15/2004

### 3.6.3.2 Usos y actividades autorizables.

- (1a) 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.
- (1d) Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre
- (1e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras
- (2a) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- (2b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- (2c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
- (2d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- (2e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2g) Equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como pueden ser los cementerios, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo.
- (2h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
- (2j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas para el uso de que se trate.
- (2k) 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 de la finca o explotación del recurso natural.
- (2l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
- Uso agropecuario, en particular el cultivo de la vid.

### 3.6.3.3 Usos Prohibidos.

- Todos los demás usos.

### 3.6.4 NORMAS DE VOLUMEN.

#### 3.6.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

Para las edificaciones destinadas a vivienda, la ocupación máxima de dicha edificación no superará el 5 %.

#### 3.6.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima:
  - Para uso de vivienda... 4.000 m<sup>2</sup>.
  - Restantes usos..... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

#### 3.6.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 2 plantas de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

#### 3.6.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3.7 ORDENANZA SR/PFC: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL CONSERVATIVO.**

#### **3.7.1 DEFINICIÓN.**

Espacio que debe ser objeto de una especial protección constituido por los terrenos que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aún cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones. Lo constituirán, en todo caso, las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas que deban ser protegidas por el valor etnográfico y ecológico que representan.

#### **3.7.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

#### **3.7.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.7.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en grado 1º y 3º.
- Excepcionalmente se podrá otorgar licencia según el art. 44.2 de la L 15/2004

### **3.7.3.2 Usos y actividades autorizables.**

- (1a) 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.
- (1e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras
- (2b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.
- (2c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.
- (2e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas para el uso de que se trate.
- (2k) 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 de la finca o explotación del recurso natural.
- Se permitirá la tala de árboles, previa obtención de la autorización pertinente, con las siguientes limitaciones: solo se podrá talar un 20 % de la finca por año, con la obligación de repoblar con especies autóctonas; se permite "cepar" los árboles.

### **3.7.3.3 Usos Prohibidos.**

- Todos los demás usos.

## **3.7.4 NORMAS DE VOLUMEN.**

### **3.7.4.1 Condiciones de posición y ocupación**

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

### **3.7.4.2 Condiciones de la parcela.**

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

### 3.7.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 1 planta de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

### 3.7.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **3.8 ORDENANZA SR/PIF: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **3.8.1 DEFINICIÓN.**

Espacio que debe ser objeto de una especial protección constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

### **3.8.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

### **3.8.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

#### **3.8.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados
- Excepcionalmente se podrá otorgar licencia según el art. 44.2 de la L 15/2004

#### **3.8.3.2 Usos y actividades autorizables.**

- (1a)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.
- (2d)Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de

suministro de carburante.

- Uso forestal: en todos los grados.

### 3.8.3.3 Usos Prohibidos.

- Todos los demás usos.

## 3.8.4 NORMAS DE VOLUMEN.

### 3.8.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

### 3.8.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

### 3.8.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 2 plantas de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

## 3.8.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3.9 ORDENANZA SR/PA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE AGUAS.**

#### **3.9.1 DEFINICIÓN.**

Espacio que debe ser objeto de una especial protección constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas o discontinuas de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y zonas húmedas y sus zonas de servidumbre.

Asimismo se incluirán en esta categoría las zonas de protección que a tal efecto delimiten los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio que se extenderán, como mínimo, a la zona de policía definida por la legislación de aguas, salvo que el plan justifique suficientemente la reducción. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano con riesgo de inundación, y aquellos bajo los cuales existan aguas subterráneas que deban ser protegidas.

#### **3.9.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

#### **3.9.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.9.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- (1b) Actividades de ocio
- (1c) Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i) Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados

### 3.9.3.2 Usos y actividades autorizables.

- (1a) 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.
- (2e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
- Además de los usos anteriormente indicados, podrán autorizarse específicamente las construcciones e instalaciones necesarias para la talasoterapia, aguas termales, sistemas de depuración de aguas e instalaciones mínimas necesarias para la práctica de los deportes náuticos.

### 3.9.3.3 Usos Prohibidos.

- Todos los demás usos.

## 3.9.4 NORMAS DE VOLUMEN.

### 3.9.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

### 3.9.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

### 3.9.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 1 planta de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.



### 3.9.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3.10 ORDENANZA SR/PEN: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES.**

#### **3.10.1 DEFINICIÓN.**

Será considerado dentro de esta categoría los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la L 9/2001, de conservación de la naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos que los instrumentos de ordenación del territorio, las normas provinciales de planeamiento o el planeamiento urbanístico estimen necesario proteger por sus valores naturales, ambientales, científicos o recreativos.

#### **3.10.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

Todos ellos delimitados como tal, a escala 1:5.000.

#### **3.10.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.10.3.1 Usos y actividades permitidas.**

- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: todos los grados

##### **3.10.3.2 Usos y actividades autorizables.**

- (1a)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.
- (2e)Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2l)Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura

### 3.10.3.3 Usos Prohibidos.

- Todos los demás usos.

### 3.10.4 NORMAS DE VOLUMEN.

#### 3.10.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.  
Para las edificaciones destinadas a vivienda, la ocupación máxima de dicha edificación no superará el 5 %.

#### 3.10.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

#### 3.10.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 1 planta de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

### 3.10.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **3.11 ORDENANZA SR/PPA: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.**

#### **3.11.1 DEFINICIÓN.**

Espacio que debe ser objeto de una especial protección constituido por los terrenos que determine este planeamiento y los instrumentos de ordenación del territorio con la finalidad de preservar las vista panorámicas del territorio, el mar, el curso de los ríos o los valles, y de los monumentos o edificaciones de singular valor.

#### **3.11.2 ÁMBITO TERRITORIAL.**

Incluye el delimitado como tal a escala 1: 5.000.

#### **3.11.3 NORMAS DE USO.**

Se ajustarán a lo expuesto en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y a las normas específicas enunciadas a continuación.

##### **3.11.3.1 Usos y actividades permitidos.**

- (1b)Actividades de ocio
- (1c)Actividades científicas, escolares o divulgativas
- (2f)Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no implique la transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
- (2i)Se permitirá el cierre o vallado de fincas según lo determinado en el artículo 33.2.i) de la L 15/2004 y en la presente normativa.
- Uso forestal: en todos los grados

##### **3.11.3.2 Usos y actividades autorizables.**

- (1a)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.
- (2e)Construcciones y rehabilitaciones destinadas a turismo rural.
- (2i)Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

##### **3.11.3.3 Usos Prohibidos.**

- Todos los demás usos.

### 3.11.4 NORMAS DE VOLUMEN.

#### 3.11.4.1 Condiciones de posición y ocupación

- Retranqueo mínimo: 5 m. desde lindes.
- Ocupación máxima de parcela: 20 %, excepto las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas y los establecimientos de acuicultura que podrán ocupar un 40 %. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la finca.

#### 3.11.4.2 Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima... 5.000 m<sup>2</sup>.
- No se permite la adscripción de parcelas para alcanzar dicha superficie mínima.
- Excepcionalmente podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio de infraestructuras y obras públicas, en los términos recogidos en el artículo 44.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

#### 3.11.4.3 Condiciones de medición y edificación.

**Altura máxima:** 1 planta de altura de edificación. La medición se efectuará en el centro de todas las fachadas de la edificación, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación al alero inferior del faldón de cubierta.

#### 3.11.5 EDIFICABILIDAD.

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



# REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

## 4 REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Conforman el suelo urbanizable, aquellos espacios del termino municipal que no tengan condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos por la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y en esta normativa.

En el suelo urbanizable se diferencian dos categorías:

- **Suelo urbanizable delimitado o inmediato (SUB/D):** que es el comprendido en sectores delimitados y que tengan establecidos los plazos de ejecución, las condiciones para su transformación y el desarrollo del PGOM.
- **Suelo urbanizable no delimitado o diferido (SUB/ND):** integrado por los demás terrenos que el planeamiento clasifique como suelo urbanizable.

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. Además tendrán derecho a promover su transformación, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el *PGOM*.

Para el desarrollo urbanístico del suelo clasificado como urbanizable por este planeamiento, deberá garantizarse de manera preceptiva la suficiencia del servicio de abastecimiento de agua al mismo. Se adoptará, igualmente, una solución separativa de las redes de saneamiento propuestas [pluviales y residuales], que progresivamente se irán incorporando a aquellas correspondientes al núcleo urbano de San Clodio; como, asimismo, la conformidad con la legislación sectorial vigente de la gestión de los residuos sólidos generados, fruto de la implantación urbanística.

El suelo urbanizable se dividirá en sectores a efectos de su ordenación detallada según las determinaciones del artículo 49.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

No obstante se fijan las siguientes reglas genéricas exclusivamente para la delimitación de sectores en las áreas de suelo urbanizable no delimitado:

- La estructura territorial de la actuación será acorde con los principios objetivos de ordenación contenida en este planeamiento general.
- La forma en planta será básicamente regular, sin entrantes ni salientes bruscos y, deseablemente, limitada por elementos naturales.
- Los accesos, la captación de agua potable, -o en su caso, la prolongación de la red actual-, la evacuación de aguas residuales y depuración -si

procede-, el suministro de energía eléctrica, y demás infraestructuras, no requerirán obras desproporcionadas con la importancia de la actuación.

- Las actuaciones no incidirán desfavorablemente en el mercado del suelo.
- No se podrán establecer sectorizaciones que impliquen diferencias en intensidad de uso y ocupación del terreno por las edificaciones superiores a un 15 % con respecto a los valores más elevados.
- Se concentrarán, en lo posible, las dotaciones públicas de los diferentes sectores, forzando a la colindancia entre ellas.
- Se desarrollarán en primer lugar los sectores más próximos a los sistemas viario y de servicios existentes y a los que se conectará la bolsa de suelo urbanizable.

Las actuaciones no incidirán desfavorablemente en el mercado del suelo

## 4.1 DESARROLLO URBANÍSTICO

### 4.1.1 PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO

PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO		
PRESCRIPCIÓN	PROGRAMACIÓN	DEFINICIÓN
RESIDENCIAL	1º CUATRIENIO	SUB/D-1

### 4.1.2 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

El desarrollo urbanístico de suelo urbanizable se condicionará al cumplimiento de las cuestiones relacionadas a continuación:

- Deberá contarse con suficiencia en la fuente o captación de abastecimiento de agua.
- Deberá acreditarse la suficiencia de las redes existentes de abastecimiento de agua y saneamiento a las que se proyecte conectar las propias del suelo urbanizable en desarrollo; en caso de insuficiencia de aquellas, el desarrollo deberá recoger en proyecto y costear en ejecución las obras necesarias para el adecuado servicio de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Deberán disponerse de redes separativas de residuales y pluviales en el saneamiento.

- El suelo urbano resultante del desarrollo urbanístico se integrará en el sistema existente de tratamiento de RSU, en las condiciones establecidas por la ley y evitando cualquier vertido o impacto en el medio. El desarrollo urbanístico deberá recoger en proyecto y costear en ejecución las medidas necesarias para tal fin.

## 4.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUB/D).

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán ejecutarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 102 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004. Tampoco se podrá destinar ese espacio a usos o aprovechamientos disconformes con los señalados en este planeamiento.

El desarrollo de estos espacios de suelo urbanizable delimitado se realizará mediante la redacción de los planes parciales y posteriormente por medio de los instrumentos de planeamiento y sistemas de actuación establecidos por la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

En la redacción de este planeamiento de desarrollo no podrán establecer determinaciones que vayan en contra de las dispuestas en este *PGOM*, debiéndose fijar los polígonos necesarios para el desarrollo armónico de la ordenación prevista, intentando, en la medida de lo posible, repartir equitativamente entre todos los propietarios las cargas y los beneficios correspondientes.

La transformación del SUB/D a través del plan parcial podrá ser promovida por la Administración municipal o autonómica, o por los propietarios.

Una vez sea aprobado el Plan Parcial, se procederán a la distribución de cargas y beneficios y deberán según el artículo 22 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al *Concello* los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás dotaciones públicas, de acuerdo con los mecanismos de gestión que este plan relaciona y al servicio del sector en que queden incluidos.
- Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de sistemas generales que el planeamiento adscriba al sector, y ejecutar su urbanización únicamente de los incluidos en el sector en las condiciones que determine el plan.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras de ampliación y

refuerzo de los citados sistemas si fuera necesario.

- Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas al *Concello* el 10 % del aprovechamiento tipo que corresponda a cada polígono. El *Concello* no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberá ser asumido por los propietarios.
- Realizar una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso ejecutar las obras de urbanización del sector, así como la edificación de los solares en el plazo que, en cada caso, establezca el planeamiento.

Los propietarios de terrenos en el suelo clasificado como urbanizable deberán, en todo caso, atenerse a las determinaciones del los artículos 21 al 23 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

El suelo urbanizable se define por la adscripción de usos globales a cada sector y señalamiento de prescripciones de aprovechamiento, superposición y dimensionado, expresadas en los apartados siguientes.

#### 4.2.1 PRESCRIPCIÓN DE USO GLOBAL.

La prescripción de uso, se entenderá como determinación genérica o de uso dominante admitiendo como acompañamiento todos los usos, o grupos de usos, vinculados y compatibles que se establezcan para cada sector.

#### 4.2.2 PRESCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTO.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, valorando el parque de viviendas existente y garantizando la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, el equilibrio de los beneficios y las cargas la proporción entre espacios libres y volumen edificado y la participación de la comunidad en las plusvalías.

En el suelo urbanizable delimitado de uso industrial no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito.

Para la determinación de la superficie edificable se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el suelo y bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

- El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión de los terrenos destinados a dotaciones públicas que el plan mantenga y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

#### **4.2.3 PRESCRIPCIÓN DE DIMENSIONADO.**

El suelo urbanizable se desarrollará, genéricamente, en Planes Parciales cuyo ámbito territorial es el correspondiente a los sectores definidos en los planos correspondientes, es decir deberán redactarse un Plan Parcial por cada sector definido y que deberá englobar a toda la superficie de dicho sector.

Los reajustes que pudieran introducirse en las delimitaciones de los sectores en el momento de la redacción de los correspondientes planes parciales, no podrán afectar a más de un 5 % de la superficie del ámbito delimitado; tampoco a suelo rústico de especial protección, ni a dotaciones públicas. En todo caso, será necesario previa audiencia de los propietarios directamente afectados.

#### **4.2.4 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.**

Será de aplicación las determinaciones generales del artículo 47 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 sobre dotaciones urbanísticas.

Las reservas de suelo en estos espacios para usos dotacionales, serán como mínimo los que determine el artículo 47.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y el Anexo al RPU, y siempre en función del uso global asignado a cada sector y con independencia de los sistemas generales que el *PGOM* contemple. Será de aplicación las determinaciones generales del artículo 47 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 en lo referente a las consideraciones sobre dotaciones urbanísticas.

Las cesiones de suelo establecidas por la ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas de suelo mínimas para las dotaciones públicas.

El planeamiento podrá regular el uso del suelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, aparcamiento y otras dotaciones de titularidad pública.

#### **4.2.5 APROVECHAMIENTO TIPO (AT).**

El aprovechamiento tipo de cada sector, cuantificable en metros cuadrados de uso característico por metro cuadrado de suelo, se calcula atendiendo a las disposiciones del art. 114 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

Así en suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado

en metros cuadrados edificables del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de la aprobación del *PGOM* que se mantengan.

#### 4.2.5.1 Determinaciones para el cálculo del AT

Para el cálculo de AT se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La edificabilidad (E) del sector de suelo urbanizable según la formula

$$E = \sum E^1$$

Siendo E<sup>1</sup> la edificabilidad total del uso característico

El índice de edificabilidad del sector será:

$$e = E/S$$

e = edificabilidad del sector

S = superficie total del sector

Las unidades serán m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

2. El coeficiente de homogeneización del valor entre los usos autorizados en cada sector (B), siendo la unidad (1) el uso característico definido en cada sector. El resto de los usos lucrativos permitidos tendrán los valores señalados en cada sector independientemente.
3. La homogeneización de las edificabilidades de los coeficientes establecidos permiten determinar los aprovechamientos para cada uso en m<sup>2</sup>, que se recogen en los cuadros de cada SUB. Su determinación viene dada por la fórmula:

$$A = B \cdot E^1$$

La suma de todos los aprovechamientos de cada sector viene a ser el aprovechamiento total de dicho sector, cualesquiera que sean los usos considerados, estableciéndose así:

$$A = \sum A^1$$

El índice de aprovechamiento del sector (a), expresando en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, vendrá dado de la fórmula:

$$a = A/S$$

4. el resto de los parámetros son o significan cuanto siguen:
  - **SX** = superficie de sistemas generales, adscritos o adscribibles al sector
  - **r** = relación existente entre la superficie de los sistemas generales y la del sector, según la fórmula:

$$r = SX/S$$

- **a'** = índice de edificabilidad homogeneizada del sector o coeficiente de aprovechamiento tipo del Sector, una vez corregido con los sistemas generales adscritos a el, según la fórmula

$$a' = a/(1+r)$$



- **A'** = aprovechamiento total del sector, incluidos los sistemas generales

$$A' = a' * S$$

- **a''** = índice de edificabilidad homogeneizado del sector o coeficiente de aprovechamiento medio del sector, una vez incluidos los sistemas generales y deducido el 10 % del aprovechamiento, de cesión obligatoria

$$a'' = 0,90 * a'$$

- **A''** = aprovechamiento total correspondiente a los propietarios del sector (exceptuando a los de los sistemas generales), una vez descontado el 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento del sector

$$A'' = 0,9 * A'$$

- **ASX** = aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de los sistemas generales adscritos al sector

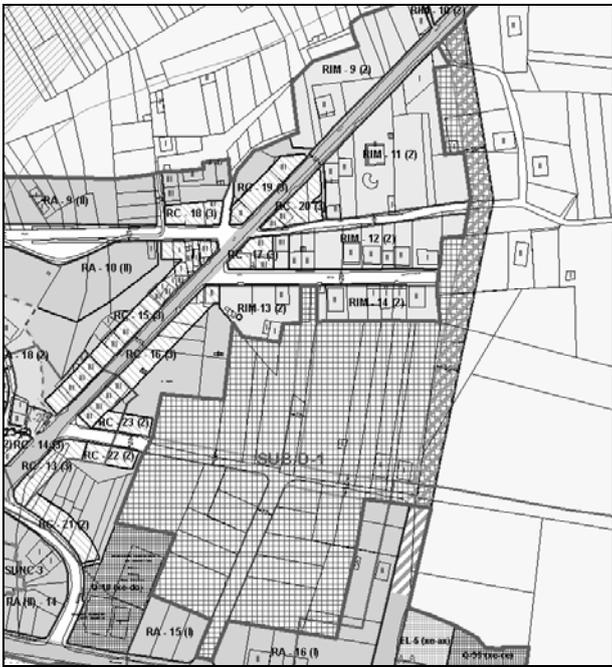
- **ASX'** = aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos al sector, una vez deducido el 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento

$$A_{sx} = 0,90$$



#### **4.2.6 FICHAS de SUELO URBANIZABLE.**

La fichas que van a continuación detallan las características de las bolsas de Suelo Urbanizable.

FICHA Nº: 6		NOMBRE: SUB/D-1		ÁREA DE REPARTO: AR-6					
									
DATOS GENERALES									
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	44.970	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	44.970	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	15.739,5	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	14.952,5		
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,35	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95				
APROVECHAMIENTOS									
	Uso Característico (tipología)	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		Vivienda Agrupada			Edificación Industrial	Aprovechamiento Lucrativo (m <sup>2</sup> de uso característico)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> de uso característico/m <sup>2</sup> )
		Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial			
Coefficientes de valor	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	0,80	0,62	0,80	0,50		
Estimación de Uso (tanto por uno)		0,80	0,20						
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> )		11.962,0	2.302,7					14.264,7	0,3172
DETERMINACIONES									
Sistema de Actuación	A definir en Plan Parcial que desarrolle esta unidad.			Uso Característico	Residencial en grados 1º y 3º.				
Programación	1º Cuatrienio.			Tipología Edificatoria	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada				
Espacios Libres	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Altura Máxima	2 plantas o 7 m.				
Equipamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Documento de Ordenación	Plan Parcial				
Aparcamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Suelo para Viviendas de Protección Pública	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.				
Polígonos	Polígono Único.								
INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO									
<ul style="list-style-type: none"> <li>La ejecución de la vía de sistema general prevista en el polígono de suelo urbanizable delimitado SUB/D-1, representada en plano de organización espacial específico a escala 1:1.000, se adscribirá al desarrollo del mismo.</li> </ul>									

#### **4.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUB/ND).**

En suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se apruebe el correspondiente plan de sectorización, se aplicará el régimen establecido para el suelo rústico en esta ley.

Los planes de sectorización serán los instrumentos mediante los cuales se establecerán las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado. Contendrán las determinaciones y documentación fijadas en el artículo 66 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004.

En el suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, hotelero o terciario, la superficie edificable total en cada sector no podrá superar las 15 viviendas por Ha. ni 0,30 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo.

En el suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a 2/3 de la superficie del sector.

Para la determinación de la superficie edificable se tendrán en cuenta las mismas reglas que rigen para el suelo urbanizable delimitado.



#### **4.3.1 FICHAS de SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

Las fichas que van a continuación detallan las características de la bolsa de Suelo Urbanizable No Delimitado.

FICHA Nº: 7

NOMBRE: SUB/ND-2



**DATOS GENERALES**

Superficie Total (m <sup>2</sup> )	36.732	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	36.732	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	55.098	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	52.343,1
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,50	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95	Ocupación Máxima por la Edificación (%)	65

**APROVECHAMIENTOS**

	Uso Característico (tipología edificatoria)	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		Vivienda Agrupada			Edificación Industrial	Aprovechamiento Lucrativo (m <sup>2</sup> de uso característico)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> de uso característico/m <sup>2</sup> )
		Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial			
Coefficientes de valor	Edificación Industrial	2,00	1,54	1,60	1,23	1,60	1,00		
Estimación de Uso (tanto por uno)							1,00		
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> )							52.343,1	52.343,1	1,4250

**DETERMINACIONES**

Sistema de Actuación	A definir en Plan de Sectorización que desarrolle esta unidad.	Uso Característico	Industrial
Espacios Libres	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	Tipología Edificatoria	Edificación Industrial
Equipamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	Altura Máxima	2 plantas o 8 m.
Aparcamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	Documento de Ordenación	Plan de Sectorización
Uso Característico	Industrial		

**INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

- La ordenación detallada del sector emplazará las superficies de cesión obligatoria en el cuadrante noroeste del mismo, en continuidad con la superficie dotacional contigua.
- Para el desarrollo urbanístico del sector deberán adoptarse las medidas de restricción pertinentes y oportunas para la nueva implantación de instalaciones o industrias que puedan suponer un riesgo potencial de contaminación ambiental, dada la proximidad manifiesta a áreas residenciales y a cauces; ello en perjuicio de las emisiones contaminantes y de los impactos indeseables en el medio físico. Se garantizará, en cualquier caso, el cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente



# REGULACIÓN DEL SUELO NÚCLEO RURAL (SNR)

## **5 REGULACIÓN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL (SNR).**

### **5.1 NORMAS GENERALES.**

Tendrán el carácter de Núcleo Rural los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa y que figuren diferenciados administrativamente en los censos y padrones oficiales, así como las áreas de expansión o crecimiento de estos asentamientos. Como criterio técnico objetivo se delimitan como núcleos rurales los asentamientos con un número de viviendas superior a 2 en el suelo de núcleo rural consolidado, siendo como mínimo una de ellas tradicional y que exista una vivienda más en el área de expansión.

Los propietarios de este tipo de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 y en la presente Normativa. Asimismo deberán ceder gratuitamente al *Concello* 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.

Las delimitaciones, según tales preceptos, se grafían en los correspondientes planos a escala 1:5.000 y 1:2.000, a la vez que se relacionan en el tomo específico de Asentamiento Poblacional.

Todos los preceptos aplicables a los Núcleos Rurales son extensibles a las agrupaciones nucleares resultantes de la operación de delimitación. Ambos, núcleos y agrupaciones nucleares se regirán por la Ordenanza SNR: Suelo de Núcleo Rural pero en sus diferentes variedades SNR/ OC, SNR/OA-C y SNR/OA-E

### **5.2 AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (Plan Especial de Mejora del Medio Rural).**

El ámbito de los Planes Especiales de Mejora de Medio Rural, en adelante PEMMR, se atenderá a lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004..

Dicho plan deberá realizar un estudio detallado de las necesidades dotacionales en todo el núcleo y previsión en su caso de las áreas de actuaciones integrales que considere.

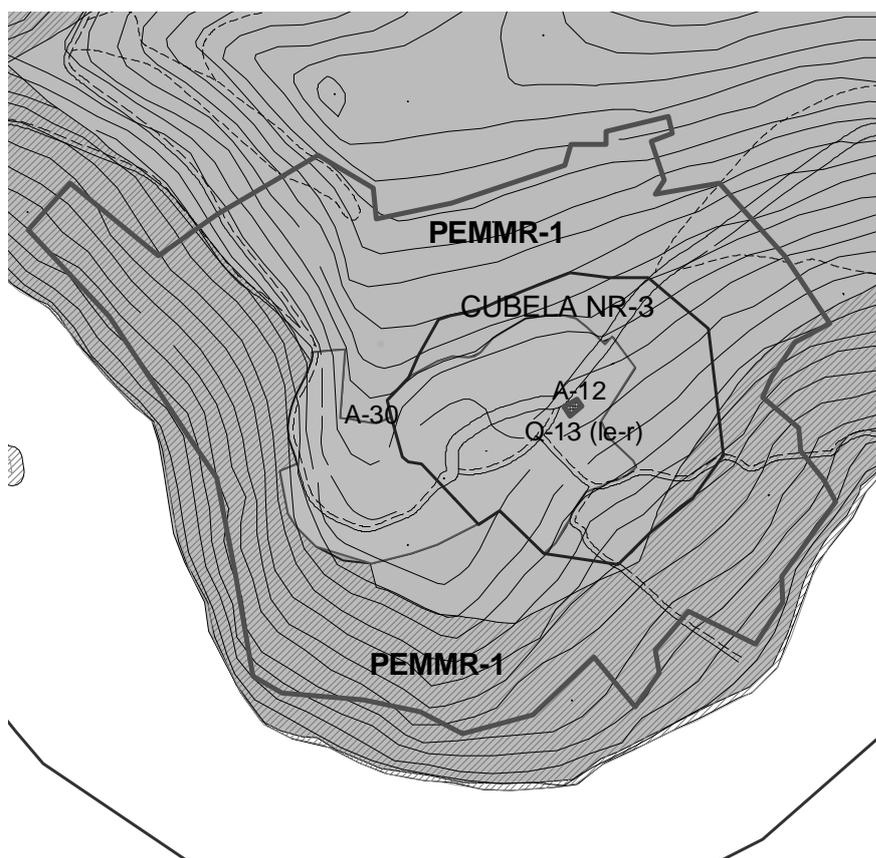
Donde se deba realizar un PEMMR, y que afecte a uno o varios núcleos rurales del municipio se atenderá a una limitación de 15 viviendas por hectárea.

### 5.2.1 INDICADORES PARA LA REDACCIÓN DE PEMMR.

Se deberá redactar un PEMMR en los siguientes casos:

- En los núcleos rurales donde el número de viviendas supere el 50 % de las viviendas que la parcela de planeamiento determine como máximas. Cuando esto suceda no podrán otorgarse más licencias en este sentido y se deberá redactar dicho documento.
- La densidad de viviendas del núcleo sea superior a 20 viv/ha.
- Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos residuales.

Además se podrán redactar PEMMR cuando el Concello o la Xunta de Galicia lo estimen oportuno.



Se realizará un PEMMR para el núcleo de A Cubela según el área delimitada en los planos como PEMMR-1. En este ámbito, la densidad máxima de viviendas será de 8 por hectárea.

Para conceder cualquier tipo de licencia urbanística en el espacio englobado dentro del perímetro exterior delimitado será preciso obtener un informe

favorable de la Comisión provincial Territorial de Patrimonio Histórico, previo a la autorización urbanística municipal o autonómica, dicho informe será vinculante.

Se redactará un Plan Especial de Mejora del Medio Rural para el espacio PEMMR-1 delimitado en los planos, dicho proyecto deberá contener las determinaciones marcadas en el art. 72 de la L 15/2004.

### 5.3 DESCRIPCIÓN TIPOLOGICA

Las topologías de los núcleos rurales de Ribas do Sil son muy similares entre todos los núcleos que los conforman, exceptuando el núcleo de A Cubela, como a continuación especificamos:

La tipología edificatoria de cada núcleo es, en general, la propia de la comarca, es decir, edificación principalmente agrupada y ocasionalmente aislada, de una o dos plantas, abundancia de materiales pétreos locales en paramentos tradicionalmente enlucidos y encalados y vistos en edificaciones menores o más modernas. La coloración de la mayoría de las edificaciones del municipio está en la gama cromática de los ocres y castaños.

La carpintería exterior suele ser de madera, habitualmente de color castaño, aunque también son frecuentes verlas con otros colores más alegres. En las galerías, el color más frecuente es el blanco.

La composición de los huecos de las fachadas es muy variada, ya que depende de las condiciones topográficas de la parcela, del espacio de fachada, etc. Es habitual ver escaleras exteriores para acceder a la planta superior.

En las viviendas suele haber en la parte inferior de la misma un espacio destinado a los animales o a bodega de apenas 2 m de altura, siendo el piso superior el destinado a residencia humana, este, rara vez supera los 2,20 m de altura libre. Con esto tenemos que las edificaciones tradicionales apenas llegan a los 5 m. de altura. Las edificaciones más nobles, sin las limitaciones de habilitar la planta baja para los animales, sí superan esta altura, variando entre los 6 y 7 m.

Estas alturas medias pueden variar de los núcleos más montañosos a los núcleos asentados sobre planicies. En estos último las alturas son algo superiores a los primeros (aprox. 50 cm de media)

Hay una abundante presencia de construcciones auxiliares o alpendres alrededor de la edificación principal, todo ello conformando un entramado viario y de edificación irregular.

Los cierres son de mampostería irregular sin enfoscar en construcciones tradicionales. En ocasiones se enlucen y se encalan. Las alturas son irregulares, aunque no suelen superar 1,0 m. En casas más nobles o de mayor entidad tienden a ser más altos.

El material de cubrición es en todas las edificaciones la pizarra.

En el núcleo de A Cubela, la tipología de las edificaciones es diferente, aunque conserva la mayoría de las características comunes con los restantes núcleos del municipio. La singularidad viene dada por los materiales utilizados para la construcción de las paredes exteriores, ya que estos son mayoritariamente "cantos rodados" o piedras modeladas por el río.

En las Ordenanzas SNR/OC, SNR/OA-C y SNR/OA-E se señalan las características de las nuevas edificaciones o renovaciones.

Con carácter general, los tipos de edificación deberán ser adecuados al ambiente emanado del entorno inmediato, no admitiéndose construcciones características de las zonas urbanas. Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los NR se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. 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, definidas en el presente *PGOM*.

Así las dimensiones en planta de las nuevas viviendas no superaran los 120 m<sup>2</sup>, podrán contar con una o dos plantas, la carpintería exterior será de aluminio lacado en colores castaños, verdes o blancos.

La composición de huecos se adaptará al entorno no admitiéndose galerías exteriores que ocupen más del 40 de la fachada en los núcleos donde no sean tradicionales.



#### **5.4 ORDENANZAS REGULADORAS EN SNR.**

El suelo de NR se ajustará a las normas generales contenidas en este Plan y a las específicas contenidas en las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza SNR/OC: Suelo de Núcleo Rural Consolidado de Ordenación Cerrada
- Ordenanza SNR/OA-C: Suelo de Núcleo Rural Consolidado de Ordenación Abierta
- Ordenanza SNR/OA-E: Suelo de Núcleo Rural de Expansión de Ordenación Abierta.

## **5.5 ORDENANZA SNR/OC: SUELO DE NUCLEO RURAL CONSOLIDADO EN ORDENACIÓN CERRADA.**

### **5.5.1 DEFINICIÓN.**

Espacio, en ordenación cerrada, destinado generalmente a vivienda unifamiliar o adosada, edificaciones agrícolas, industrias agrarias y dotaciones propias de la vida del núcleo.

### **5.5.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

Afecta a los núcleos o agrupaciones relacionadas en la Memoria y delimitados en el plano correspondiente a escala 1:2.000.

### **5.5.3 NORMAS DE USO.**

#### **5.5.3.1 Uso Principal**

- Residencial: 3º grado. Uso característico.

#### **5.5.3.2 Restantes usos admitidos**

- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Comercial: grados 2º y 4º, restringido a planta baja y semisótano, sótano o planta primera.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas, restringido a planta baja y planta primera.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: grado 3º.
- Servicios del automóvil: grado 1º restringido a planta baja, semisótano o sótano.
- Usos de espectáculo y salas de reunión
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso
- Uso agropecuario: grados 1º y 3º.
- Uso forestal: grado 3º.

### 5.5.3.3 NORMAS DE VOLUMEN.

#### 5.5.3.4 Condiciones de posición

A. Retranqueo frontal mínimo: 5 m desde el eje de la vía a la que da frente la línea de edificación y en ningún caso fuera del ámbito bajo la calificación impuesta por la presente Ordenanza.

B. No podrán construirse viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

#### 5.5.3.5 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima:**

- Uso de vivienda: 300 m<sup>2</sup>. Se podrá admitir menor parcela mínima en casos excepcionales debidamente justificados de parcela inferiores ubicadas entre otras ya edificadas, que imposibilitan alcanzar la parcela mínima.

#### 5.5.3.6 Condiciones de medición y edificación.

- **Altura máxima:**

- Uso de vivienda: 2 plantas ó 7,00 m de altura.
- Usos menores: 1 planta ó 4,00 m de altura.
- No se permiten quiebros en la cubierta.
- No se permite en planta bajo cubierta (por encima del último forjado y por debajo de la cubierta), la construcción de buhardillas, tradicionales o no, ni de terrazas interiores.
- Edificación cerrada: la edificación podrá ocupar en altura un fondo máximo de 14 m.
- Por detrás de esta fondo máximo, se podrán realizar edificaciones auxiliares y de otro tipo distintas del uso residencial

### 5.5.4 NORMAS TIPOLOGICAS

La tipología de esta ordenanza será la propia de cada núcleo y existente en la actualidad, detalladamente expuesta en el tomo de Asentamiento Poblacional para cada núcleo rural.

En cualquier caso, se estará a lo que disponen el artículo 29 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 en lo que concierne a las condiciones de la edificación en núcleos rurales.

Con carácter general, los tipos de edificación deberán ser adecuados al ambiente emanado del entorno inmediato, no admitiéndose construcciones características de las zonas urbanas.

Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los NR se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. 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, definidas en el presente *PGOM*.

Así las dimensiones en planta de las nuevas edificaciones no superaran los 120 m<sup>2</sup>, podrán contar con una o dos plantas, la carpintería exterior será de aluminio lacado en colores castaños, verdes o blancos.

La composición de huecos se adaptará al entorno, no admitiéndose galerías exteriores que ocupen más del 40% de la fachada en los núcleos donde las fachadas no se encuentren recogidas como características o tradicionales en las fichas del Asentamiento Poblacional.

## **5.6 ORDENANZA SNR/OA-C: SUELO DE NUCLEO RURAL CONSOLIDADO EN ORDENACIÓN ABIERTA.**

### **5.6.1 DEFINICIÓN.**

Espacio, en ordenación abierta, destinado generalmente a vivienda unifamiliar y adosada, edificaciones agrícolas, industrias agrarias y dotaciones propias de la vida del núcleo.

### **5.6.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

Afecta a los núcleos o agrupaciones relacionadas en la Memoria y delimitados en el plano correspondiente a escala 1:2.000

### **5.6.3 NORMAS DE USO.**

#### **5.6.3.1 Uso principal**

- Residencial: 1º grado. Uso característico.

#### **5.6.3.2 Restantes usos admitidos**

- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Comercial: grados 2º y 4º, restringido a planta baja y semisótano, sótano o planta primera.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas, restringido a planta baja y planta primera.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: grado 3º.
- Servicios del automóvil: grado 1º restringido a planta baja, semisótano o sótano.
- Usos de espectáculo y salas de reunión
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso
- Uso agropecuario: grados 1º y 3º.
- Uso forestal: grado 3º.

## 5.6.4 NORMAS DE VOLUMEN.

### 5.6.4.1 Condiciones de posición

- Retranqueo frontal mínimo: 10 m desde el eje de la vía a la que da frente la línea de edificación y en ningún caso fuera del ámbito bajo la calificación impuesta por la presente Ordenanza.
- Restantes retranqueos: mínimo de 3 m desde lindero.
- Alineaciones y rasantes: las de planeamiento.

### 5.6.4.2 Condiciones de parcelación.

- Superficie edificable máxima: 50%.
- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

### 5.6.4.3 Condiciones de medición y edificación.

- **Altura máxima:**
  - Uso de vivienda: 2 plantas ó 7,00 m de altura.
  - Usos menores: 1 planta ó 4,00 m de altura.
  - No se permiten quiebros en la cubierta.
  - No se permite en planta bajo cubierta (por encima del último forjado y por debajo de la cubierta), la construcción de buhardillas, tradicionales o no, ni de terrazas interiores.

## 5.6.5 EDIFICABILIDAD.

- 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## 5.6.6 NORMAS TIPOLOGICAS

La tipología de esta ordenanza será la propia de cada núcleo y existente en la actualidad, detalladamente expuesta en el tomo de Asentamiento Poblacional para cada núcleo rural.

En cualquier caso, se estará a lo que disponen el artículo 29 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 en lo que concierne a las condiciones de la edificación en núcleos rurales.

Con carácter general, los tipos de edificación deberán ser adecuados al ambiente emanado del entorno inmediato, no admitiéndose construcciones características de las zonas urbanas. Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los NR se identificarán con las características propias del lugar y



estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. 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, definidas en el presente *PGOM*.

Así las dimensiones en planta de las nuevas edificaciones no superaran los 120 m<sup>2</sup>, podrán contar con una o dos plantas, la carpintería exterior será de aluminio lacado en colores castaños, verdes o blancos.

La composición de huecos se adaptará al entorno, no admitiéndose galerías exteriores que ocupen más del 40% de la fachada en los núcleos donde las fachadas no se encuentren recogidas como características o tradicionales en las fichas del Asentamiento Poblacional.

## **5.7 ORDENANZA SNR/OA-E: SUELO DE NUCLEO RURAL DE EXPANSIÓN DE ORDENACIÓN ABIERTA.**

### **5.7.1 DEFINICIÓN.**

Espacio, en ordenación abierta, destinado generalmente a vivienda unifamiliar y adosada, edificaciones agrícolas, industrias agrarias y dotaciones propias de la vida del núcleo.

### **5.7.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

Afecta a los núcleos o agrupaciones relacionadas en la Memoria y delimitados en el plano correspondiente a escala 1:2.000

### **5.7.3 NORMAS DE USO.**

#### **5.7.3.1 Uso principal**

- Residencial: 1º grado. Uso característico.

#### **5.7.3.2 Restantes usos admitidos**

- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Comercial: grados 2º y 4º, restringido a planta baja, semisótano o sótano.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas, restringido a planta baja y planta primera.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: grado 3º.
- Servicios del automóvil: grado 1º restringido a planta baja, semisótano o sótano.
- Usos de espectáculo y salas de reunión
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso
- Uso agropecuario: grados 1º y 3º.
- Uso forestal: grado 3º.

### **5.7.4 NORMAS DE VOLUMEN.**

#### 5.7.4.1 Condiciones de posición

- Retranqueo frontal mínimo: 10 m desde el eje de la vía a la que da frente la línea de edificación y en ningún caso fuera del ámbito bajo la calificación impuesta por la presente Ordenanza.
- Restantes retranqueos: mínimo de 3 m desde linderos.
- Alineaciones y rasantes: las de planeamiento.

#### 5.7.4.2 Condiciones de parcelación.

- Superficie edificable máxima: 50%.
- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>.

#### 5.7.4.3 Condiciones de medición y edificación.

- **Altura máxima:**
  - Uso de vivienda: 2 plantas ó 7,00 m de altura.
  - Usos menores: 1 planta ó 4,00 m de altura.
  - No se permiten quiebros en la cubierta.
  - No se permite en planta bajo cubierta (por encima del último forjado y por debajo de la cubierta), la construcción de buhardillas, tradicionales o no, ni de terrazas interiores.

#### 5.7.5 EDIFICABILIDAD.

- 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5.7.6 NORMAS TIPOLÓGICAS

La tipología de esta ordenanza será la propia de cada núcleo y existente en la actualidad, detalladamente expuesta en el tomo de Asentamiento Poblacional para cada núcleo rural.

En cualquier caso, se estará a lo que disponen el artículo 29 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 en lo que concierne a las condiciones de la edificación en núcleos rurales.

Con carácter general, los tipos de edificación deberán ser adecuados al ambiente emanado del entorno inmediato, no admitiéndose construcciones características de las zonas urbanas. Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los NR se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. 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, definidas en el presente *PGOM*.



Así las dimensiones en planta de las nuevas edificaciones no superaran los 120 m<sup>2</sup>, podrán contar con una o dos plantas, la carpintería exterior será de aluminio lacado en colores castaños, verdes o blancos.

La composición de huecos se adaptará al entorno, no admitiéndose galerías exteriores que ocupen más del 40% de la fachada en los núcleos donde las fachadas no se encuentren recogidas como características o tradicionales en las fichas del Asentamiento Poblacional.



# REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

## 6 REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

### 6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El suelo urbano se divide en zonas contenidas en el plano de organización espacial y reguladas por las normas generales de este Plan General y las específicas determinadas por las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza CA: Casco Antiguo
- Ordenanza RC: Residencial Cerrada.
- Ordenanza RA: Residencial Abierta.
- Ordenanza RIM: Residencial Intensidad Media

#### 6.1.1 Catálogo de medidas de integración paisajística del borde fluvial.

En todos aquellos terrenos clasificados como suelo urbano por este planeamiento cuyo uso, edificatorio o no, resulte visualmente perceptible desde el borde fluvial, se cumplirán las medidas enunciadas a continuación:

- El diseño de las nuevas edificaciones deberá perseguir la integración de las mismas en su entorno inmediato. Ello se tendrá en cuenta en la definición formal de los elementos constructivos dominantes -huecos en fachada, balcones volados, pendientes de cubierta, chimeneas,...-, y en la elección de materiales de acabado y colores.
- Las nuevas edificaciones deberán emplear en fachada piedra natural vista o revestimientos coloreados. Se prohíbe expresamente la utilización como vistos, de materiales fabricados para ser revestidos [en particular, cabe citar, el ladrillo o el bloque de hormigón en cualquiera de sus variedades comerciales].
- Exteriormente, las nuevas edificaciones cuyo acabado de fachada se realice en materiales coloreados se ajustarán a la siguiente gama cromática:
- Paños principales de paramentos de fachada: en gama de blancos y ocres.
- Detalles en paramentos de fachada: en gama de marrones.
- Carpinterías: en gama de marrones.
- Cualquier paramento de una edificación que resultase visible desde el borde fluvial deberá tener tratamiento de fachada principal. En áreas de edificación cerrada, las medianeras que resulten de las nuevas edificaciones deberán tratarse con revestimientos de piedra natural o

- placas de prefabricado coloreadas.
- Las cubiertas estarán formadas por planos continuos sin quebraduras de sus faldones, y se resolverán con piezas regulares de pizarra.
  - Ningún elemento constructivo existente que contravenga las disposiciones aquí recogidas podrá ser objeto de rehabilitación o reconstrucción.
  - Quedan prohibidos expresamente los siguientes elementos: tendederos vistos, antenas de telefonía móvil,
  - Cualquier conexión por cable de las nuevas edificaciones deberá realizarse soterrada. De resultar necesaria su instalación, los centros de transformación deberán igualmente soterrarse.
  - Los cerramientos de las parcelas se realizarán con alambre o similar e hitos [elementos verticales] en madera. Podrán finalizarse con elementos vegetales de medio porte. Deberá evitarse la formación de pantallas visuales, para lo cual ninguno de los elementos del cerramiento podrá superar la altura de 1.5 m.
  - Los propietarios de parcelas no edificadas quedan obligados a su correcto mantenimiento en condiciones de limpieza, desbroce, poda -si hubiere lugar-, cerramiento adecuado.

Las medidas detalladas con anterioridad serán de aplicación, en particular, en las manzanas urbanas consolidadas designadas, en los planos de Organización Espacial de este Planeamiento General: RIM-9, RIM-10, RC-2, RC-4, RC-6, RC-7, RA-15, RC-18, RC-19, RA-1 (I), RA-2 (I), RA-3 (I), RA-9 (II), RA-10 (II), CA-8, CA-9, CA-15, CA-16 y CA-17. Se tendrán igualmente en consideración dichas medidas en la manzana recogida en los planos de Organización Espacial de este Planeamiento General con la designación de RA-3 (II) SUNC-3; como asimismo, en la implantación residencial integrada en el desarrollo del suelo urbano no consolidado recogido en los citados planos con la designación de SUNC-2.

## 6.1.2 ORDENANZA CA: CASCO ANTIGUO

### 6.1.2.1 DEFINICIÓN.

Espacio, en ordenación cerrada con patios interiores. Está constituido por edificios antiguos expresivos de la villa que requieren una conservación parcial de dicho carácter tradicional.

Constituye una zona a conservar en cuanto a la tipología y carácter de sus edificaciones, siempre mediante la redacción y aprobación del correspondiente de un Plan Especial de Protección [PEP], en los términos recogidos en el artículo 69 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004. En tanto no se apruebe este Plan Especial no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones de volumen, parcelaciones ni agregaciones, en general, cambios que afecten a la armonía del conjunto.

Se pretende consolidar esta zona como centro comercial, administrativo y cultural compatibilizando estos usos con el residencial.

### 6.1.2.2 ÁMBITO TERRITORIAL.

El señalado en el plano de organización espacial.

### 6.1.2.3 NORMAS DE USO.

#### 6.1.2.3.1 Uso principal

- Residencial: Grados 1º, 2º y 3º. Uso Característico.

#### 6.1.2.3.2 Usos Admitidos.

- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Comercial: grados 2º y 4º, restringido a planta baja y semisótano, sótano o planta primera.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas, restringido a planta baja y planta primera.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: grados 2º y 3º.
- Servicios del automóvil: grado 1º, 2º y 4º.
- Uso sanitario: todos los grados
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso

#### **6.1.2.4 NORMAS DE VOLUMEN**

##### **6.1.2.4.1 Condiciones de posición.**

- Alineaciones y rasantes: las de planeamiento.

##### **6.1.2.4.2 Condiciones de parcelación**

- Sin limitación en razón del parcelario.

##### **6.1.2.4.3 Condiciones de medición y edificación.**

La altura máxima de edificación, en las nuevas edificaciones, será la definida en los planos de ordenación.

El fondo máximo será de 14 m.

Las alturas se medirán desde la rasante a la que de frente la parcela.

La composición de fachadas se efectuará siguiendo la solución de predominio en el frente de manzana, admitiéndose vuelos similares a los de las edificaciones contiguas. En aplicación de las Normas de Estética de este **Plan General de Ordenación Municipal**, se emplearán en todas las fachadas [aún siendo posteriores, ciegas, resultado de la aplicación del retranqueo o medianeras] el mismo tratamiento de paramento visto, con materiales de igual calidad que en las fachadas principales.

Dado que el estudio tipológico de la zona no recoge como tradicionales los chaflanes en edificaciones y cierres, estos no serán obligatorios en el área sujeta a aplicación de esta ordenanza CA.

#### **6.1.2.5 CONDICIONES GENERALES TIPOLOGICAS.**

Se estará a lo siguiente:

##### **6.1.2.5.1 Morfología de planta.**

Para las viviendas colectivas se establecerá en las ordenanzas específicas y en los planos de ordenación.

Para las viviendas unifamiliares serán plantas regulares, aconsejándose las formas rectangulares o cuadradas para el cuerpo principal.

##### **6.1.2.5.2 Fachadas.**

Se recomienda el empleo de paredes de cerramiento exterior y de carga de cualquier tipo de fábrica y calidad de piedra. Se autoriza igualmente la utilización de madera. Se dispone el empleo de un solo material en fachada y se recomienda un tratamiento sencillo del mismo; pero se autoriza y se recomienda el recercado de huecos - bien por resalte, bien por refundido en el mismo material. En cualquier caso, el resalte no debe ser recargado, ni se deben adoptar soluciones tipológicas ajenas a la cultura y a las formas del país. La carpintería de madera será obligatoria en las obras de restauración de las viviendas amparadas por subvenciones públicas de más de cuarenta años a contar desde la fecha de aprobación del presente PGOM y cuyos paramentos externos, en todo o en parte, sean de piedra vista.

Aunque se recomienda la madera como material para bastidores y cercos de puertas y ventanas, también se podrán utilizar otros materiales, tales como

hierro o aluminio, siempre que sean pintados, lacados o coloreados. Se prohíbe la madera barnizada y el aluminio el su color natural en la parte externa de todas las carpinterías exteriores.

Las paredes medianeras tendrán que ser tratadas como fachadas vistas.

Los paramentos de materiales que sea preciso pintar pueden hacerse con cualquiera de los colores tradicionales. Otro tanto cabe afirmar de la carpintería exterior.

#### **6.1.2.5.3 Huecos.**

Se recomienda que el dimensionado de huecos exteriores se rija por criterios de racionalidad y normalización, para que su tratamiento y disposición en las fachadas ayude a una equilibrada composición de las mismas.

Los huecos de las ventanas deben de tener forma cuadrada o rectangular. En este último caso, el lado vertical -jamba- deberá ser siempre más largo que el horizontal -dintel-. Cuando se pretenda obtener un hueco rectangular de mayor longitud en el sentido horizontal, tendrá que ser como resultado de yuxtaponer dos o más huecos cuadrados o acusadamente verticales. No se fijan las proporciones para los huecos de las puertas.

#### **6.1.2.5.4 Materiales.**

Para el entramado resistente de galerías, miradores, etc., se recomienda la madera, pero también se autorizan otros materiales tales como el hierro, el aluminio, hormigón prefabricado, etc. en cualquier caso tienen que ser pintados, lacados o coloreados con cualquier producto o sistema, prohibiéndose la madera barnizada y el aluminio en su color natural.

Los materiales de los antepechos para los balcones, solanas o corredores podrán ser de piedra, ladrillo revestido y pintado y materiales semejantes. Las barandillas podrán ser de madera, hierro o hierro fundido. En el caso en que se utilicen otros materiales se tendrán que pintar, tal y como se dijo en el párrafo anterior para las galerías.

#### **6.1.2.5.5 Entrantes.**

Se autorizan todo tipo de soportales, porches, etc., sobre pilares, pies derechos o sobre muros de carga.

#### **6.1.2.5.6 Cubiertas.**

Será obligatorio el uso de lajas de pizarra como material de la cubierta. Se autoriza la construcción de claraboyas, lucernarios o ventanas fijas y practicables sobre la cubierta, siempre y cuando no produzcan quiebras en la pendiente de la cubierta, aunque se sitúen en distinto nivel al del resto de la cubierta. También se autorizan buhardillas, siempre que se cubran del mismo material de la cubierta y/o vidrio.

#### **6.1.2.5.7 Edificaciones complementarias.**

Los edificios complementarios o auxiliares a la vivienda tradicional, tales como alpendres, garajes, o los elementos constructivos tales como muros, cercados, etc. se podrán construir con cualquier material que tenga la necesaria



consistencia. Se recomienda especialmente la piedra en cualquiera de las fábricas usadas tradicionalmente. En el caso de utilizar ladrillo se deberá enfoscar y encalar o pintar; y en el supuesto de emplear bloques de hormigón prefabricado, éstos tendrán que ser de calidad y será obligatorio encintar las juntas.

El diseño de la edificación complementaria debe cuidar la armonía con las formas preexistentes. El arreglo de las viejas construcciones complementarias así como las reformas producto de las nuevas funciones o de las mismas funciones pero realizadas con otra tecnología, deberán recoger la esencia de las formas del entorno en lo que respecta a los patrones arquitectónicos básicos y a la escala, sin que se obligue a utilizar materiales determinados.

#### **6.1.2.5.8 Edificios dedicados a otros usos.**

Los edificios para uso industrial, almacenes, hostelero, y en cualquier otro tipo de edificación de carácter productivo o equipamental, se recomienda también el uso de la piedra, pero podrán construirse con cualquier material consistente permitido dentro de la tipología predominante.

### **6.1.3 ORDENANZA RC: RESIDENCIAL CERRADA.**

#### **6.1.3.1 DEFINICIÓN**

Espacio, en ordenación cerrada, con patios interiores. Los usos serán generalmente de vivienda en planta alta y usos varios en planta baja y sótanos.

#### **6.1.3.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

El señalado en el plano de organización espacial.

#### **6.1.3.3 NORMAS DE USO**

##### **6.1.3.3.1 Uso principal**

- Residencial: 2º grado. Uso característico.

##### **6.1.3.3.2 Restantes usos admitidos**

- Comercial: todos los grados.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: todos los grados.
- Servicios del automóvil: grados 1º, 2º y 4º.
- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Uso sanitario: todos los grados
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso

#### **6.1.3.4 NORMAS DE VOLUMEN**

##### **6.1.3.4.1 Condiciones de posición**

- Alineaciones y rasantes: las de planeamiento.

##### **6.1.3.4.2 Condiciones de parcelación**

- Solar mínimo: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 8m.
- Podrán permitirse menores dimensiones por justificada imposibilidad física derivada del parcelario, al estar las parcelas colindantes edificadas o solicitada licencia para construir en ellas.

##### **6.1.3.4.3 Condiciones de medición y edificación.**

La altura máxima y fondo de edificación en altura es la determinada en los planos de organización espacial a escala 1:1.000.

#### **6.1.3.4.4 Patios de manzana.**

Sus condiciones están reguladas en la presente normativa. Se permitirá prolongar el fondo de parcela edificable en planta baja, con altura máxima de 4,00 m, exclusivamente en la manzana designada RC-10 en los planos de organización espacial a escala 1:1.000. El mencionado aumento superficial en planta baja, es decir, el área que sobresalga de la proyección sobre dicha planta de las superiores, se cubrirá siempre de manera no transitable, adoptándose para este fin las soluciones constructivas oportunas.

#### **6.1.3.5 NORMAS DE ARMONIZACIÓN Y ESTÉTICA.**

Las fachadas de edificios calificados con la ordenanza RC y situadas en la línea divisoria de las ordenanzas residencial cerrada RC y residencial abierta RA, se tratarán estéticamente como las principales, permitiéndose en ellas la apertura de huecos. La edificación cerrada que colinde con una ordenanza no estrictamente cerrada deberá retranquearse obligatoriamente 3 metros del lindero, abrir luces y tratar estéticamente la fachada lateral como la principal.

#### **6.1.3.6 OTRAS DETERMINACIONES**

Los cierres laterales y traseros con áreas calificadas como espacios libres, equipamientos y cursos fluviales deberán hacerse con materiales no prefabricados, preferiblemente setos y elementos diáfanos.

## **6.1.4 ORDENANZA RA: RESIDENCIAL ABIERTA**

### **6.1.4.1 DEFINICIÓN**

Espacio, en ordenación abierta, constituido por viviendas unifamiliares aisladas o adosada, destinado principalmente a residencia y a usos complementarios, con espacios ajardinados rodeando la edificación.

### **6.1.4.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

El señalado en el plano de organización espacial.

### **6.1.4.3 NORMAS DE USO**

#### **6.1.4.3.1 Uso Principal**

- Residencial en grado 1º en las manzanas designadas en los planos de organización espacial del núcleo urbano como RA (I). Uso característico.
- Residencial en grados 1º y 3º en las manzanas designadas en los planos de organización espacial del núcleo urbano como RA (II). Uso característico.

#### **6.1.4.3.2 Restantes usos admitidos**

- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Comercial: grados 2º y 4º, restringido a planta baja y semisótano, sótano o planta primera.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas: restringido a planta baja y planta primera.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: grados 2º y 3º.
- Servicios del automóvil: grados 1º, 2º y 4º.
- Uso sanitario: todos los grados
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso

### **6.1.4.4 NORMAS DE VOLUMEN**

#### **6.1.4.4.1 Condiciones de posición.**

- Alineaciones y rasantes: las de planeamiento
- Retranqueo frontal mínimo: 3 m.
- Restantes retranqueos: mínimo de 3 m.
- Cuando se trate de viviendas adosadas o pareadas, la separación mínima entre viviendas situadas en los extremos de cada agrupación será como mínimo, a su altura máxima de edificación.

#### 6.1.4.4.2 Condiciones de parcelación.

- **Manzanas RA (I) residencial en grado 1º:**
  - Parcela mínima 300 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y 400 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar pareada.
  - Frente mínima de parcela a vía: 6 m.
- **Manzanas RA (II) residencial en grado 1º:**
  - Parcela mínima 300 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada y 400 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar pareada.
  - Frente mínima de parcela a vía: 6 m.
- **Manzanas RA (II) residencial en grado 3º:**
  - Parcela mínima 750 m<sup>2</sup>.
  - Lote individual mínimo: 175 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínima de parcela a vía: 6 m.

#### 6.1.4.4.3 Condiciones de medición y edificación.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros de altura de cornisa.
- Los edificios adosados o pareados solamente podrán adosarse según fachada a la calle, no pudiendo unirse en más de 6 unidades ó 40 m de longitud de fachada.
- Ocupación máxima de parcela: 50 % y 60 % en las manzanas designadas en los planos de organización espacial del núcleo urbano como RA (I) y RA (II), respectivamente.

#### 6.1.4.4.4 Edificabilidad

- 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las manzanas designadas en los planos de organización espacial del núcleo urbano como RA (I) y RA (II), respectivamente.

#### 6.1.4.5 OTRAS DETERMINACIONES

Los cierres laterales y traseros con áreas calificadas como espacios libres, equipamientos y cursos fluviales deberán hacerse con materiales no prefabricados, preferiblemente setos y elementos diáfanos.

## **6.1.5 ORDENANZA RIM: RESIDENCIAL DE INTENSIDAD MEDIA**

### **6.1.5.1 DEFINICIÓN**

Espacio destinado principalmente a vivienda y usos complementarios, formando bloques con dos o más fachadas que se ajustan a la alineación en su frente principal y se rematan con jardines en su fachada posterior y en las posibles laterales.

### **6.1.5.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

El señalado en el plano de organización espacial.

### **6.1.5.3 NORMAS DE USO**

#### **6.1.5.3.1 Uso Principal**

- Residencial: 2º y 3º grado, y grado 1º en tipología pareada. Uso característico.

#### **6.1.5.3.2 Restantes Usos Admitidos**

- Comercial: todos los grados.
- Dotacional: grado 2.1.
- Uso de Oficinas.
- Espectáculos y Salas de reunión.
- Hotelero: todos los grados.
- Servicios del automóvil: todos los grados
- Industrial: grado 2º, restringido a planta baja y semisótano.
- Uso sanitario: todos los grados
- Uso cultural/educativo: todos los grados
- Uso deportivo: todos los grados
- Uso asistencial: todos los grados
- Uso religioso

### **6.1.5.4 NORMAS DE VOLUMEN**

#### **6.1.5.4.1 Condiciones de parcelación**

- Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 6 m.

#### **6.1.5.4.2 Condiciones de posición**

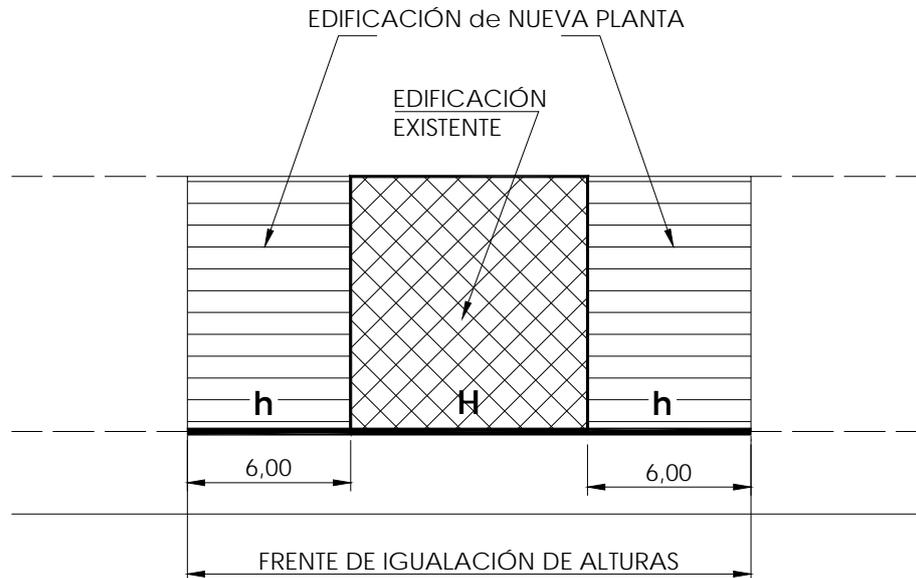
- a) Alineaciones y rasantes: las de planeamiento. Será obligatorio ajustarse a las alineaciones exteriores señaladas.
- b) La edificación podrá situarse aislada o adosada a linderos de acuerdo a las siguientes reglas:
  - Cuando exista una edificación, anterior a la aprobación de ésta

Normativa, con medianeras a linderos laterales sin retranqueos y ciegas, las edificaciones de los predios colindantes, habrán de situarse obligatoriamente adosadas a aquella, al objeto de cubrir medianeras existentes.

- En el resto de los casos se respetará un retranqueo a lindero lateral mínimo de 3m.
- c) Fondo máximo de edificación: 14 m.
- d) Separación entre edificaciones principales dentro de la misma parcela: la altura máxima de edificación.
- e) Longitud máxima de edificación en planta: 25m. Se medirá la proyección máxima de la edificación en planta perpendicular a la alineación de referencia.

#### 6.1.5.4.3 Condiciones de edificación

- Altura máxima: 2 alturas.
- Deberá, además respetarse lo siguiente:
  - Las viviendas adosadas solamente podrán hacerlo según fachada a la calle, no pudiendo unirse en más de 4 unidades o 25 m de longitud.
  - Cuando se pretenda edificar viviendas adosadas (residencial en grado 3º), estas deberán formar parte del mismo proyecto que deberá obtener una única licencia, no pudiendo al efecto subdividirse, y deberá ejecutarse en su totalidad en un plazo máximo de tres años.
  - Todas las edificaciones que deban retranquearse de los lindes laterales deberán abrir luces y formar una fachada lateral de las mismas características que la fachada principal.
  - Cuando la edificación, por aplicación de esta ordenanza, se deba adosar a otra existente, se elevará con un número de plantas (h) igual al de ésta (H) y no mayor a la altura máxima que fija el *Plan General* de Ordenación Municipal. Ello en el *frente de igualación de alturas*, definido a continuación. Fuera de dicho frente, se regirá por las determinaciones genéricas anteriores.



- La superficie máxima de edificaciones auxiliares quedará fijada en 100 m<sup>2</sup>. Su dimensión horizontal interior máxima será de 6 m, excepto cuando se trate de edificaciones sin cerramientos verticales.

#### 6.1.5.4.4 Otras determinaciones.

- Todas las fachadas que no sean ciegas deberán tratarse como la fachada principal, evitando producir desigualdades estéticas entre las dos alineaciones de referencia (exterior e interior).

## 6.2 REGULACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC.

Se considerarán suelo urbano no consolidado la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, los terrenos clasificados así en los planos de ordenación por ser necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con dotación equitativa de beneficios y cargas.

En cada área de reparto delimitada se realizará un Plan Especial de Reforma Interior, que permitirá el desarrollo de dicho espacio. Si fuese necesario, el Plan Especial podrá subdividir cada área de reparto en polígonos y determinar si es necesaria una reparcelación para hacer viable su desarrollo.

Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado las reservas mínimas de suelo para los siguientes equipamientos:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y, como mínimo, el 10% de la superficie total del ámbito, para espacios libres
- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables para dotaciones.
- 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, hotelero, de las cuales al menos la cuarta parte habrán de ser públicas.

En suelo Urbano No Consolidado, el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 4 años, a partir de la aprobación del mencionado planeamiento de desarrollo. En cualquier caso el Plan General que contenga la ordenación detallada de suelo urbano no consolidado, deberá determinar el sistema de actuación de cada polígono. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que no se encuentren ordenados detalladamente en el PGOM se ordenarán mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

En suelo urbano no consolidado será de aplicación lo establecido en los artículo 18.b) y 20 de la Ley 9/2002 y su modificada Ley 15/2004 enteramente compatible con lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, excepto en lo referente al aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios. Así dicho aprovechamiento será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, siendo obligada la cesión gratuita a la Administración del 10% restante, salvo en el supuesto de terrenos incluidos en polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la restauración de bienes de interés cultural o inmuebles

catalogados, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico será el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento tipo del área.

### 6.2.1 DETERMINACIONES

Se deberán cumplir los siguientes parámetros en el desarrollo de estos suelos urbanos no consolidados.

Los coeficientes de homogeneización se establecen en función de los valores de venta de las diferentes tipologías, en función de su emplazamiento específico, dándosele el valor de la unidad a la residencial unifamiliar.

El cálculo del aprovechamiento tipo se hizo de acuerdo con el art.113 da L 15/2004.

### 6.2.2 OTRAS DETERMINACIONES

En las áreas de contacto de este tipo de suelo con espacios de residencial cerrada, se procurará una ordenación que minimice el impacto estético de las partes traseras generadas por la ordenación cerrada en suelo urbano consolidado. A tal efecto se buscará la mejor disposición de los volúmenes a construir y de los elementos ornamentales y vegetales de forma que se oculten, en la mayor medida posible dichas construcciones.

Los Planes Especiales que desarrollen suelo urbano no consolidado deberán contemplar el remate de manzanas en ordenación cerrada que pudieran existir en colindancia con el mismo. Se prestará especial atención a la ocultación de medianeras vistas.

### 6.2.3 DESARROLLO URBANÍSTICO

#### 6.2.3.1 PROGRAMACIÓN PARA EL DESARROLLO

PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO		
PRESCRIPCIÓN	PROGRAMACIÓN	DEFINICIÓN
RESIDENCIAL	1º CUATRIENIO	SUNC-1
		SUNC-3
	2º PERIODO	SUNC-2
		SUNC-4
		SUNC-5

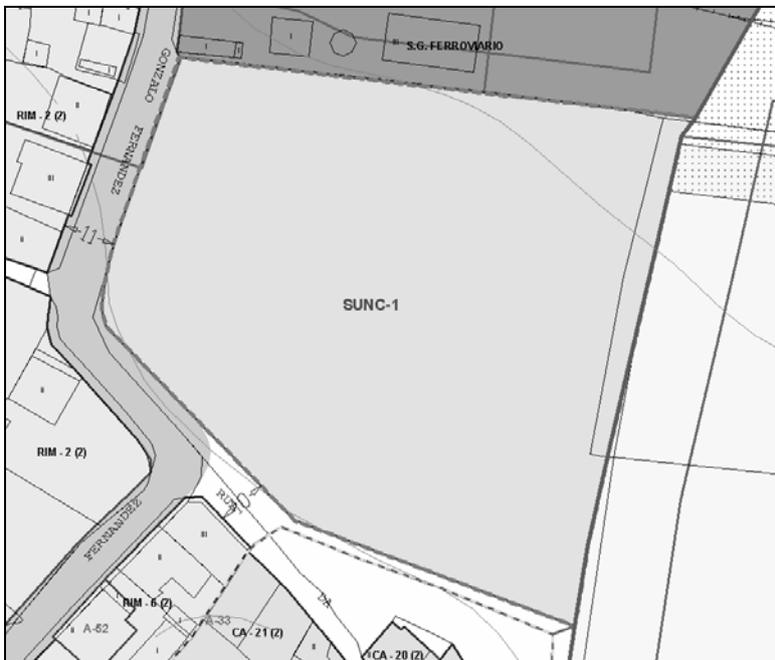
### 6.2.3.2 CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

El desarrollo urbanístico de suelo urbano no consolidado se condicionará al cumplimiento de las cuestiones relacionadas a continuación:

- Deberá contarse con suficiencia en la fuente o captación de abastecimiento de agua.
- Deberá acreditarse la suficiencia de las redes existentes de abastecimiento de agua y saneamiento a las que se proyecte conectar las propias del suelo urbano no consolidado en desarrollo; en caso de insuficiencia de aquellas, el desarrollo deberá recoger en proyecto y costear en ejecución las obras necesarias para el adecuado servicio de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Deberán disponerse de redes separativas de residuales y pluviales en el saneamiento.
- El suelo urbano resultante del desarrollo urbanístico se integrará en el sistema existente de tratamiento de RSU, en las condiciones establecidas por la ley y evitando cualquier vertido o impacto en el medio. El desarrollo urbanístico deberá recoger en proyecto y costear en ejecución las medidas necesarias para tal fin.

### 6.2.4 FICHAS de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La fichas que van a continuación detallan las características de las bolsas de Suelo Urbano No Consolidado.

FICHA Nº: 1		NOMBRE: SUNC-1		ÁREA DE REPARTO: AR-1					
									
DATOS GENERALES									
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	9.651	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	9.651	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	4.343,0	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	4.125,8		
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,45	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95				
APROVECHAMIENTOS									
	Uso Característico (tipología)	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		Vivienda Agrupada			Edificación Industrial	Aprovechamiento Lucrativo (m <sup>2</sup> de uso característico)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> de uso característico/m <sup>2</sup> )
		Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial			
Coefficientes de valor	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	0,80	0,62	0,80	0,50		
Estimación de Uso (tanto por uno)		0,80	0,20						
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> )		3.300,6	635,4					3.936,0	0,4078
DETERMINACIONES									
Sistema de Actuación	A definir en Plan Especial que desarrolle esta unidad.			Uso Característico	Residencial en grados 1º y 3º.				
Programación	1º Cuatrienio.			Tipología Edificatoria	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada				
Espacios Libres	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Altura Máxima	2 plantas o 7 m.				
Equipamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Documento de Ordenación	Plan Especial de Reforma Interior				
Aparcamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Suelo para Viviendas de Protección Pública	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.				
Polígonos	Polígono Único.								
INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO									

FICHA Nº: 2		NOMBRE: SUNC-2		ÁREA DE REPARTO: AR-2					
									
DATOS GENERALES									
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	7.598	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	7.598	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	3.039,2	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	2.887,2		
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,40	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95				
APROVECHAMIENTOS									
	Uso Característico (tipología)	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		Vivienda Agrupada			Edificación Industrial	Aprovechamiento Lucrativo (m <sup>2</sup> de uso característico)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> de uso característico/m <sup>2</sup> )
		Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial			
Coefficientes de valor	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	0,80	0,62	0,80	0,50		
Estimación de Uso (tanto por uno)		0,80	0,20						
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> )		2.309,8	444,6					2.754,4	0,3625
DETERMINACIONES									
Sistema de Actuación	A definir en Plan Especial que desarrolle esta unidad.			Uso Característico	Residencial en grados 1º y 3º.				
Programación	2º Periodo.			Tipología Edificatoria	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada				
Espacios Libres	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Altura Máxima	2 plantas o 7 m.				
Equipamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Documento de Ordenación	Plan Especial de Reforma Interior				
Aparcamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Suelo para Viviendas de Protección Pública	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.				
Polígonos	Polígono Único.								
INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO									

FICHA Nº: 3.1		NOMBRE: SUNC-3		ÁREA DE REPARTO: AR-3		
						
DATOS GENERALES						
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Polígono Norte	4.877	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,4980	
	Polígono Sur	3.330	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	Polígono Norte	2.607,7	
	Total	8.207		Polígono Sur	1.485,8	
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0			Total	4.093,5	
Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	Polígono Norte	4.877	Edificabilidad Lucrativa (m <sup>2</sup> )	Polígono Norte	2.480,2	
	Polígono Sur	3.330		Polígono Sur	1.485,8	
	Total	8.207		Total	3.966,0	
APROVECHAMIENTOS						
		POLÍGONO NORTE		POLÍGONO SUR		TOTAL SUNC-3
Edificabilidad Lucrativa (m <sup>2</sup> )		2.480,2		1.485,8		3.966,0
		Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada				--
	Uso Característico (tipología)	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	--
Coefficientes de valor	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	1,00	0,77	--
Uso (tanto por uno)		0,80	0,20	0,80	0,20	--
Edificabilidad según uso (m <sup>2</sup> )		1.984,2	496,0	1.188,6	297,2	--
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> de uso de característico)		1.984,2	382,0	1.188,6	228,8	--
		2.366,2		1.417,4		3.783,6
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> de uso de característico/m <sup>2</sup> )		0,4852		0,4256		0,4610

FICHA Nº: 3.2		NOMBRE: SUNC-3		ÁREA DE REPARTO: AR-3	
<b>REPARTO SUPERFICIAL Y EDIFICABILIDAD DESGLOSADA</b>					
POLÍGONOS	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	
Polígono Norte	RA-3 (II)	3.307	0,750	2.480,2	
	Q-42 (Ip-so)	510	0,250	127,5	
	EL-16 (Ip-x)	1.060	0,000	0,0	
	Subtotales	4.877	--	2.607,7	
Polígono Sur	RA-1 (II)	917	0,750	687,8	
	RA-2 (II)	1.064	0,750	798,0	
	Red Viaria	1.349	0,000	0,0	
	Subtotales	3.330	--	1.485,8	
<b>DETERMINACIONES</b>					
<b>Sistema de Actuación</b>	A definir en Plan Especial que desarrolle esta unidad.	<b>Uso Característico</b>	Residencial en grados 1º y 3º.		
<b>Programación</b>	1º Cuatrienio	<b>Tipología Edificatoria</b>	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		
<b>Espacios Libres</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	<b>Altura Máxima</b>	2 plantas o 7 m.		
<b>Equipamientos</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	<b>Documento de Ordenación</b>	Plan Especial de Reforma Interior		
<b>Aparcamientos</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.	<b>Suelo para Viviendas de Protección Pública</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.		
<b>Polígonos</b>	Polígono Norte y Polígono Sur				
<b>INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>					

<b>FICHA Nº: 4</b>	<b>NOMBRE: SUNC-4</b>	<b>ÁREA DE REPARTO: AR-4</b>					
							
<b>DATOS GENERALES</b>							
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	14.654	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	14.654	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	5.861,6	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	5.568,5
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,40	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95		
<b>APROVECHAMIENTOS</b>							
	<b>Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada</b>	<b>Vivienda Agrupada</b>			<b>Edificación Industrial</b>		
	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial		
<b>Coefficientes de valor</b>	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	0,80	0,62	0,80	0,50
<b>Estimación de Uso (tanto por uno)</b>		0,80	0,20				
<b>Aprovechamientos Lucrativos (m<sup>2</sup>)</b>		4.454,8	857,5			5.312,3	0,3625
<b>DETERMINACIONES</b>							
<b>Sistema de Actuación</b>	A definir en Plan Especial que desarrolle esta unidad.		<b>Uso Característico</b>	Residencial en grados 1º y 3º.			
<b>Programación</b>	2º Periodo.		<b>Tipología Edificatoria</b>	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada			
<b>Espacios Libres</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.		<b>Altura Máxima</b>	2 plantas o 7 m.			
<b>Equipamientos</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.		<b>Documento de Ordenación</b>	Plan Especial de Reforma Interior			
<b>Aparcamientos</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.		<b>Suelo para Viviendas de Protección Pública</b>	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			
<b>Polígonos</b>	Polígono Único.						
<b>INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>							

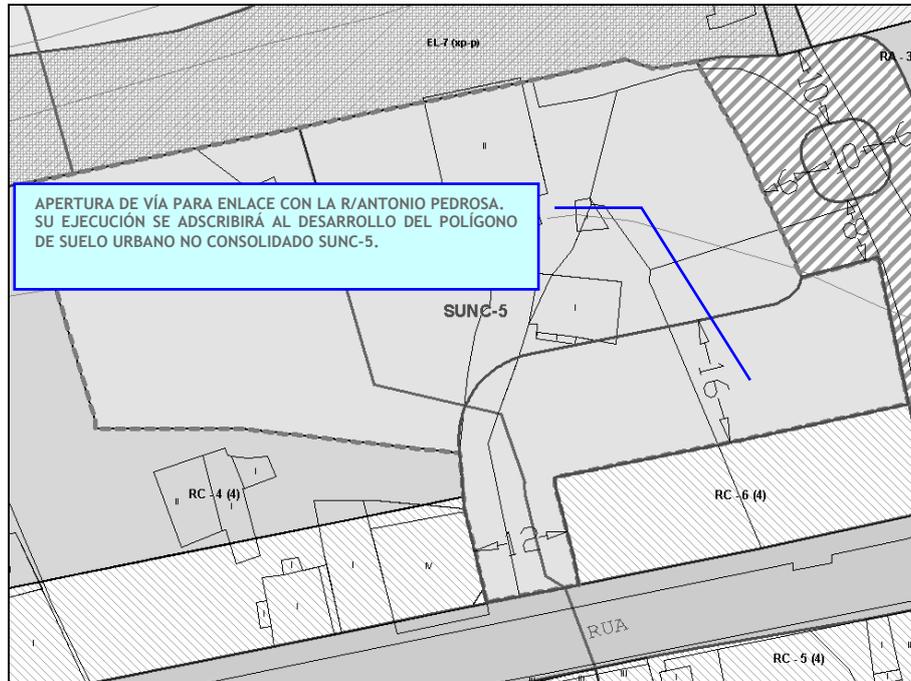
<b>FICHA Nº: 5.1</b>	<b>NOMBRE: SUNC-5</b>	<b>ÁREA DE REPARTO: AR-5</b>							
									
<b>DATOS GENERALES</b>									
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	4.296	Superficie Neta (m <sup>2</sup> )	4.296	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	1.718,4	Estimación de Edificabilidad Lucrativa Total (m <sup>2</sup> )	1.632,5		
Superficie de Dotaciones existentes (m <sup>2</sup> )	0	Edificabilidad Relativa (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,40	Estimación de Edificabilidad Lucrativa (%)	95				
<b>APROVECHAMIENTOS</b>									
	<b>Uso Característico (tipología)</b>	<b>Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada</b>		<b>Vivienda Agrupada</b>			<b>Edificación Industrial</b>		
		Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Vivienda Libre	Vivienda de Protección Pública	Local Comercial		Aprovechamiento Lucrativo (m <sup>2</sup> de uso característico)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> de uso característico/m <sup>2</sup> )
Coeficientes de valor	Vivienda Unifamiliar o Adosada Libre	1,00	0,77	0,80	0,62	0,80	0,50		
Estimación de Uso (tanto por uno)		0,80	0,20						
Aprovechamientos Lucrativos (m <sup>2</sup> )		1.306,0	251,4					1.557,4	0,3625
<b>DETERMINACIONES</b>									
Sistema de Actuación	A definir en Plan Especial que desarrolle esta unidad.			Uso Característico			Residencial en grados 1º y 3º.		
Programación	2º Periodo.			Tipología Edificatoria			Vivienda Unifamiliar o Vivienda Adosada		
Espacios Libres	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Altura Máxima			2 plantas o 7 m.		
Equipamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Documento de Ordenación			Plan Especial de Reforma Interior		
Aparcamientos	Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.			Suelo para Viviendas de Protección Pública			Según Ley 9/2002, y sus modificadas Ley 15/2004, Ley 6/2007 y Ley 6/2008.		
Polígonos	Polígono Único.								

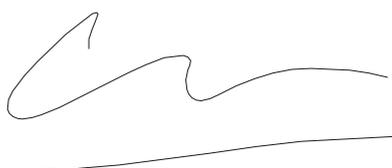
FICHA Nº: 5.2

NOMBRE: SUNC-5

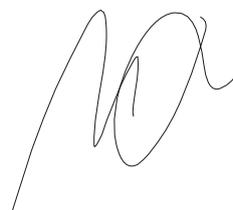
ÁREA DE REPARTO: AR-5

INDICACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO





Cristina Aguado,  
arquitecta



Mario Iglesias,  
arquitecto



J. Iglesias, ing. de C.C.P.

Lugo, noviembre de 2008

