

## **LIBRO CUARTO: APLICACIONES**

TITULO 8.- REGULACION Y NORMAS ZONALES EN SUELO URBANO

TITULO 9.- REGULACION Y NORMA ZONAL EN SUELO DE NUCLEO  
RURAL

TITULO 10.- REGULACION DE SUELO URBANIZABLE

TITULO 11.- REGULACION DEL SUELO RUSTICO

TITULO 12.-PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

NORMATIVA URBANISTICA

**TITULO 8. REGULACION Y NORMAS ZONALES EN SUELO URBANO**

## **CAPITULO 1. PRELIMINARES.**

### **Artículo 8.1.1.- Regulación urbanística del suelo urbano**

1. El Plan General regula el suelo urbano, consolidado y no consolidado, estableciendo coordinadamente sus condiciones de:
  - a Calificación.
  - b Gestión, ejecución y programación.
2. El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:
  - a Las determinaciones gráficas del plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
  - b Las condiciones de las Normativas de Zonas aplicables conforme quedan recogidas en estas Normas.
    - c Las condiciones expresadas en las fichas de las Areas de Planeamiento Específico, que figuran como un anexo a estas Normas e indican las condiciones de ordenación y, en su caso, gestión de zonas concretas de suelo urbano, en función de los objetivos del Plan General.
  - d Las delimitaciones de Planes Especiales y, en su caso, Polígonos de Ejecución Integral señalados en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
  - d Las demás determinaciones de estas Normas, y en general del Plan, que en función de lo señalado para las distintas partes del suelo urbano fuesen aplicables.

### **Artículo 8.1.2.- Señalamiento de polígonos de ejecución integral en suelo urbano**

1. El Plan señala, en el suelo urbano no consolidado, polígonos de ejecución integral, grafiándolos expresamente como tales en los planos y fichas de Areas de Planeamiento Específico que figuran como anexo de estas Normas, en donde se indica su emplazamiento, su superficie, así como las condiciones de su ordenación y gestión.
2. El Ayuntamiento podrá, en todo momento, y en cualquier calificación o ámbito de suelo urbano no consolidado, delimitar los polígonos de ejecución integral que considere convenientes y oportunos, de conformidad a los criterios y procedimientos establecidos por la Ley del Suelo de Galicia y las condiciones incluidas al efecto en las presentes Normas.

### **Artículo 8.1.3.- Delimitación de polígonos de ejecución integral en suelo urbano**

La posibilidad de delimitar nuevos polígonos de ejecución integral se ajustará a las siguientes condiciones:

1. En suelo urbano no consolidado, se considerará conveniente y oportuna la delimitación de nuevos polígonos de ejecución integral, o subdivisión de los existentes, cuando se trate de actuaciones de más de 3.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad, que abarquen más de 2.000 m<sup>2</sup> de suelo y/o que afecten a tres o más parcelas preexistentes en el momento de aprobación del Plan, salvo que correspondan a regulación de linderos.

2. En suelo urbano no consolidado, afectado por aperturas de nuevo viario o implantación de nuevos suelos de espacio libre o equipamiento, los polígonos de ejecución integral podrán delimitarse por iniciativa pública o privada. El acuerdo de delimitación deberá manifestarse expresamente acerca de la conveniencia y oportunidad de redactar o eximir de la redacción del estudio de detalle para el ámbito del polígono en función de las previsiones de planeamiento y de su contenido.
3. En todo caso las polígonos de ejecución integral deberán:
  - a Abarcar fincas enteras y producir como resultado parcelas que cumplan las condiciones mínimas que les fuesen aplicables.
  - b En el caso de incluir espacios libres, no sistema general, previstos por el planeamiento, lo aportado como cesión deberá cumplir las condiciones dimensionales mínimas fijadas para ellos en el Reglamento de Planeamiento y esta Normativa.
  - c En el caso de incluir algún equipamiento local, previsto por el planeamiento, deberá incluir la totalidad del suelo a él asignado; o, una parte cuyo tamaño, forma y superficie garantice la funcionalidad de lo cedido.
  - d Asegurar la conectividad de su viario con el del entorno, a cuyos efectos el ámbito incluirá el viario exterior que fuese preciso.
  - e Asegurar la conectividad de sus infraestructuras básicas.
4. En suelo urbano de áreas de planeamiento específico, y a efectos de delimitación y/o obligatoriedad de polígonos de ejecución integral, se actuará según su categoría:
  - a Singulares: la totalidad del área constituye un único polígono de ejecución integral.
  - b Reordenación: podrán subdividirse en polígonos de ejecución integral menores siempre que las unidades menores resultantes cumplan los requisitos establecidos al efecto por la Ley del Suelo de Galicia y lo dicho en estas Normas.
  - c Remitidas: se estará a lo que establezca el correspondiente plan especial y a lo dicho por el artículo 121 de la L.S.G.
  - d Diferidas: se estará a lo que establezca la figura de planeamiento de desarrollo que se propone y a lo dicho por el artículo 121 de la L.S.G.

## **CAPITULO 2. NORMA ZONAL DE ORDENACION CONSOLIDADA**

### **Artículo 8.2.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de edificación en ordenación consolidada la porción de suelo urbano consolidado en la que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión, inmediatamente antecedente.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000.
3. Se mantienen, por lo tanto, las condiciones de edificabilidad, alturas y volumen de la edificación, tipologías edificatorias, parcelario y alineaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General. Salvo que existiese en tramitación expediente de protección de legalidad urbanística.
4. En el supuesto que se pretenda la sustitución de la edificación existente, será de aplicación la Norma Zonal predominante, de las previstas para la construcción de nuevas edificaciones, en las parcelas del entorno.

### **Artículo 8.2.2.- Condiciones de Uso**

1. A efectos de regulación de usos, se consideran los siguientes usos prioritarios:
  - a Residenciales.
  - b Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión.
2. Usos permisibles en Residenciales:
  - a Productivos de oficinas y despachos, en situación tercera.
  - b Productivos de comercio-reunión, en situación tercera, sin establecimientos que superen 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - c Equipamientos, en situación segunda y tercera.
  - d Servicios y afines, en situación cuarta.
  - e Garajes, en situación cuarta.
3. Usos permisibles en Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión:
  - a Residenciales de apartamentos o estudios, residencia comunitaria y hotelero, en situación segunda.
  - b Equipamientos, en situación segunda y tercera.
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Garajes en situación cuarta.
  - e Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta.
4. A efectos de determinar la compatibilidad de otros usos individualizados, se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.

## **CAPITULO 3. NORMA ZONAL DE MANZANA CERRADA**

### **Artículo 8.3.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de edificación en manzana cerrada la porción de suelo urbano cuya alineación exterior forma un recinto cerrado, edificado perimetralmente dentro de dicha alineación. El interior de la manzana albergará un patio, o no, dependiendo de las dimensiones de la misma.
2. La tipología de edificación será la de Edificación Colectiva Entre Medianeras.
3. El aprovechamiento en edificación se determina mediante un límite de altura y del número de plantas y el fondo máximo de la edificación hacia el interior desde la alineación, perpendicularmente a la misma. Las limitaciones de altura y de fondo edificable serán las definidas en los planos de ordenación de suelo urbano.
4. Es característica de la manzana cerrada, el que pueda parcelarse o edificarse en ella por partes, quedando el conjunto -desde el punto de vista urbanístico- como una unidad de volumen. La edificación de un solar en manzana cerrada habrá de hacerse suponiendo para el resto de la manzana un volumen de edificación igual al máximo posible permitido. La ordenación de la edificación en una manzana respecto de la de otra y entre los lados de una misma a través del patio de manzana, deberá hacerse en función del uso previsto para el volumen edificado.
5. La edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior, posibilitando su accesibilidad y condiciones de habitabilidad. Se contempla la posibilidad de realizar soportales en planta baja, mediante el retranqueo de los locales comerciales y entreplantas hacia el interior de la parcela en igual medida que la ocupada por los soportales.
6. En el régimen de manzana cerrada quedará como patio de manzana el espacio delimitado por el paramento interior de la edificación perimetral. El carácter forzoso o no de la accesibilidad de dicho patio, así como su uso público o privado, vendrá dado por la composición prevista de la edificación perimetral, cuyos paramentos configuran el patio y determinan la relación con el exterior del mismo.
7. Con el fin de conseguir una mejor integración de los nuevos edificios a las situaciones de colindancia preexistentes y consolidadas, (alineaciones, alturas, alturas de los bajos, retranqueos parciales, etc.), se podrán modificar las determinaciones generales mediante el correspondiente Estudio de Detalle, que en ningún caso supondrá aumento de la superficie edificada sobre la inicialmente prevista.
8. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000

### **Artículo 8.3.2.- Categorías**

La ordenanza contempla dos categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:

1. Tradicional, (M.C.t.): edificación entre medianerías en manzanas de poca dimensión o fondo, con fachada a calle o espacio público y posibilidad de adosarse a todos sus linderos con las limitaciones impuestas por preexistencias colindantes.
2. Intensiva, (M.C.i.): edificación generalmente entre medianerías, en manzanas de dimensiones adecuadas, que se organiza en torno a espacio o patio de manzana en una banda perimetral comprendida entre las alineaciones exteriores y las de dicho espacio o patio.

### **Artículo 8.3.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición será la señalada en los siguientes epígrafes (modificado en lo que proceda y cuando sea de aplicación por las reglas generales de colindancia).
  - a Tradicional: la totalidad de la parcela neta.
  - b Intensiva: la parte de parcela neta comprendida entre la alineación exterior de manzana, o, en su caso, línea de edificación exterior, y una paralela a dicha alineación o línea de edificación, situada a una distancia máxima de 15 m.. Salvaguardando siempre un espacio mínimo de 4 m. desde el eje de la manzana, libre de edificación, destinado a patio.
    - c El ancho de la banda indicada en el punto precedente será sustituido por el definido por alineaciones interiores de edificación señaladas expresamente por el Plan, cuando lo hiciere.
2. Los espacios que resultan en el interior de la manzana fuera de las zonas de posición así definidas, tendrán la consideración de patio de manzana sólo si cumplen los requisitos dimensionales establecidos para los mismos. Podrán ocuparse con edificación bajo rasante, (plantas de sótano y semisótano), en función de las rasantes interiores del propio patio de manzana.
3. Las condiciones de alturas máximas fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante, salvo determinación gráfica expresa del Plan.

ANCHO DEL VIARIO	ALTURA MAXIMA	Nº DE PLANTAS
menor de 6 m.	6,00 m.	(2 plantas, PB + 1)
de 6 m. a menor de 9 m.	8,00 m.	(2 plantas, PB + 1)
de 9 m. a menor de 12 m.	11,00 m.	(3 plantas, PB + 2)
de 12m. a menor de 16 m.	14,00 m.	(4 plantas, PB + 3)
mayor de 16 m.	17,50 m.	(6 plantas, PB + EP + 4)

4. Se permiten plantas de sótano y/o semisótano, así como de altillo, siempre y cuando las alturas interiores resultantes cumplan las condiciones de altura libre y útil mínimas.
5. Se permite una planta bajo cubierta, para uso exclusivo de trastero.

#### **Artículo 8.3.4.- Edificabilidad**

1. Será la resultante de multiplicar la superficie de la zona de posición por el número de plantas, más las superficies correspondientes al bajo cubierta y cuerpos volados, y menos las destinadas a soportales, cuando existan.
2. A efectos de cálculo de edificabilidad materializable en las parcelas de esquina u otras, que tuviesen asignadas distintas alturas en distintos frentes, se subdividirán en tantas partes como sean precisas mediante la bisectriz de los frentes colindantes de distinta altura. La edificabilidad total será la suma de la correspondiente a cada parte, calculada separadamente.

#### **Artículo 8.3.5.- Parcelario**

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE PARCELA MINIMA	TRADICIONAL	INTENSIVA
FRENTE MINIMO	6 m.	10 m.

FONDO MINIMO	15 m.	20 m.
SUPERFICIE MINIMA	--	150 m <sup>2</sup> .

2. El fondo de parcela podrá reducirse hasta 10 metros en manzanas o porciones de manzana de categoría tradicional o intensiva, cuya anchura de manzana, o separación entre alineaciones opuestas, sea inferior a 30 metros.
3. En parcelas de esquina el fondo podrá reducirse hasta 7.5 metros dentro de las categorías tradicional e intensiva.
4. En aquellas parcelas, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, que no se cumplieran las condiciones de parcela mínima establecidas anteriormente, se podrá realizar la edificación que les corresponda, en base al resto de las condiciones de la propia norma zonal y del uso al que se destinen.

#### **Artículo 8.3.6.- Posición de la edificación**

La edificación se situará entre medianerías. En los casos de manzana intensiva, podrán, además, abrirse cortes en la edificación conforme lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 8.3.7.- Forma de la edificación**

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante, salvo determinación gráfica expresa del Plan.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION	TRADICIONAL	INTENSIVA
FONDO EDIFICACION, MAXIMO	--	15 m.
LONGITUD MAXIMA	--	100 m.
RECTANGULO ENVOLVENTE, MAX	--	100x100 m <sup>2</sup> .

2. En ausencia de línea de retranqueo grafada expresamente por el Plan, el plano de fachada frontal se situará en la alineación exterior de manzana, o de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera, salvo en lo que viniese obligado por las reglas generales de colindancia de estas Normas.
3. En ausencia de alineación interior de edificación señalada expresamente por el planeamiento, y sin perjuicio de las reglas de colindancia que fuesen aplicables, el plano de fachada interior se situará:
  - a En manzana tradicional: libremente en la zona de posición.
  - b En manzana intensiva: libremente en la zona de posición sin exceder la línea de fondo máximo edificable de 15 m.
4. Si el Plan señalase líneas de retranqueo o de alineación interior de edificación, los planos de fachada se ubicarán coincidiendo con lo señalado.

#### **Artículo 8.3.8.- Condiciones adicionales**

1. Las alturas límites de edificación señaladas por el Plan en cada frente de manzana solo se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad de la manzana, sin menoscabo del fondo máximo y/o de la ordenación de esquina de manzana prevista en esta Normativa.
2. Las condiciones de las cubiertas se aplicarán independientemente a cada cuerpo de edificación que así resulte, considerando como líneas de cornisa de referencia tanto la de la fachada exterior como la de cada cuerpo de edificación en el plano donde se produce el cambio de altura.



3. Tanto en las fachadas exteriores como en las interiores, se permite la disposición de cuerpos salientes conforme a las reglas generales de estas Normas. Obligatoriamente, en las alineaciones interiores se mantendrá, sobre rasante, el retranqueo mínimo de cuatro (4) metros desde el eje de la manzana a cualquier punto de la edificación.
4. Lo expresado en los puntos 1 a 3 de éste artículo no podrá suponer incremento alguno en la edificabilidad conferida a la parcela o terreno; edificabilidad que no podrá ser sobrepasada, en ningún caso, por la total construida computable sea cual sea su posición, (cuerpos volados, bajo cubierta, etc.).
5. Cierres de parcela a linderos laterales, se permiten con las siguientes características: Altura máxima 2,50 m. pueden ser opacos.

#### **Artículo 8.3.9.- Condiciones de Uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se consideran los siguientes usos prioritarios:
  - a Residenciales.
  - b Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión.
2. Usos permisibles en Residenciales:
  - a Productivo de oficinas y despachos, en situación tercera.
  - b Productivo comercial y de reunión, en situación tercera, sin establecimientos que superen 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - c Equipamientos, en situación segunda y tercera.
  - d Servicios y afines, en situación cuarta.
  - e Garajes en situación cuarta.
3. Usos permisibles en Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión:
  - a Residenciales de apartamentos o estudios, residencia comunitaria y hotelero, en situación segunda.
  - b Equipamientos, en situación segunda y tercera.
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Garajes en situación cuarta.
  - d Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta
4. A efectos de compatibilidad de otros usos individualizados se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.
5. En el caso de obras de remodelación o de reestructuración en edificación existente, sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

## **CAPITULO 4. NORMA ZONAL DE LINEAL MIXTO**

### **Artículo 8.4.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por tal la zona de suelo urbano cuya alineación exterior no forma un recinto cerrado, ya que la edificación se distribuye en el interior de las parcelas de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales, regulando y ordenando la edificación a través de posibilidades tipológicas múltiples. En general se corresponde con zonas situadas a lo largo de los ejes urbanos y suburbanos densos,
2. Las tipologías de edificación serán las de Edificación Colectiva Aislada y las de Individual Entre Medianeras y Aislada.
3. El aprovechamiento en edificación se determina mediante un porcentaje de superficie construida respecto de la superficie de la parcela, fijándose un límite de altura, número de plantas y ocupación de parcela, así como las distancias y retranqueos a la alineación principal y secundarias. Las limitaciones de altura y de superficie construida estarán condicionadas por el trazado y características del espacio exterior al que den frente las parcelas, de forma que permitan en lo posible el alojamiento a partir de la planta baja.
4. Es característica del lineal mixto el que pueda parcelarse o edificarse por partes, quedando el conjunto -desde el punto de vista urbanístico- como una secuencia de edificaciones con solución de continuidad entre ellas. La edificación en una parcela de lineal mixto habrá de hacerse suponiendo para las parcelas colindantes un volumen de edificación igual al máximo permitido.
5. La ordenación de la edificación deberá hacerse en función del uso previsto para el volumen edificado, la edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior posibilitando su accesibilidad y condiciones de habitabilidad.
6. En el régimen de Lineal Mixto quedará como espacio libre el resto de la parcela vinculada no ocupada por la edificación. El carácter forzoso o no de la accesibilidad de dicho espacio, así como su uso público o privado, vendrá dado por la composición prevista de la edificación, teniendo en cuenta que la mayor posibilidad de composición edificatoria requerirá la utilización del espacio libre como espacio urbano exterior accesible.
7. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000.

### **Artículo 8.4.2.- Categorías**

La ordenanza contempla una sola categoría para delimitar la intensidad de utilización del suelo con ambas tipologías edificatorias indistintamente.

### **Artículo 8.4.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición está constituida por la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este capítulo, complementados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, y el número de plantas son:

## ALTURA DE LA EDIFICACION

### INDIVIDUAL

9,00 m. (3 plantas, PB +2)

### COLECTIVA

14,00 m. (4 plantas, PB +3)

3. Se permiten plantas de sótano y/o semisótano, así como de altillo. Siempre y cuando las alturas interiores resultantes cumplan las condiciones de altura libres y útil mínimas.
4. Se permite una planta bajo cubierta, con uso exclusivo de trastero.

#### **Artículo 8.4.4.- Edificabilidad**

1. Será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme al siguiente valor:

INDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,50 m<sup>2</sup> construido/metro cuadrado parcela neta

2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 8.4.5.- Parcelario**

1. Las condiciones de parcela neta mínima, a los efectos señalados por estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro referidos a parcela neta y nueva construcción.

CONDICIONES DE PARCELA MINIMA	INDIVIDUAL	COLECTIVA
FRENTE MINIMO	5 m.	12 m.
FONDO MINIMO	15 m.	15 m.
SUPERFICIE MINIMA	175 m <sup>2</sup> .	400 m <sup>2</sup> .

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle.
3. En aquellas parcelas, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, que no se cumplieran las condiciones de parcela mínima establecidas anteriormente, se podrá realizar la edificación que les corresponda, en base al resto de las condiciones de la propia norma zonal y del uso al que se destinen.

#### **Artículo 8.4.6.- Posición de la edificación**

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, sobre y bajo rasante, en %, y mínimas separaciones a linderos y a eje de vial privado, en metros, establecidas en el siguiente cuadro. Sin perjuicio de lo establecido respecto a distancias a viario público y a las condiciones de colindancia de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION	INDIVIDUAL	COLECTIVA
OCUPACION	70%	60%
SEPARACION AL FRENTE	2 m.	2 m.
SEPARACION A EJE DE VIAL	H/2	H/2
SEPARACION A LINDEROS	H/2;3 m.	H/2;4 m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.

#### **Artículo 8.4.7.- Forma de la edificación**

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante.

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION	INDIVIDUAL	COLECTIVA
FONDO EDIFICACION MAXIMO	12 m.	15 m.
LONGITUD MAXIMA	30 m.	60 m.
RECTANGULO ENVOLVENTE MAXIMO	30 x 30 m <sup>2</sup>	60 x 60 m <sup>2</sup> .

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacios libres públicos interiores si los hubiera.

#### **Artículo 8.4.8.- Estudios de detalle**

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente eliminable, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como “fuera de ordenación” y con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido. A dicho fin, se tramitará el oportuno Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

#### **Artículo 8.4.9.- Condiciones Adicionales**

1. Las condiciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas, serán exigibles en todos los polígonos de ejecución integral, tanto si han sido delimitados a iniciativa particular, como si han sido delimitados a iniciativa pública:
2. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones
3. Separación a la ribera del mar, (previa delimitación de las zonas de servidumbre y autorización de la Administración competente): 6 m. mínimo los cierres y 20 m. mínimo las edificaciones
4. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m. diáfanos a partir de 0,5 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 1,50 m. diáfanos a partir de 1,0 m.

#### **Artículo 8.4.10.- Condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se consideran los siguientes usos prioritarios:
  - a Residenciales.
  - b Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión.
2. Usos permisibles en Residenciales:
  - a Productivos de oficinas y despachos, como uso individualizado en situación tercera en establecimientos que no superen 500 m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - b Productivos de comercio-reunión, en situación tercera; sin establecimientos

- que superen 1.500 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- c Equipamientos, en situación primera
  - d Servicios y afines, en situación cuarta.
  - e Garajes, en situación cuarta.
  - f Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta
3. Usos permisibles en Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión:
- a Residenciales de apartamentos o estudio, residencia comunitaria y hotelero, en situación segunda.
  - b Equipamientos, en situación primera
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Garaje en situación cuarta.
  - e Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta
4. A efectos de determinar la compatibilidad de otros usos individualizados se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.
5. En el caso de obras de remodelación o de reestructuración de edificación existente, sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

## **CAPITULO 5. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL**

### **Artículo 8.5.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de edificación Individual los terrenos destinados por el plan a la construcción de edificios de baja altura, independientes sobre parcelas privativas, en tipologías aisladas, pareadas o adosadas y uso Individual, o de empresa única si el uso no fuese residencial.
2. Las tipologías de edificación serán las de Individual Entre Medianeras y Aislada.
3. El aprovechamiento de la edificación se determina mediante un porcentaje de superficie construida respecto de la superficie de la parcela, fijándose una ocupación de la parcela máxima, así como las distancias y retranqueos al lindero principal y a los secundarios.
4. Es característico del Individual el que pueda parcelarse o edificarse por partes, quedando el conjunto -desde el punto de vista urbanístico- como un continuo de edificaciones aisladas de baja altura. La edificación en una parcela de Individual habrá de hacerse suponiendo para las parcelas colindantes un volumen de edificación igual al máximo permitido.
5. La ordenación de la edificación deberá hacerse en función del uso para el volumen

edificado, la edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior posibilitando su accesibilidad y condiciones de habitabilidad.

6. En el régimen de Individual quedará como espacio libre el resto de la parcela vinculada no ocupada por la edificación.
7. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000.

#### **Artículo 8.5.2.- Categorías**

La ordenanza contempla dos categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:

- Individual Grado 1º, (U - 1º), destinada a tipologías agrupadas o aisladas sobre parcelas de menor tamaño.
- Individual Grado 2º, (U - 2º), destinada a tipologías aisladas sobre parcelas de tamaño medio.

#### **Artículo 8.5.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición, completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas son:

##### **ALTURA DE LA EDIFICACION**

Individual Grado 1º, (U - 1º).-	7,00 m.	2plantas(PB+1)
Individual Grado 2º, (U - 2º).-	7,00 m.	2plantas(PB+1)

3. Se permiten plantas de sótano y/o semisótano

#### **Artículo 8.5.4.- Edificabilidad**

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable computable a efectos de aprovechamiento será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando a cada categoría conforme a los siguientes valores:

##### **INDICE DE EDIFICABILIDAD**

Individual Grado 1º.- 0,50 metro cuadrado construido/metro cuadrado parcela neta

Individual Grado 2º.- 0,30 metro cuadrado construido/metro cuadrado parcela neta

2. Dicha edificabilidad se computará, en todo, conforme a lo establecido en estas Normas.
3. En ambas categorías se establece el límite de 400 m. construidos como superficie máxima computable, para usos principales.

#### **Artículo 8.5.5.- Parcelario**

1. Mediante Estudio de Detalle, podrán establecerse parcela o parcelas de uso comunitario de espacio libre o equipamiento deportivo privado en cuyo caso la parcela individualizada se entenderá compuesta por la suma de una parte privativa más la parte proporcional que le corresponda como participación en la(s) comunitaria(s)
2. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por estas Normas se aplicarán; por vivienda (o establecimientos) y se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE PARCELA MINIMA	GRADO -1º	GRADO -2º
FRENTE MINIMO	6 m.	12 m.
FONDO MINIMO	10 m.	15 m.
SUPERF. MINIMA (TOTAL)	300 m <sup>2</sup> .	500 m <sup>2</sup> .
SUPERF. MIN (PRIVATIVA)	200 m <sup>2</sup> .	300 m <sup>2</sup> .

3. En aquellas parcelas, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, que no se cumplieran las condiciones de parcela mínima establecidas anteriormente, se podrá realizar la edificación que les corresponda, en base al resto de las condiciones de la propia norma zonal y del uso al que se destinen.

#### **Artículo 8.5.6.- Posición de la edificación**

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, sobre y bajo rasante, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro, sin perjuicio de lo establecido respecto a distancias a viario público y a las condiciones de colindancia de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION	GRADO-1º	GRADO-2º
OCUPACION	50%	30%
SEPARACION FRENTE PARCELA	3 m.	3 m.
SEPARACION LINDEROS	H/2;3 m	H/2;3 m.

3. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuese medianera.
4. En las soluciones de vivienda pareada el proyecto de ambas viviendas ha de ser conjunto.
5. En ambos Grados la edificación podrá ser aislada o pareada. En el Grado-1º, la aplicación de soluciones agrupadas o en hilera será autorizable si media estudio de detalle.

#### **Artículo 8.5.7.- Estudios de detalle**

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente eliminables, entendiendo por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambos.

#### **Artículo 8.5.8.- Condiciones adicionales**

1. Las Condiciones establecidas en el artículo 8.1.3. de estas Normas, serán exigibles en todos los polígonos de ejecución integral, tanto si han sido delimitados a iniciativa

particular, como si han sido a iniciativa pública.

2. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones
3. Separación a la ribera del mar, (previa delimitación de las zonas de servidumbre y autorización de la Administración competente): 6 m. mínimo los cierres y 20 m. mínimo las edificaciones
4. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a Solo se permiten adosadas a la edificación principal existente, con materiales y acabados superficiales semejantes a los de la edificación principal.
  - b Ocupación máxima de parcela resultante (parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación principal):

Grado - 1º	30%
Grado - 2º	20%
  - c Parámetros de la edificación, en cualquier caso:
    - Superficie máxima construible, 25 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para usos principales
    - Altura máxima del alero: 3 m.
    - Altura máxima de la cubierta: 4 m.
5. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m., diáfanos a partir de 0,50 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 2,00 m., diáfanos a partir de 1,0 m.
6. Las plazas de aparcamiento exigibles, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
7. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino, deberán ajardinarse, y permitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a:
  - a 15 metros en Grado - 1º
  - b 20 metros en Grado - 2º

#### **Artículo 8.5.9.- Condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se considera un único uso prioritario: Residencial de vivienda y vivienda protegida (VPO y otras).
2. Usos permisibles:
  - a Productivo de oficinas y despachos o comercio-reunión, en parcela independiente, sin establecimientos que superen 400 m<sup>2</sup> de superficie edificada.



- b Equipamientos, en situación primera
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta
3. A efectos de determinar la compatibilidad de otros usos individualizados se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.
  4. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

## **CAPITULO 6. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL DE TRAVIESA - FOXAS.-**

### **Artículo 8.6.1.- Definición y ámbito**

1. Es un caso particular de la Individual Grado 1º, que se corresponde con la zona de suelo urbano de su misma denominación.
2. Se caracteriza por adecuarse a una zona existente de edificación de viviendas individuales, aisladas, adosadas y en hileras en formaciones lineales a lo largo de los ejes viarios, en una clara situación periurbana respecto del núcleo urbano que conforman las parroquias de San Valentín, Fene y Perlio.
3. Se fija un sistema de ordenación que permita completar su trazado, permitiéndose edificaciones de baja densidad, aisladas o adosadas, con mantenimiento del carácter de la zona.
4. Las tipologías de edificación serán las de Individual Entre Medianeras y Aislada.
5. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000

### **Artículo 8.6.2.- Categorías**

La ordenanza contempla una única categoría en función de la intensidad de utilización del suelo, destinada a tipologías agrupadas o aisladas sobre parcelas de reducido tamaño.

### **Artículo 8.6.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición fijadas en este artículo completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación, u otras servidumbres vinculantes.

2. La altura límite de la edificación, en número de plantas son:  
 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 7,00 m.                      2plantas (PB+1)
3. Se permiten plantas de sótano y/o semisótano.

**Artículo 8.6.4.- Edificabilidad**

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable computable a efectos de aprovechamiento será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando conforme al siguiente valor:  
 INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,75 m<sup>2</sup> construido/metro cuadrado parcela neta
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en estas Normas.
3. Se establece el límite de 400 m<sup>2</sup> construidos como superficie máxima computable para usos principales.

**Artículo 8.6.5.- Parcelario**

1. Mediante estudio de detalle podrán establecerse parcela o parcelas de uso comunitario de espacio libre o equipamiento deportivo privado en cuyo caso la parcela individualizada se entenderá compuesta por la suma de una parte privativa más la parte proporcional que le corresponda como participación en la(s) comunitaria(s)
2. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por estas Normas se aplicarán; por vivienda (o establecimientos) y se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE LA PARCELA

FRENTE MINIMO	6 m.
FONDO MINIMO	10 m.
SUPERF. MINIMA (TOTAL)	200 m <sup>2</sup> .
SUPERF. MIN (PRIVATIVA)	150 m <sup>2</sup> .

3. En aquellas parcelas, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, que no se cumplieran las condiciones de parcela mínima establecidas anteriormente, se podrá realizar la edificación que les corresponda, en base al resto de las condiciones de la propia norma zonal y del uso al que se destinen.

**Artículo 8.6.6.- Posición de la edificación**

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido respecto a distancias a viario público y a las condiciones de colindancia de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

OCUPACION	65%
SEPARACION AL FRENTE	2 m.
SEPARACION A LINDEROS	H/2;3 m.

3. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuese medianera.

4. En las soluciones de vivienda pareada el proyecto de ambas viviendas ha de ser conjunto.
5. La edificación podrá ser aislada, pareada o entre medianerías (en situaciones consolidadas). Pero la aplicación de soluciones agrupadas o en hilera será autorizable si media estudio de detalle.

#### **Artículo 8.6.7.- Estudios de detalle**

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambas.

#### **Artículo 8.6.8.- Condiciones adicionales**

1. Las Condiciones establecidas en el artículo 8.1.3. de estas Normas, serán exigibles en todos los polígonos de ejecución integral, tanto si han sido delimitados a iniciativa particular, como si han sido a iniciativa pública.
2. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones
3. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a Se permiten adosadas a la edificación principal, con materiales y acabados superficiales semejantes a los de la edificación principal.
  - b Ocupación máxima de parcela resultante (parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación principal): 50%
  - c Parámetros de la edificación, en cualquier caso:
    - Superficie máxima construible, 25 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para usos principales
    - Altura máxima al alero: 3 m.
    - Altura máxima de cubierta: 4 m.
4. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m., diáfanos a partir de 0,50 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 1,50 m. diáfanos a partir de 1,0 m.
5. Las plazas de aparcamiento exigibles, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
6. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino, deberán ajardinarse, y permitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a: 10 m.

#### **Artículo 8.6.9.- Condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se considera un único uso prioritario: Residencial de vivienda y vivienda protegida (VPO y otras).
2. Usos permisibles:
  - a Productivo de oficinas y despachos o comercio-reunión, en parcela independiente, sin establecimientos que superen 400 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b Equipamientos, en situación primera
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta.
3. A efectos de compatibilidad de otros usos individualizados, se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.
4. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

## **CAPITULO 7. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL DE SARTEGO**

### **Artículo 8.7.1.- Definición y ámbito**

1. Es un caso particular de la Individual Grado 2º, que se corresponde con la zona de suelo urbano de su misma denominación.
2. Considerando las singulares características de la zona: topografía, orientación, desarrollo urbanístico e imagen actual, así como sus potencialidades de crecimiento y urbanización futura, hacen necesario definir unas condiciones específicas sobre lo previsto en general por la ordenanza.
3. Se fija un sistema de ordenación que permita completar su trazado, permitiéndose edificaciones de baja densidad, aisladas, con mantenimiento del carácter de la zona. Por lo tanto, las condiciones de superficie de parcela, distancias y retranqueos a los linderos, serán superiores a los establecidos en la ordenanza de Individual Grado 2º.
4. La tipología de edificación será la de Individual Aislada.
5. La ordenación y altura de la edificación se realizará evitando la formación de barreras visuales sobre las parcelas colindantes
6. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000.

### **Artículo 8.7.2.- Categorías**

La ordenanza contempla una única categoría en función de la intensidad de utilización del suelo, destinada a tipologías aisladas sobre parcelas de amplio tamaño.

### **Artículo 8.7.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición, completados con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. La altura límite de la edificación y número de plantas son:  
  
ALTURA DE LA EDIFICACION  
  
Altura de la cornisa      6,50 m. 2plantas (PB+1)  
Altura de la cumbrera    7,50 m.
3. Se permiten plantas de sótano y/o semisótano.

**Artículo 8.7.4.- Edificabilidad**

1. La edificabilidad, o superficie construida materializable computable a efectos de aprovechamiento será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignando conforme al siguiente valor:  
  
INDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,30 m<sup>2</sup>. construido / m<sup>2</sup>. parcela neta
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en estas Normas.

**Artículo 8.7.5.- Parcelario**

1. Mediante estudio de detalle podrán establecerse parcela o parcelas de uso comunitario de espacio libre o equipamiento deportivo privado en cuyo caso la parcela individualizada se entenderá compuesta por la suma de una parte privativa más la parte proporcional que le corresponda como participación en la(s) comunitaria(s)
2. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por estas Normas se aplicarán; por vivienda (o establecimientos) y se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE LA PARCELA

FRENTE MINIMO	14 m.
FONDO MINIMO	25 m.
SUPERF. MINIMA (TOTAL)	1.000 m <sup>2</sup> .
SUPERF. MIN (PRIVATIVA)	800 m <sup>2</sup> .

**Artículo 8.7.6.- Posición de la edificación**

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido respecto a distancias a viario público y a las condiciones de colindancia de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

OCUPACION	30%
SEPARACION FRENTE PARCELA	6 m.
SEPARACION LINDEROS	H/2 ; 4 m.

3. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuese medianera.

4. La edificación será aislada, en las soluciones de vivienda pareada el proyecto de ambas viviendas ha de ser conjunto.

#### **Artículo 8.7.7.- Estudios de detalle**

La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que existiera una situación preexistente medianera difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido, mediante Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambas.

#### **Artículo 8.7.8.- Condiciones adicionales**

1. Las condiciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas, serán exigibles en todos los polígonos de ejecución integral, tanto si son delimitados a iniciativa particular, como si han sido delimitados a iniciativa pública.
2. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones
3. Separación a la ribera del mar, (previa delimitación de las zonas de servidumbre y autorización de la Administración competente): 6 m. mínimo los cierres y 20 m. mínimo las edificaciones
4. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a Se permiten adosadas a la edificación principal, con materiales y acabados superficiales semejantes a los de la edificación principal.
  - b Ocupación máxima de parcela resultante (parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación principal): 20%
  - c Parámetros de la edificación, en cualquier caso:
    - Superficie máxima construible, 25 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para usos principales
    - Altura máxima al alero: 3 m.
    - Altura máxima de cubierta: 4 m.
5. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m., diáfanos a partir de 0,50 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 2,00 m., diáfanos a partir de 0,5 m.
6. Las plazas de aparcamiento exigibles, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.
7. Los espacios libres mancomunados no podrán cubrirse cualquiera que sea su uso o destino, deberán ajardinarse, y permitirán la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 10 metros

#### **Artículo 8.7.9.- Condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se considera un único uso prioritario: Residencial de vivienda.
2. Usos permisibles:
  - a Productivo de oficinas y despachos o comercio-reunión, en parcela independiente, sin establecimientos que superen 400 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b Equipamientos, en situación primera.
  - c Infraestructuras de servicios básicos, en situación cuarta.
3. A efectos de compatibilidad de usos individualizados, se estará al régimen general y de sustitución de usos del Capítulo 9 del Título 6.

### **CAPITULO 8. NORMA ZONAL DE RUEIROS**

#### **Artículo 8.8.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de rueiros los terrenos destinados por el Plan General a la construcción en lo que fueron asentamientos periurbanos que evolucionaron o se prevé evolucionen, hacia condiciones de tejido urbano, sin perder continuidad con la imagen y características tradicionales y sus invariantes morfológicos y tipológicos.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, a escala 1:1.000

#### **Artículo 8.8.2.- Categorías**

La ordenanza contempla una única categoría en función de la intensidad de utilización del suelo, destinada a tipologías tradicionales sobre parcelas de reducido tamaño.

#### **Artículo 8.8.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición, completado con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, y número de plantas son:

ALTURA DE LA CORNISA	6,50 m.	2 plantas (PB+1)
ALTURA DE LA CUMBRERA	8,50 m.	

#### **Artículo 8.8.4.- Edificabilidad**

1. La edificabilidad, o superficie construida, materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad asignando a cada categoría por la superficie neta de parcela; conforme a los siguientes valores:

- INDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,50 m<sup>2</sup>. construido / m<sup>2</sup>. parcela neta
2. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido estas Normas.

#### **Artículo 8.8.5.- Parcelario**

1. Las condiciones de parcela mínima, a los efectos señalados por estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

##### CONDICIONES DE PARCELA MINIMA

FRENTE MINIMO	6 m.
FONDO MINIMO	6 m.
CIRCULO INSCRIBIBLE	6 m.
FONDO/FRENTE	$\geq 1$ .
SUPERFICIE MINIMA	100 m <sup>2</sup> .

2. Estas dimensiones límite podrán ser variadas mediante estudio de detalle, o cuando se trate de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General.

#### **Artículo 8.8.6.- Posición de la edificación**

1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas de separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido respecto a distancias a viario público y a las condiciones de colindancia de estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación.

##### CONDICIONES EDIFICACION

OCUPACION	80%
SEPARACION AI FRENTE	2 m
SEPARACION A LINDEROS	H/2;3 m.

2. El cuadro precedente indica, tras el punto y coma, la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor y la edificación anexa no fuera medianera
3. La edificación podrá situarse en posición medianera a linderos laterales siempre que:
- a La edificación colindante fuese medianera; o
  - b Exista acuerdo expreso con el propietario de la parcela (o edificación) colindante, reflejada documentalmente por ambas propiedades.

#### **Artículo 8.8.7.- Estudios de detalle**

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente eliminables, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como fuera de ordenación, con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente. A dicho fin, se tramitará el oportuno Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambas.

#### **Artículo 8.8.8.- Condiciones adicionales**

1. Podrán edificarse más de un edificio o cuerpo de edificación por parcela con respeto a las distancias de separación fijadas con carácter general.



2. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones.
3. Separación a la ribera del mar, (previa delimitación de las zonas de servidumbre y autorización de la Administración competente): 6 m. mínimo los cierres y 20 m. mínimo las edificaciones.
4. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a Se permiten aisladas o adosadas a la edificación principal, con materiales y acabados superficiales semejantes a los de la edificación principal
  - b Ocupación máxima de parcela resultante (parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación principal): 30%
  - c Parámetros de la edificación, en cualquier caso:
    - Superficie máxima construible, 25 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos para usos principales
    - Altura máxima al alero: 3 m.
    - Altura máxima de cubierta: 4 m.
5. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m. diáfanos a partir de 0,5 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 2,00 m. diáfanos a partir de 1,0 m.
6. Las plazas de aparcamiento exigibles, que deberán albergarse en la(s) parcela(s) o terreno motivo de proyecto, podrán resolverse de forma comunitaria.

**Artículo 8.8.9.- Condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se considera un único uso prioritario: Residencial de vivienda y vivienda protegida (VPO y otras).
2. Usos permisibles:
  - a Productivos de oficinas y despachos, y/o comercio-reunión, en parcela independiente, sin establecimientos que superen 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b Equipamientos, en situación primera.
  - c Servicios y afines, en situación cuarta.
  - d Infraestructuras de servicios básicos, en situación tercera.
3. A efectos de determinar la compatibilidad de otros usos individualizados, se estará al régimen general del capítulo 9 del Título 6.
4. En el caso de obras de remodelación, reestructuración o de sustitución de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

## **CAPITULO 9. NORMA ZONAL INDUSTRIAL**

### **Artículo 8.9.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona industrial los terrenos previstos por el Plan General a la construcción de edificios o instalaciones destinados a albergar en espacios especialmente diseñados para ello, distintas tareas o actividades económicas, desde las industriales más tradicionales a las de servicios terciarios especializados.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable con siglas iniciadas con las siglas IND seguida de:
  - a Una letra, que identifica la categoría.
  - b Un número, que identifica el grado.
3. Se incluye en esta zona el ámbito del Plan Parcial del Polígono Industrial de "Vilar do Colo", el cual se incorpora como un Área de Planeamiento Específico con Ordenación Incorporada, figurando su delimitación en el Plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, a escala 1:5.000. Su ordenación y Norma Zonal se corresponde con las determinaciones de su planeamiento parcial que figura en su ficha respectiva.

### **Artículo 8.9.2.- Categorías**

1. La norma zonal contempla cuatro categorías en función de la intensidad de utilización del suelo:
  - a (S) Singular: caracterizada por un uso y grado de ocupación del suelo como soporte de actividades relacionadas con la actividad portuaria de astillero y/o fabricación de bienes de equipo, o actividades similares.
  - b (I) Intensiva: caracterizada por un mayor uso y grado de ocupación del suelo como soporte de actividades con mayor impacto sobre la calidad medioambiental del entorno urbano y edificado.
  - c (M) Media: caracterizada por un grado de esponjamiento y potencial de calidad ambiental algo superior al precedente.
  - d (E) Extensiva: caracterizada por una mayor prioridad a condiciones de calidad ambiental, sin perjuicio de las condiciones y con mayor vocación para actividades no industriales o para la denominada industria escaparate.

### **Artículo 8.9.3.- Condiciones del sólido capaz**

1. La zona de posición esta constituida por: la totalidad de la parcela neta; menos los espacios correspondientes a las condiciones de posición, completadas con las obligaciones derivadas de las reglas generales de colindancia, separación entre edificios, condiciones generales de la edificación; u otras servidumbres vinculantes.
2. Las alturas límite de la edificación, en número de plantas, son:

- a Singular: Libre, en edificaciones e instalaciones específicas, vinculadas directamente a la actividad principal, el resto de edificaciones como en la categoría intensiva.
  - b Intensiva: 3 plantas. (12 mtr.)
  - c Media: 3 plantas. (12 mtr.)
  - d Extensiva: 2 plantas. ( 9 mtr.)
3. Los elementos auxiliares de la edificación y/o instalaciones correspondientes a la actividad desarrollada, (chimeneas, silos, gruas, etc.), no están afectados de la limitación de altura señalada en el apartado anterior.

**Artículo 8.9.4.- Edificabilidad**

- 1. En la categoría Singular la edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, no se limita en edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad principal.
- 2. En la zona desarrollada mediante el P.P. del Polígono Industrial "Vilar do Colo" prevalecerá la edificabilidad señalada en dicho planeamiento.
- 3. En el resto de categorías y emplazamientos, la edificabilidad, o superficie construida materializable, computable a efectos de aprovechamiento, será la resultante de multiplicar la superficie neta de parcela por el índice de edificabilidad asignado a cada categoría conforme a los siguientes valores:
  - a Intensiva: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b Media: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c Extensiva: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 5. Dicha edificabilidad se computará en todo conforme a lo establecido en estas Normas.

**Artículo 8.9.5.- Parcelario**

- 1. En la categoría Singular, en el supuesto de que fueran necesarias la realización de parcelaciones, sería preceptivo, de acuerdo con el artículo 1.1.7. de estas Normas, la realización de la correspondiente modificación del Plan General y la tramitación del oportuno Plan Especial.
- 2. En el resto de categorías las condiciones de parcela mínima para nuevas parcelaciones, a los efectos señalados por estas Normas, se determinan mediante el conjunto de parámetros que aparecen en el siguiente cuadro:

CONDS. DE PARCELA MINIMA :	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FRENTE MINIMO	15 m.	20 m.20 m.	
FONDO MINIMO	30 m.	40 m.40 m.	
FONDO/FRENTE	<=4	<=4	<=3
SUPERFICIE MINIMA	500 m. <sup>2</sup>	750 m. <sup>2</sup>	1.000 m. <sup>2</sup>

**Artículo 8.9.6.- Posición de la edificación**

- 1. La edificación mantendrá las condiciones máximas de ocupación, en %, y mínimas

separación a linderos, en metros, establecidas en el siguiente cuadro sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, y demás partes de las mismas que fuesen de aplicación:

CONDS. EDIFICACION	SINGULAR	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
OCUPACION	--	90%	80%	50%
SEPARACION AL FRENTE	5 m	5 m	5 m	5 m
SEPARACION A LINDEROS	5 m	H/2;4 m	H/2;4 m.	H/2;4 m

2. En el cuadro precedente: la letra H expresa la altura en metros de la línea de cornisa; y, el número tras el punto y coma indica la distancia mínima en metros a respetar si H/2 fuese menor.
3. La separación a frente de parcela expresada en el cuadro del punto 1 de éste artículo, tendrá carácter de máximo y mínimo.
4. En las categorías intensiva y media la edificación podrá situarse en posición medianera a uno o ambos linderos colindantes siempre que:
  - a. Lo sea como resultado de estudio de detalle o proyecto unitario, o medie escritura de acuerdo con el propietario colindante.
  - b. La condición se inscriba en el registro de la propiedad como servidumbre de ambos colindantes; servidumbre que no desaparecerá en tanto subsista cualquiera de las dos edificaciones; y
  - c. Se garanticen condiciones adecuadas de acceso de vehículos de emergencia a todo el perímetro del conjunto de edificación resultante.
5. En la categoría extensiva, la edificación podrá llegar a ser pareada o medianera en uno sólo de los linderos laterales, siempre que se den idénticas condiciones a las establecidas en el punto precedente.

#### **Artículo 8.9.7.- Forma de la edificación**

1. Las condiciones de forma fijadas en el siguiente cuadro tienen carácter vinculante, excepto en el Polígono Industrial "Vilar do Colo" que prevalecerán las reflejadas en su planeamiento específico.

CONDS. EDIFICACION	SINGULAR	INTENSIVA	MEDIA	EXTENSIVA
FONDO MAXIMO	--	--	100 m.	100 m.
LONGITUD MAXIMA	--	--	100 m.	100 m.
ENVOLVENTE MÁXIMO	--	--	100 m x 100 m	100 m x 100 m.

2. Los planos de fachada, o sus partes componentes, se situarán prioritariamente en relación con las alineaciones de manzana y, secundariamente, con las de viario o espacio libre público interior si lo hubiera.

#### **Artículo 8.9.8.- Estudios de detalle**

Cuando se den situaciones preexistentes difícilmente removibles, entendiéndose por tales, situaciones consolidadas con edificación no calificable como "fuera de ordenación", con una edificabilidad materializada superior al 50% del aprovechamiento permitido, que impidan el cumplimiento de los parámetros generales de parcela mínima, se permitirá adecuar éstos a la situación preexistente. A dicho fin se tramitará el oportuno Estudio de Detalle que abarque las parcelas afectadas y que justifique la idoneidad de la ordenación conjunta de ambas.

#### **Artículo 8.9.9.- Condiciones adicionales**

1. La altura de cornisa en categoría especial será libre, en edificaciones e instalaciones específicas, vinculadas directamente a la actividad portuaria de astillero, (talleres, rampas, etc.) el resto de edificaciones será como en la categoría intensiva.
2. La altura libre interior del edificio será de 12,00 metros en las categorías intensiva y media, y de 9,00 en categoría extensiva
3. La altura de coronación estará como máximo 4,50 metros por encima de la línea de altura libre interior del edificio.
4. Se urbanizará adecuadamente (pavimentación, ajardinamiento, etc.) las áreas de retranqueo.
5. Separación a ríos y arroyos, (previo estudio hidráulico de máximas avenidas y autorización del Organismo competente): 5 m. mínimo los cierres y 10 m. mínimo las edificaciones.
6. Separación a la ribera del mar, (previa delimitación de las zonas de servidumbre y autorización de la Administración competente): 6 m. mínimo los cierres y 20 m. mínimo las edificaciones.
7. Cierres de parcela, se permiten con las siguientes características:
  - a Frente parcela: Altura máxima 1,50 m., diáfanos a partir de 0,50 m.
  - b Linderos laterales: Altura máxima 2,00 m., diáfanos a partir de 1,0 m.

#### **Artículo 8.9.10.- Grados: condiciones de uso**

1. A efectos de regulación de uso se divide la zona en los siguientes grados:

a	Singular:	0º Grado (Especial)
b	Intensiva:	1º Grado
c	Media:	2º Grado
d	Extensiva.	3º Grado
2. 0º Grado (Especial), Industria Singular
  - a Uso prioritario: productivo de industria-almacen, servicios y afines vinculados a la actividad portuaria de astillero y/o bienes de equipo, o similar.
  - b Usos permisibles:
    - Productivo de oficinas sin superar el 10% de la superficie total construida en el ámbito de la instalación.
    - Infraestructuras básicas.
3. 1ª Grado, Industria Intensiva
  - a Uso prioritario: productivo de industria-almacen, servicios y afines.
  - b Usos permisibles:

- Productivo de oficinas sin superar el 25% de la superficie total construida en el ámbito del proyecto o del polígono de ejecución integral. Admitiéndose en este último caso en parcela independiente.
  - Productivo comercial, excluyendo comercio de alimentación al por menor. Sin exceder el 20% de la superficie total construida en el caso de actuar mediante polígono de ejecución integral. Admitiéndose, en este caso, en parcela independiente.
  - Productivo comercial de alimentación al por menor, hasta una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Residencial hotelero en parcela independiente.
  - Equipamiento público.
  - Equipamiento privado, en edificio de uso exclusivo.
  - Infraestructuras de servicios básicos.
4. 2º Grado, Industria Media:
- a Usos prioritarios: productivo de industria- almacen, servicios y afines y oficinas.
  - b Usos permisibles:
    - Productivo comercial, sin exceder el 20% de la superficie total construida en el caso de actuar mediante polígono de ejecución integral. Admitiéndose, en este caso, en parcela independiente.
    - Residencial hotelero en parcela independiente.
    - Equipamiento público.
    - Equipamiento privado, en edificio de uso exclusivo.
    - Infraestructuras básicas.
5. 3º Grado, Industria Extensiva:
- a Uso prioritario: productivos de oficinas y comercio-reunión.
  - b Usos permisibles:
    - Residencial hotelero, en parcela independiente.
    - Productivo de almacenaje.
    - Equipamiento público.
    - Equipamiento privado, en edificio de uso exclusivo.
    - Infraestructuras básicas.
6. Serán autorizables, en las categorías Intensiva, Media y Extensiva:
- a Gasolineras, colindando con viario público y sin perjuicio de las condiciones de colindancia, uso y demás condiciones que les fueran aplicables.

- b Estaciones de servicio, con limitación de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- c Garajes.

## **CAPITULO 10. NORMA ZONAL DE ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 8.10.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de espacios libres los terrenos destinados al ocio, juegos, y actividades de esparcimiento no deportivas al aire libre, así como al ajardinamiento, arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.
2. Su ámbito es el grafiado en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
3. Los espacios libres señalados por el Plan son o serán de mantenimiento y titularidad pública, salvo en aquellos en que expresamente se indica carácter privado.

### **Artículo 8.10.2.- Categorías**

La ordenanza contempla cuatro categorías en correspondencia unívoca con los cuatro usos individualizados cuyas condiciones generales se establecen en estas Normas:

- a Parques públicos (P.P.)
- b Plazas públicas (Pz. P.)
- c Costas (C)
- d Espacios libres privados (E.L.P.)

### **Artículo 8.10.3.- Condiciones de ordenación**

Los ámbito de parques públicos y de plazas públicas, así como los de espacios libres privados, constituyen determinaciones expresas de carácter vinculante a tener en cuenta en el desarrollo y/o ejecución del planeamiento.

### **Artículo 8.10.4.- Condiciones de diseño**

1. Los proyectos de primera implantación de espacios libres se ajustarán a lo siguiente:
  - a Parques y jardines públicos:
    - Cuando el parque público se extienda sobre terrenos de Dominio Público, la Norma Zonal a de entenderse como subsidiaria y subordinada a las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente.
    - Señalarán los espacios susceptibles de ser destinados a soporte de equipamientos.
    - Serán unitarios para todo el ámbito, indicando el tratamiento provisional de los espacios destinables a equipamiento.

- Podrán establecer o matizar, en su caso, hasta el nivel de estudio de detalle, condicionantes pormenorizadas para la posible edificación dotacional.
- b Plazas públicas:
  - Señalarán los espacios destinados a soporte de equipamientos.
  - Serán unitarios para todo el ámbito, indicando el tratamiento de los espacios destinables a equipamiento.
  - Establecerán hasta el nivel de estudio de detalle, condicionantes pormenorizadas para la posible edificación dotacional.
- c Espacios libres privados:
  - Tendrán carácter unitario;
  - Potenciarán su uso y disfrute peatonal: áreas estanciales, de paseo, de juegos u ocio activo;
  - Darán prioridad a tratamientos arbolados y ajardinamientos.
- 2. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figurasen en su interior.
- 3. En todos los proyectos de espacios libres, de nueva implantación o de rehabilitación de los existentes, se considerarán las determinaciones establecidas en la Ley 8/97, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y en su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero, así como las ordenanzas o disposiciones municipales, referidas a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 8.10.5.- Condiciones de los parques públicos (P.P.).**

- 1. La superficie de los parques públicos podrá dedicarse a:
  - a Equipamientos integrados en el ámbito del parque y que requieran edificación, que podrán vincular hasta un 20% de la superficie total.
  - b Equipamientos o actividades al aire libre, juegos o deporte, no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de un 20% de la superficie del parque.
  - c Areas estanciales, paseos, áreas ajardinadas, estanques, áreas arboladas y demás elementos afines, a los que se deberá destinar la totalidad del espacio no consumido por lo reservado para equipamientos según los puntos precedentes.
- 2. La superficie construida, sobre rasante no podrá exceder:
  - a Para equipamientos que requieran edificación: 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de suelo vinculado al uso.
  - b Para los equipamientos al aire libre: 0,05 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de suelo vinculado al uso.
- 3. La superficie vinculada a que hace referencia el punto 2.a y que no estuviese ocupada por edificación sobre rasante será de libre uso público.



4. La altura de la edificación no deberá exceder de dos plantas; las alturas de cornisa y de coronación podrán ser definidas mediante estudio de detalle. En su defecto, no excederán de 7 y 10 m. respectivamente.
5. En las áreas de destinadas a ajardinamiento se admiten construcciones destinadas a la venta de bebidas, periódicos, helados y actividades similares, sujetas a las siguientes condiciones:
  - a. Estar construidas con materiales adecuados con el carácter del espacio en que se ubican.
  - b. Tener una superficie construida inferior a 20 m<sup>2</sup>. Cuando en un parque, jardín o espacio libre se localicen varias de estas construcciones, su superficie construida total no rebasará 200 m<sup>2</sup>./por cada 10.000 m<sup>2</sup>. No se permiten plantas sótano y/o semisótano.
  - c. Su altura no rebasará los 3,50 m de coronación. No se permiten plantas sótano y/o semisótano.
6. El aparcamiento vinculado a los equipamientos existentes, podrá emplazarse sobre rasante, con una ocupación máxima del 20% de la superficie total del parque. Se deberá proveer la plantación de, al menos, un árbol cada dos plazas, o cada 30 metros cuadrados de aparcamiento si esto fuera mayor.
7. Las necesidades de aparcamiento también podrán resolverse bajo rasante, siempre que no afecten a especies arboladas existentes (evaluadas y catalogadas mediante el correspondiente estudio técnico previo), con las siguientes características:
  - a. Estén bajo edificación y se ubiquen en sótano totalmente enterrado.
  - b. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas y de uso lo justifiquen, y previo el oportuno plan especial, podrán situarse en sótano y/o semisótano siempre que exista la posibilidad de ajardinar o arbolarse el 100% de la superficie que ocupen.
  - c. La superficie ocupada por los accesos de vehículos y peatones, así como los elementos de ventilación, computará, en todos los casos, como superficie de aparcamiento sobre rasante.
8. Los aparcamientos que se realicen en el subsuelo de estos espacios libres será de titularidad pública, sin perjuicio de la posible utilización privativa a través de los instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico
9. Se consideran usos prohibidos todos los no señalados expresamente en los apartados anteriores, en particular los destinados a actividades terciarias.
10. Como se ha reseñado anteriormente en el artículo 8.10.4., las condiciones descritas en los apartados anteriores serán subsidiarias y subordinadas para todos aquellos terrenos que, siendo de Dominio Público, estén ordenados urbanísticamente por la Norma Zonal de Parques Públicos, prevaleciendo para todas ellas las determinaciones de la ley sectorial correspondiente.

#### **Artículo 8.10.6.- Condiciones de las plazas públicas (Pz.P.)**

1. Podrán realizarse instalaciones destinadas a actividades culturales, ocio o recreo, siempre que no vinculen más del 10% de la superficie de la plaza ni consuman más de 0,5 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie vinculada
2. Podrán realizarse construcciones provisionales sujetas a las condiciones fijadas en el

punto 5 del artículo precedente.

3. Podrán preverse aparcamientos sujetos a las siguientes condiciones:
  - a El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre,
  - b El aparcamiento bajo rasante, completamente subterráneo, previo el correspondiente plan especial, podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando, en todo caso, la conservación del arbolado existente (evaluado y catalogado mediante el correspondiente estudio técnico previo), y el acondicionamiento como área de estancia y peatonal de, al menos, el 60% de la superficie de la plaza. La superficie ocupada por los accesos de vehículos y peatones, así como por los elementos de ventilación, computará como superficie de aparcamiento sobre rasante.
4. Los aparcamientos que se realicen en el subsuelo de estos espacios libres será de titularidad pública, sin perjuicio de la posible utilización privativa a través de los instrumentos previstos por el ordenamiento jurídico
5. Se consideran usos prohibidos todos los no señalados expresamente en los apartados anteriores, en particular los destinados a actividades terciarias.

**Artículo 8.10.7.- Condiciones de costas (P.C.)**

1. Se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.
2. Se permiten edificaciones temporales y provisionales, para usos dotacionales o de actividades de hostelería y/o puestos de expedición de bebidas y helados, con las siguientes características:
  - a Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno.
  - b No ocupar una superficie superior a 20 m<sup>2</sup>, ni tener una altura mayor de una planta o 3,50 m.
  - c Distar más de 300 m. de otra construcción.
3. Cualquier edificación y/o instalación emplazada en el litoral deberá disponer, previamente a la concesión de licencia municipal, de la correspondiente autorización de la Demarcación de Costas o del Organismo competente en tal dominio.

**Artículo 8.10.8.- Condiciones de los espacios libres privados (E.L.P.)**

1. Si el espacio libre privado correspondiese a patio de manzana:
  - a Predominarán las áreas estanciales, el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.
  - b El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre.
  - c El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando, en todo caso, la conservación del arbolado existente y el ajardinamiento de al menos el 30% de la superficie total del patio de manzana..

2. Si el espacio libre privado no correspondiese a patio de manzana:
  - a Será utilizable como espacio libre en al menos el 90% de su extensión y en su urbanización predominarán el ajardinamiento ornamental, los espacios de juego y el deporte no reglado al aire libre.
  - b Se mantendrá el arbolado existente,
  - c El aparcamiento sobre rasante no podrá ocupar más del 20% de la superficie del espacio libre.
  - d El aparcamiento completamente subterráneo podrá ocupar la totalidad del espacio libre, garantizando, en todo caso, la conservación del arbolado existente y el ajardinamiento de al menos el 50% de la superficie del espacio libre.

## **CAPITULO 11. NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo 8.11.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de equipamientos los terrenos destinados, con carácter excluyente, a acoger instalaciones o edificación necesaria para el desempeño de servicios y actividades propias del sector público, o caso de no estarle reservadas en exclusiva, a las de índole análoga de desempeño o titularidad privada. Los servicios y actividades contemplados por esta ordenanza son los expresados en estas Normas. Su ámbito es el conjunto de ámbitos menores señalados por el plan en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
2. Se incluyen al final del presente capítulo las siete (7) fichas descriptivas y normativas correspondientes a los distintos equipamientos emplazados en zonas de suelo rústico.

### **Artículo 8.11.2.- Categorías**

La norma zonal contempla cinco categorías en correspondencia unívoca con los usos individualizados de equipamiento, cuyas condiciones generales se establecen en el mencionado capítulo 5 del título 5 de estas Normas:

- a Deportivo. (D)
- b Educativo. (Ed)
- c Servicios de interés público y social. (S)
- d Religioso.(R)
- e Especial. (Es)

### **Artículo 8.11.3.- Condiciones pormenorizadas de ordenación**

1. Las condiciones pormenorizadas de ordenación de cada equipamiento serán:
  - a Las correspondientes al uso dotacional a que estuviesen adscritas, expresadas en éstas Normas.
  - b Las que correspondan a condición de edificación catalogada, cuando lo estén.

2. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 121 de la Ley del Suelo de Galicia:
  - a Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría de Servicios de Interés Público y Social.
  - b Concretar la edificabilidad materializable, determinaciones y observaciones de cualquier equipamiento que careciera de estos extremos en la documentación del Plan.
  - c Ampliar las observaciones y/o las determinaciones que figuran en el Plan.
  - d Asignar a cualquier otra categoría cualquiera de los equipamientos que no sean sistemas generales ni dotación urbana estructurante señalados por el Plan.
  - e Agregar suelos de equipamientos colindantes entre si y/o subdividir los señalados por el Plan o fueran resultantes de agregación previa.

#### **Artículo 8.11.4.- Condiciones de diseño**

En todos los proyectos de equipamientos, de nueva implantación o de rehabilitación de los existentes, se considerarán las determinaciones establecidas en la Ley 8/97, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y en su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero, así como las ordenanzas o disposiciones municipales, referidas a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 8.11.5.- Condiciones de los equipamientos deportivos (D.)**

1. Los equipamientos deportivos, emplazados en ámbitos específicamente delimitados y señalados en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, se regirán por la presente norma zonal:
2. Los equipamientos deportivos al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Superficie construida o edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b Altura máxima 1 planta; 3,50 m. de altura de cornisa.
  - c Al menos el 15% de la superficie de parcela se destinará a ajardinamiento, arbolado y/o área estancial.
  - d Se garantizará el arbolado a razón de un árbol por cada 200 m<sup>2</sup> de la totalidad del área de equipamiento deportivo.
  - e Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.
3. Los equipamientos deportivos cubiertos cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Ocupación máxima en planta: 90% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 3 plantas; 13,50 m. de altura a la cornisa
  - c Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o cada 20 espectadores o usuarios potenciales, o fracción superior a 10, si esta fuese mayor.
  - d Distancia a linderos u otras edificaciones no medianeras: H/2, mínimo 5m.

4. Los equipamientos deportivos emplazados, por situación de compatibilidad, en ámbitos, de suelo urbano o urbanizable, calificados con otra norma zonal distinta, cumplirán las condiciones de superficie construida, edificabilidad, alturas, distancias, etc., de la norma zonal donde se emplacen. Excepto las condiciones de aparcamiento que serán de aplicación las señaladas para esta categoría de equipamiento.
5. Los equipamientos deportivos emplazados en Suelo Rústico, salvo indicación expresa en la ficha individualizada correspondiente, cumplirán las condiciones establecidas en los apartados 2. y 3. anteriores excepto:
  - a Ocupación máxima en planta: 50% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 8,00 m. de altura a la coronación.

#### **Artículo 8.11.6.- Condiciones de los equipamientos educativos (Ed.)**

1. Los equipamientos educativos, emplazados en ámbitos específicamente delimitados y señalados en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Ocupación máxima en planta: 50% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 3 plantas; 13,50 m. de altura a la cornisa
  - c Plazas de aparcamiento: una por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o por cada 20 personas de capacidad o fracción superior a 10, si esta fuese mayor.
  - d Distancia a linderos u otras edificaciones no medianeras: H/2, mínimo 5m.
2. Los equipamientos educativos emplazados, por situación de compatibilidad, en ámbitos, de suelo urbano o urbanizable, calificados con otra norma zonal distinta, cumplirán las condiciones de superficie construida, edificabilidad, alturas, distancias, etc., de la norma zonal donde se emplacen. Excepto las condiciones de aparcamiento que serán de aplicación las señaladas para esta categoría de equipamiento.
3. Los equipamientos educativos emplazados en Suelo Rústico, salvo indicación expresa en la ficha individualizada correspondiente, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1. anterior, excepto:
  - a Altura máxima: 8,00 m. de altura a la coronación.

#### **Artículo 8.11.7.- Condiciones de los equipamientos de interés público y social (S.)**

1. Los equipamientos de interés público y social, emplazados en ámbitos específicamente delimitados y señalados en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Ocupación máxima en planta: 90% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 3 plantas; 13,50 m. de altura a la cornisa
  - c Los requisitos de plazas de aparcamiento serán los correspondientes a los usos residenciales, productivos, o de espacios libres, deportivos o educativos a los que fuesen más directamente asimilables y en su defecto: una por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida o cada 20 espectadores o usuarios potenciales, o fracción superior a 10, si esta fuese mayor.

- d Distancia a linderos u otras edificaciones no medianeras: H/2, mínimo 5m.
- 2. Los equipamientos de interés público y social emplazados, por situación de compatibilidad, en ámbitos, de suelo urbano o urbanizable, calificados con otra norma zonal distinta, cumplirán las condiciones de superficie construida, edificabilidad, alturas, distancias, etc., de la norma zonal donde se emplacen. Excepto las condiciones de aparcamiento que serán de aplicación las señaladas para esta categoría de equipamiento.
- 3. Los equipamientos de interés público y social emplazados en Suelo Rústico, salvo indicación expresa en la ficha individualizada correspondiente, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1. anterior, excepto:
  - a Ocupación máxima en planta: 50% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 8,00 m. de altura a la coronación.

**Artículo 8.11.8.- Condiciones de los equipamientos religiosos (R.)**

- 1. Los equipamientos religiosos, emplazados en ámbitos específicamente delimitados y señalados en el plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Ocupación máxima en planta: 90% de la parcela neta.
  - b Altura máxima:
    - Culto. Altura libre
    - Residencia de religiosos:3 plantas; 13,50 m. de altura a la cornisa
  - c Plazas de aparcamiento: una por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o por cada 20 personas de capacidad o fracción superior a 10, si esta fuese mayor.
  - d Distancia a linderos u otras edificaciones no medianeras: H/2, mínimo 5m.
- 2. Los equipamientos religiosos emplazados, por situación de compatibilidad, en ámbitos, de suelo urbano o urbanizable, calificados con otra norma zonal distinta, cumplirán las condiciones de superficie construida, edificabilidad, alturas, distancias, etc., de la norma zonal donde se emplacen. Excepto las condiciones de aparcamiento que serán de aplicación las señaladas para esta categoría de equipamiento.
- 3. Los equipamientos religiosos emplazados en Suelo Rústico, salvo indicación expresa en la ficha individualizada correspondiente, cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1. anterior, excepto:
  - a Ocupación máxima en planta: 50% de la parcela neta.
  - b Altura máxima: 8,00 m. de altura a la coronación.

**Artículo 8.11.9.- Condiciones de los equipamientos especiales (Es.).**

- 1. Se regirán por la normativa zonal aplicable del ámbito donde se emplacen, o la del Planeamiento de Desarrollo que les afecte, si le hubiera.
- 2. En ausencia y/o como complemento de regulación pormenorizado, se regirán por su normativa sectorial específica, si la hubiera y, en su defecto: por las condiciones tipológicas subsidiarias establecidas en éstas Normas.

**Artículo 8.11.10.- Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos**

1. Las plazas de aparcamiento necesarias se atenderán en su totalidad en el interior de la parcela correspondiente.
2. Podrán situarse sobre o bajo rasante con sujeción, en cada caso, a lo especificado en la Normativa de aplicación.

**EQUIPAMIENTOS EN SUELO RUSTICO**

## **CAPITULO 12. NORMA ZONAL DE VIARIO**

### **Artículo 8.12.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de viario los terrenos destinados por el Plan. o por los instrumentos que lo desarrollen, a tráfico rodado o peatonal.
2. Su ámbito es:
  - a El correspondiente a sistemas generales expresamente asignados a esta función.
  - b El señalado expresamente por el plano de Clasificación, Calificación y Ordenación del suelo como comprendido entre alineaciones exteriores de manzana sin trama alguna.
  - c El señalado directamente, o por remisión, por el planeamiento específico
  - d El existente en el interior de manzanas, no señalado expresamente por el Plan.
  - e El que se señale como tal en desarrollo o ejecución del Plan.

### **Artículo 8.12.2.- Clasificación.**

La norma zonal contempla tres clases de viario:

- a Viario rodado público: comprende el viario de propiedad y uso público, en el que están claramente diferenciadas las áreas destinadas a tráfico rodado y peatonal.
- b Viario restringido público: comprende el viario de propiedad y uso público, en el que se facilita el tránsito peatonal en todo su ámbito.
- c Viario privado: comprende el viario de propiedad privada

### **Artículo 8.12.3.- Características del viario rodado público**

1. El viario rodado público deberá cumplir la Normativa sectorial, estatal, autonómica, provincial o local, que le sea aplicable en función de su rango y titularidad y, en su defecto:
  - a Anchura por carril de circulación: mínimo 2,50 m; máximo 3,50 m. Excepto en los caminos rurales que el ancho total de la zona pavimentada tendrá un mínimo de 4,5 m.
  - b Pendiente transversal mínima: 1 %
  - c Pendiente longitudinal máxima; 10% con carácter general, 13,5% con carácter excepcional.
  - d Anchura mínima de bandas de aparcamiento si las hubiese en línea: 2,25 metros, (preferentemente 2,50 m.); en batería: 4,50 metros, (preferentemente 5,00 m.).
  - e Separación mínima entre calzadas y límite del espacio viario 1,50 m, (de arcén, o de acera, o de espacio libre anexo a viario, o cualquier combinación de estos elementos).



2. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán a, al menos, 5 m. de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcones y separado de la circulación rodada.
3. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
4. Siempre que la separación entre la calzada, incluidas bandas de aparcamiento si las hubiera, y el límite del espacio viario fuese igual o superior a 3,00 m, se preverá la plantación, protección y riego de arbolado ornamental de alineación, en especies idóneas con una separación adecuada. Dicha previsión se contemplará también cuando la anchura de la franja referida más la banda de aparcamiento sea igual o superior a 5,00 m.
5. Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1,00 m. de anchura pudiendo complementarse con bandas libres; ajardinadas o arboladas.
6. Se preverá señalización horizontal y vertical para facilitar la seguridad y fluidez del tráfico, el cruce peatonal, la orientación y reconocimiento del nombre de las vías o plazas.
7. Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.
8. Los accesos rodados a parcelas y/o edificios se producirán mediante rebajes de acera de ancho máximo de embocadura no superior a 3,50 m. que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera. No podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 centímetros de anchura desde la cara vista del bordillo.
9. Las parcelas y/o edificios contiguos a nuevas carreteras o variantes de población, de conformidad con el contenido del Art. 38.4 de la Ley 4/1994, de 14 de setiembre, de carreteras de Galicia, no podrán tener acceso rodado directo a las mismas, debiendo realizar dicho acceso mediante la adecuada "vía de servicio".
10. El diseño de aceras e intersecciones suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.

#### **Artículo 8.12.4.- Características del viario restringido público**

1. El viario restringido público dará prioridad a su uso peatonal y a materiales de pavimentación acordes con ese uso. El diseño de aceras y zonas peatonales suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.
2. La diferenciación entre las áreas destinadas a circulación de vehículos y las peatonales se realizará mediante cambios de materiales, texturas y/o colores pero en todo caso, sin cambio de niveles.
3. Incorporará elementos de arbolado, mobiliario urbano, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 10 km./hora sin impedir su uso por vehículos de limpieza, o emergencia. Asimismo preverá el modo de circulación y/o funcionamiento a efectos de recogida de basuras.

#### **Artículo 8.12.5.- Características del viario privado**

1. Su anchura mínima ininterrumpida será de 3 metros con radios mínimos de giro de 9 metros a ejes, y pendiente máxima del 12%, que podrá elevarse a 14% en tramos puntuales de no más de 25 metros de longitud.
2. Las parcelas y/o edificios contiguos a nuevas carreteras o variantes de población, de conformidad con el contenido del Art. 38.4 de la Ley 4/1994, de 14 de setiembre, de carreteras de Galicia, no podrán tener acceso rodado directo a las mismas, debiendo realizar dicho acceso mediante la adecuada "vía de servicio".
3. No obstaculizará el acceso peatonal a los edificios, que deberá poder realizarse por espacios distintos de los destinados a tráfico rodado.
4. El diseño de aceras y zonas peatonales suprimirá las barreras arquitectónicas que impidan su uso por minusválidos, conforme con la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.
5. Dispondrá de iluminación artificial que asegure un valor medio de 15 lux y mínimo de 10 lux.
6. Las plazas de aparcamiento incorporadas al viario tendrán una dimensión mínima de:
  - a 2,25 x 5,50 m, si son en línea.
  - b 2,25 x 4,50 m, si son en peine o batería.
7. Serán de aplicación, en lo que proceda, las condiciones generales fijadas para el uso de aparcamientos en el Artículo 6.8.2. de éstas Normas.

### **CAPITULO 13. NORMA ZONAL DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 8.13.1.- Definición y ámbito**

1. Se entiende por zona de infraestructuras los terrenos destinados, con carácter excluyente, por el Plan a albergar instalaciones o edificación funcionalmente relacionada con los usos de infraestructuras territoriales.

#### **Artículo 8.13.2.- Categorías**

1. La norma zonal contempla cuatro categorías, con el siguiente significado:
  - a Portuarias: vinculadas específicamente al área de servicio portuarios de conformidad con la Ley de Puertos.
  - b Ferroviarias: tráfico y servicios ferroviarios.
  - c Rodoviarías: estaciones de autobuses, cocheras, terminales de transporte rodado y análogas.
  - d Básicas: las correspondientes a abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones y cualquier otro servicio urbano actual o de implantación futura.

**Artículo 8.13.3.- Portuarias**

Ubicadas en el ámbito del sistema general portuario de Ferrol - San Ciprián, y en el sistema general portuario de Maniños-Barallobre, perteneciente al Ente Público "Portos de Galicia". Ambas zonas se concretarán mediante los correspondientes Planes de Utilización de Espacios Portuarios y Planes Especiales de Ordenación, de conformidad con la Ley de Puertos y en base a las características particulares establecidas en las respectivas fichas de planeamiento específico: A.P.E. 0; A.P.E. 00.

**Artículo 8.13.4.- Ferroviarias**

Sistema general de cauce ferroviario expresamente señalado como tal, cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante proyecto(s) específico(s) que tratará(n) a los apeaderos y estaciones, con la Normativa aplicable a equipamientos de interés público y social.

**Artículo 8.13.5.- Rodoviarías**

1. La adecuación pormenorizada de las infraestructura rodoviarías se realizará:
  - a Mediante plan especial, estudio de detalle o proyecto unitario allí donde el Plan hubiese fijado condiciones bastantes para ello, o para el que pasasen a fijarse condiciones en desarrollo del mismo.
  - b Mediante Plan Especial, en los demás casos.

**Artículo 8.13.6.- Básicas**

1. La ordenación pormenorizada de edificación y usos de las áreas destinadas a infraestructuras básicas se podrá llevar a cabo mediante Plan Especial o proyecto específico con los siguientes criterios:
  - a En el caso de construcciones, se aplicarán las condiciones generales de uso que fuesen más análogamente aplicables a la actividad a desempeñar.
  - b Si las construcciones o usos fuesen asimilables a alguna categoría dotacional, se podrá estar a lo dicho respecto de equipamientos de interés público y social.
  - c En todo lo que no estuviese regulado en lo anterior, se aplicarán las condiciones tipológicas subsidiarias.

**TITULO 9. REGULACION Y NORMA ZONAL EN SUELO DE NUCLEO RURAL**

## **CAPITULO 1. PRELIMINARES.**

### **Artículo 9.1.1.- Definición y ámbito**

Se corresponde con las delimitaciones efectuadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio cuyos topónimos son los siguientes: Belelle Norte; Belelle Sur; Ribeira; Brea; Ameneiro; San Marcos; Fontenova.

### **Artículo 9.1.2.- Regulación urbanística del suelo de núcleo rural**

1. Tiene por objeto identificar y regular las actuaciones en lo que la Ley del Suelo denomina núcleos rurales; y, asegurar en ellos condiciones adecuadas de habitabilidad y servicios.
2. El conjunto de condiciones urbanísticas aplicables es el resultante de:
  - a La delimitación de su ámbito, con indicación de condiciones y limitaciones para el uso de los terrenos y de las construcciones, así como de las características estéticas de las edificaciones.
  - b Las demás determinaciones de estas Normas, y en general, del Plan, que en función de las características del suelo de núcleo rural fuesen aplicables.
3. En el caso de edificación catalogada su régimen de ordenación será el señalado en el Título 8 de estas Normas.

## **CAPITULO 2. NORMA ZONAL DE NUCLEO RURAL.**

### **Artículo 9.2.1.- Parámetros urbanísticos**

1. Tipologías permitidas: Edificación en Rueiro e Individual Adosada y/o exenta

2. **CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**

Superficie mínima de la parcela edificable:	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo a viario público	5,00 m

3. En parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General, y que tengan una superficie inferior a los 400 metros, el Ayuntamiento podrá conceder la oportuna licencia de edificación si se cumplen las restantes determinaciones generales y particulares del Plan General.

4. Parámetros de la edificación posible para uso principal:

Número máximo de alturas:	P.B. + 1P.
Altura máxima al alero:	6,50 m.
Altura máxima a la cumbre	9,00 m.
Pendiente max. de cubierta	30º sexagesimales
Fondo máximo:	10,00 m.
Frente mínimo	5,00 m.
Edificabilidad máxima:	0.5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	60 %
Separación a colindantes:	5,00 m.
Posibilidad de adosamiento:	Si
Separación a viario local.	3,00 m.

5. Parámetros de las edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales:

Ocupación máxima:	10 % de la parcela libre.
Superficie máxima edificable	25 % de la edificación principal.
Altura máxima al alero	3,00 m.
Altura máxima a la cumbre	4,00 m.
Posibilidad de adosamiento	Si

6. Densidad de viviendas, para parcelas libres: 20 viviendas/Ha.

**Artículo 9.2.2.- Condiciones de usos.**

1. A efectos de regulación de usos en cada parcela, se considera un único uso prioritario: Residencial de vivienda y vivienda protegida (VPO y otras).
2. Usos permisibles:
  - a Productivos de oficinas y despachos y/o comercio-reunión, en parcela independiente, sin establecimientos que superen 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  - b Equipamiento en situación primera
  - c Agropecuario
3. A efectos de compatibilidad de usos individualizados se estará al régimen general establecido en el Capítulo 9 del Título 6.
4. En el caso de obras de remodelación, reestructuración de edificación existente sin superar la edificabilidad conferida, se podrán mantener los usos preexistentes, siempre que se cumplan las condiciones ambientales y de uso de la presente normativa.

**TITULO 10. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE**

## CAPITULO 1. CONDICIONES DE DESARROLLO.

### Artículo 10.1.1.- Delimitación y ámbito

1. Las delimitaciones del suelo urbanizable se grafían en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.
2. En función de su estado de desarrollo se distinguen dos ámbitos en suelo urbanizable:
  - a Sectores de suelo urbanizable en ejecución.
  - b Sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan.
3. Los sectores de suelo urbanizable en ejecución, corresponden a sectores que se encuentran en estado de desarrollo y ejecución del planeamiento parcial.
4. Los sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plan integran suelos que se consideran necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad.

### Artículo 10.1.2.- Aprovechamiento tipo y patrimonializable del suelo urbanizable

1. El Plan General establece el aprovechamiento de cada sector de suelo urbanizable, en metros cuadrados edificables de uso característico por metro cuadrado de suelo, incluidos, en su caso, los sistemas generales adscritos al mismo.
2. El Plan General establece, de conformidad con lo señalado en el Art. 93.2 de la L.S.G., los coeficientes de ponderación relativa, correspondientes a los distintos sectores de suelo urbanizable, en función de los distintos usos y tipologías, así como de las distintas condiciones de contorno de cada uno de los sectores (topografía, emplazamiento, urbanización, etc.), denominándolo para una mayor claridad Coeficiente de Homogeneización (Coef. Hgon.)
3. El aprovechamiento patrimonializable que corresponde a cada finca en esta clase de suelo es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto que incluye a todos los sectores de suelo urbanizable delimitados.

#### CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SECTORES	Ind. Edf.	Superficie	Edificabilidad.	Coef. Hgon.
Casino Norte	0,5710	26.648,00	15.216,00	0,946
Centieras	0,6500	82.000,00	53.300,00	0,831
Bouza da Pena	0,3000	40.909,00	12.273,00	1,800
-----				
TOTALES		149.557,00	80.789,00	
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE				0,5402

### Artículo 10.1.3.- Regulación de los sectores de suelo urbanizable en ejecución

Los sectores de suelo urbanizable en ejecución se regulan mediante remisión a la figura de planeamiento correspondiente y a las precisiones establecidas en ficha individualizada recogidas en anexo a éstas Normas. En ausencia de determinación expresa, se entenderá que:

1. Para el desarrollo del planeamiento, la normativa urbanística del Plan que se revisa tendrá el carácter de Normas complementarias y/o subsidiarias.



2. Para la redacción de ordenanzas del planeamiento parcial, regirán las definiciones, condiciones generales de edificación y demás extremos pertinentes de las presentes Normas.
3. Para el desarrollo del planeamiento, y a efectos de usos autorizados y compatibles, el régimen de usos será el autorizado por el Plan que se revisa. A efectos de su regulación por el planeamiento parcial, la definición y condiciones generales de usos individualizados deberán adecuarse a las categorías definidas y reguladas en las presentes Normas.

#### **Artículo 10.1.4.- Regulación de los sectores de suelo urbanizable delimitado**

Cada sector de suelo urbanizable delimitado se regula mediante la correspondiente ficha individualizada que fija las condiciones que deben ser atendidas por el plan parcial que desarrolle dicho sector. La ficha individualizada del sector se recoge como anexo a éstas Normas y es parte constitutiva e inseparable de las presentes Normas. Las determinaciones de las fichas tienen carácter vinculante salvo en lo que expresamente se señala como indicativo.

#### **Artículo 10.1.5.- Desarrollo del suelo urbanizable delimitado**

1. Cada sector de suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante un Plan Parcial que abarcará la totalidad del ámbito del sector.
2. El plan parcial cumplirá, las obligaciones de contenido y otras, que les señalan la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, y las determinaciones establecidas por el Plan General en la ficha correspondiente al sector de referencia.
3. La normativa del plan parcial se atenderá a lo establecido en estas Normas, pudiendo detallar, completar y/o desarrollar las definiciones y condiciones generales recogidas en las mismas.
4. Los trazados del viario, la localización y configuración de los espacios libres y dotaciones, previstos en la correspondiente ficha, tienen carácter indicativo.

#### **Artículo 10.1.6.- Reservas de suelo para equipamiento**

1. Los Planes Parciales ajustarán las reservas de suelo para sistema local de equipamiento y espacios libres públicos al contenido del Anexo del Reglamento de Planeamiento, con arreglo al siguiente criterio:
  - a En los suelos de ordenación residencial: se aplicarán las reservas que fija el reglamento de planeamiento para polígonos de vivienda, complementadas con las que correspondan a los demás usos lucrativos no residenciales que previese el plan parcial.
  - b La reserva de suelo para centros docentes se hará de modo que puedan instalarse unidades completas, con arreglo a las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y legislación complementaria.
2. En todo caso respetarán las calificaciones de espacio libre y dotacional que les hubiesen sido fijadas en la ficha correspondiente, ( con el carácter que se les asigne en la ficha) aún en el caso de que su superficie total o parcial exceda la requerida por el Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 10.1.7.- Criterios de ordenación**

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y siguiendo los criterios que a continuación se enumeran:
  - a Integrar en el sistema de espacios libres los elementos naturales del paisaje.
  - b El sistema viario garantizará accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, y la continuidad de itinerarios interiores.
  - c Garantizar la continuidad de itinerarios por el viario exterior y la integración visual de los bordes entre el suelo urbano y el suelo urbanizable.
  - d Buscar la agrupación de los equipamientos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción en el tejido urbano, tendiendo a concentrar en un entorno próximo las áreas dotacionales de sectores colindantes. El emplazamiento de las dotaciones garantizará una buena accesibilidad, y su integración en la estructura urbana del Plan.
  - e En áreas de vivienda unifamiliar se tenderá a concentrar los espacios libres, buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos.
  - f En áreas residenciales, las actividades distintas de la vivienda se concentrarán preferentemente en torno al viario principal, y a los distribuidores locales que conecten con el viario de mayor rango, y se favorecerá la integración, si los hubiera, de usos no residenciales compatibles con la vivienda.
  - g Se procurará mantener la sección de calle con una distancia entre alineaciones igual o mayor a la más alta de las edificaciones que las conforme.

## **CAPITULO 2. REGULACION DE USOS EN SUELO URBANIZABLE.**

### **Artículo 10.2.1.- Usos globales**

1. En suelo urbanizable y a efectos de regulación de usos y tipologías características, el Plan General señala usos globales, sin perjuicio de la posibilidad de señalamiento, desde el planeamiento de desarrollo, de calificaciones específicas y de usos pormenorizados. El Plan establece los siguientes usos globales:
  - a Residencial; ordenación urbana.
  - b Residencial; ordenación intensiva.
  - c Residencial; ordenación extensiva.
  - d Productivo; ordenación intensiva
2. La ordenación de los planes parciales desarrollará los usos, morfología y tipologías del área afecta a cada uso global de conformidad, en todo caso, con lo expresado en los restantes artículos de éste capítulo.

### **Artículo 10.2.2.- Uso global residencial, ordenación urbana**

Tiene por objeto definir un tejido urbano de razonable densidad, en el que el viario y los espacios públicos adquieran pleno significado cívico como elementos de ordenación y como referente para la organización de lo edificado. Como criterios generales:

1. Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente residenciales.
2. Trazado viario continuo, mallado, jerarquizado y sobre trama preferiblemente ortogonal formando manzanas de dimensiones y geometría regulares.
3. Morfología: edificación organizada en función de alineaciones exteriores de manzana. Si el parcelario resultante o previsible fuese de pequeña escala: frentes de calle obtenidos por edificación entre medianerías, llegando en el límite a la configuración plena de manzanas cerradas o morfologías análogas. Si las operaciones resultantes o previsibles fuesen de mayor escala, u operasen sobre manzanas completas o fracciones claras de manzanas: posibilidad de proyectos unitarios sobre el conjunto prioritariamente en edificación alineada o bloques de edificación abierta organizada en función de alineaciones de manzana.
4. Tipologías: edificación colectiva entre medianerías o en bloques de edificación abierta.

**Artículo 10.2.3.- Uso global residencial, ordenación intensiva.**

Tiene por objeto el desarrollo de nuevas áreas edificadas, en un tejido urbano más abierto y generalmente de menor densidad en el que, sin perjuicio de la calidad del viario y los espacios públicos, la primacía de la definición de la ordenación recaiga sobre la edificación. Puede dar cabida a una gama más amplia de tipologías parcelarias y/o edificatorias. Como criterios generales:

1. Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente residenciales.
2. Trazado viario mallado y continuo sobre manzanas de dimensiones adecuadas a las tipologías edificatorias contempladas por el Plan Parcial.
3. Morfología: conjuntos edificados respondiendo a una lógica unitaria obtenida; bien por la conjunción de condiciones parcelarias, ordenanzas y agregación de actuaciones menores; bien mediante proyectos unitarios en actuaciones de cierta escala.
4. Tipologías: predominantemente bloques de edificación abierta o agregaciones de vivienda unifamiliar sin perjuicio de los márgenes de libertad tipológica que los planes parciales confieran a los proyectos unitarios.

**Artículo 10.2.4.- Uso global residencial, ordenación extensiva**

Tiene por objeto el desarrollo de Areas residenciales de menor densidad, prioritariamente unifamiliares sobre un tejido urbano en el que el viario no principal cumple fundamentalmente una función de acceso y los espacios libres funciones complementarias de lo local o de refuerzo de condiciones de centralidad o de viario principal. Como criterios generales:

1. Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente residenciales de vivienda unifamiliar.
2. Trazado viario mallado y continuo sobre manzanas de dimensiones adecuadas a las tipologías parcelarias contempladas por el Plan Parcial.
3. Morfología: predominantemente la resultante de agregación de parcelas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, con posibilidad de espacios libres mancomunados y enclaves de edificación en otras tipologías.
4. Tipologías: unifamiliares y/o bloques de edificación abierta de altura limitada.

**Artículo 10.2.5.- Uso global productivo, ordenación intensiva**

Tiene por objeto el desarrollo de nuevas áreas edificadas, en un tejido urbano más abierto en el que la primacía de la definición de la ordenación recaiga sobre el viario, la edificación puede dar cabida a una gama más amplia de tipologías parcelarias. Como criterios generales:

1. Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente productivos.
2. Trazado viario continuo, mallado, jerarquizado y sobre trama preferiblemente ortogonal formando manzanas de dimensiones y geometría regulares.
3. Morfología: edificación organizada en función de alineaciones exteriores de manzana. Si el parcelario resultante o previsible fuese de pequeña escala: frentes de calle obtenidos por edificación entre medianerías, llegando en el límite a la configuración plena de manzanas cerradas, ya sea por agregación de actuaciones menores, o mediante proyectos unitarios en actuaciones de cierta escala.
4. Tipologías: predominantemente edificaciones industriales entre medianerías sin perjuicio de los márgenes de libertad tipológica que los planes parciales confieran a los proyectos unitarios.

## **TITULO 11. REGULACION DEL SUELO RUSTICO**

## **CAPITULO 1. PRELIMINARES**

### **Artículo 11.1.1.- Definición y ámbito**

Son aquellos terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización. Pertenecen al suelo rústico los suelos adscritos a esa clase de suelo en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

### **Artículo 11.1.2.- Regulación urbanística del suelo rústico**

1. El suelo rústico, en tanto se mantengan las condiciones que determinaron su clasificación, carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza y a la preservación y conservación de los recursos naturales.
2. En el suelo rústico, sólo podrán realizarse las segregaciones o divisiones de terrenos, que cumplan las condiciones de la unidad mínima de cultivo definida por la legislación vigente. Con arreglo al artículo 174 de la Ley del Suelo, se considerará ilegal toda parcelación urbanística de esta clase de suelo.
3. En el supuesto de realizarse edificaciones y/o instalaciones, en esta clase de suelo, la parcela sobre la que se sitúen será igual o superior a la unidad mínima de cultivo (2.000 metros cuadrados).
4. Al final del presente Título se adjuntan las ocho (8) fichas descriptivas y normativas de los distintos "Usos Excepcionales en Suelo Rústico", correspondientes a las diferentes instalaciones o establecimientos de carácter industrial existentes con anterioridad a la presente 2ª Revisión del Plan General, en esta clase de suelo.

### **Artículo 11.1.3.- Categorías de suelo rústico**

En el Suelo Rústico el Plan General establece dos categorías, identificadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, dichas categorías son las siguientes:

1. Rústico Apto para Urbanizar, S.R.A.U., sujeto a restricciones edificatorias y de usos, compatibles con el mantenimiento y potenciación de actividades agropecuarias y con su incorporación futura al proceso de desarrollo urbanístico.
2. Rústico de Especial Protección, S.R.E.P., delimitado por razones de conservación y de especial protección medioambiental, cultural, etnológico, agrícola etc.

## **CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO RUSTICO APTO PARA URBANIZAR**

### **Artículo 11.2.1.- Delimitación y ámbito del suelo rústico apto para urbanizar**

Las áreas de esta categoría de suelo previstas por el Plan General están grafadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio. En estas áreas podrán delimitarse sectores para su desarrollo por planes parciales para su incorporación al proceso de desarrollo urbanístico.

### **Artículo 11.2.2.- Condiciones de desarrollo del suelo rústico apto para urbanizar**

1. Las delimitaciones de sectores de esta categoría de suelo, para su posterior desarrollo mediante planes parciales, se podrán realizar siempre que se halla llevado a cabo el desarrollo y ejecución, ( como mínimo la reparcelación y urbanización), de la totalidad de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General. En todo caso se deberán cumplir los siguientes criterios generales:

a La superficie mínima delimitada, para ser desarrollada urbanísticamente mediante un plan parcial, será de tres hectáreas (3 Ha.). esta superficie podrá ser menor en el caso de áreas de S.R.A.U. que, por haber quedado aisladas en el interior de otras clases de suelo, en el plano de Clasificación, Ordenación y Estructura Orgánica del Territorio, no puedan llegar a alcanzar la superficie mínima anteriormente fijada. En todo caso, esta menor dimensión no supondrá reducción o merma en las superficies precisas para las cesiones previstas en esta categoría de suelo.

b La delimitación se realizará utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes existentes en el territorio, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del Plan General. En la superficie delimitada estarán obligatoriamente incluidos los terrenos necesarios para sistemas generales y dotaciones públicas, así como los enlaces del sector con el sistema general viario y con los sistemas generales de infraestructuras existentes.

c El uso global será el de residencial de vivienda unifamiliar en ordenación extensiva, con tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y/o adosadas. En ningún caso se podrá superar una densidad media de diez viviendas por hectárea (10 viv./Ha.), con una edificabilidad de 0,25 metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo. De la totalidad de la superficie residencial edificable se reservará, al menos, el 20% de la misma para destinarla a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d Con objeto de obtener la adecuada integración de los ámbitos delimitados en la estructura de ordenación municipal definida en el Plan General, de la superficie total delimitada en cada sector, al menos, el 25% de la misma deberá encontrarse a una distancia inferior a cien metros (100 m.) de las delimitaciones de suelo urbano y/o núcleo rural contenidas en el Plan General o resultantes del desarrollo de sus previsiones. Por otra parte, en aquellos sectores que sean limitrofes con suelos de especial protección, deberá reservarse de cualquier tipo de edificación una zona de servidumbre de cien metros de ancho (100 m.), a lo largo de dicho lindero común, destinada a espacios libres, viario o dotaciones deportivas sin edificación. La superficie resultante de dicha servidumbre no será computable a los efectos del cálculo de edificabilidad y de densidad de viviendas del sector en que se encuentre.

e La delimitación de sectores en este tipo de suelo podrá realizarse por el propio Ayuntamiento o por la iniciativa privada, en este último caso deberán representar, como mínimo, al 50% de la superficie total delimitada. En todo caso, la aprobación de la delimitación del sector implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, para efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace del sector con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

2. El proyecto de delimitación, del sector que vaya a ser objeto de desarrollo mediante un futuro plan parcial, deberá contemplar su enlace y continuidad con las zonas urbanas colindantes, así como la adecuada ejecución de las infraestructuras necesarias para dar servicio a las futuras edificaciones. Incluido su enganche o conexión a las redes municipales de servicios, con su correspondiente mejora y/o ampliación, si fuera preciso para asegurar un adecuado suministro y eficacia de las

mismas, en función de los usos y densidades previstos en el plan parcial. El costo económico de realización de dichas obras e infraestructuras deberá ser reflejado en el correspondiente compromiso económico que asegure su realización.

3. Los planes parciales que desarrollen esta categoría de suelo deberán cumplir los siguientes criterios de ordenación:
  - a El sistema viario garantizará la accesibilidad a todas las parcelas y dotaciones, así como la continuidad de los itinerarios interiores, así como con el viario exterior del sector. Adaptándose a las condiciones topográficas del terreno para evitar los desmontes y terraplenes excesivos, (1 m. de altura como máximo). Se mantendrá la sección de las calles con una anchura igual o mayor a 16 metros y se tendrán en cuenta, a su vez, las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - b Se concentrarán los espacios libres, buscando conseguir una mejor utilización y mantenimiento de los mismos. Integrando los elementos naturales del territorio en el sistema de espacios libres (suelo y/o elementos protegidos, cauces fluviales, etc.).
  - c En las áreas residenciales, las actividades distintas de la vivienda se concentrarán preferentemente en torno al viario principal, y a los distribuidores locales que conecten con el viario de mayor rango. El emplazamiento de los espacios libres y los equipamientos garantizará una buena accesibilidad a los mismos, así como su integración en la estructura urbana del Plan.
  - d Las reservas de suelo para equipamientos, que fija el Reglamento de Planeamiento para polígonos de vivienda, se complementarán, en su caso, con las que correspondan a los demás usos lucrativos no residenciales que previese el plan parcial. Las reservas de suelo para centros docentes se harán de modo que puedan instalarse unidades completas, con arreglo a las dimensiones establecidas en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo y legislación complementaria.

#### **Artículo 11.2.3.- Usos en suelo rústico apto para urbanizar**

1. Los terrenos correspondientes a esta categoría de suelo rústico, en tanto mantengan este carácter, sólo podrán ser destinados a usos vinculados al medio rural de acuerdo con las determinaciones siguientes. Cualquier otro uso, incluidas las explotaciones mineras y los usos agrícolas, forestales y ganaderos intensivos requerirán de la previa autorización de la Administración Autonómica
2. Usos característicos: los directamente vinculados a la explotación de recursos naturales del medio físico al uso tradicional del medio rural.
  - a Agrícola
  - b Pecuario
  - c Forestal
3. Usos compatibles: los que sin estar directamente vinculados a la explotación de recursos naturales, ni al uso tradicional de medio rural, pueden emplazarse en esta categoría de suelo bajo determinadas circunstancias. La tramitación y autorización de estos usos se realizará, en su caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77.4 de la Ley del Suelo de Galicia, así como de la normativa sectorial que le afecte.



- a Las instalaciones y construcciones necesarias para la conservación, recuperación y mejora del medio físico.
  - b Las instalaciones y construcciones necesarias para el establecimiento, la conservación y la mejora de infraestructuras.
  - c Transformación de productos agropecuarios/forestales
  - d Usos provisionales relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico.
    - Instalaciones provisionales de recreo
    - Instalaciones provisionales de merienda
- 4.. Usos excepcionales, los que sin estar vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, ni al uso tradicional del medio rural, deban emplazarse en esta categoría de suelo por no existir ubicaciones alternativas en otra clase de suelo. Sin perjuicio de lo regulado en el punto anterior, en cuanto a la tramitación y autorización, deberá realizarse, en todos los casos, la correspondiente declaración de interés general.
- a La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo considerado de interés general.
- 5.. Usos incompatibles y prohibidos: todos los demás.
6. Con independencia de las condiciones particulares establecidas en cada uso, deberán de verificarse, a su vez, las condiciones comunes a todos los usos del suelo rústico, establecidas en el Capítulo 3 del Título 7 de estas Normas.

**Artículo 11.2.4.- Uso agrícola en suelo rústico apto para urbanizar**

Se permite la instalación de invernaderos para la protección de cultivos, con una ocupación máxima del 70% de la superficie de la parcela, contruidos con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable. Por encima de los 500 metros cuadrados será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial que determine las medidas correctoras para minimizar las repercusiones medioambientales y paisajísticas de la implantación y uso.

**Artículo 11.2.5.- Uso pecuario en suelo rústico apto para urbanizar.**

1. Se permite la construcción de instalaciones provisionales necesarias para almacenamiento de materiales y productos destinados a la cría de animales.
2. Se permite la construcción de edificaciones de hasta 500 metros cuadrados de superficie, de una planta, con altura máxima de 3 m. al alero y 4 m. a la cumbre, para albergue de los animales, separadas un mínimo de 10 m. de cualquier edificación de vivienda en parcelas colindantes anejas a la propiedad y 50 m. de los núcleos habitados, en una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. Por encima de los 500 metros cuadrados será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial que determine las medidas correctoras para minimizar las repercusiones medioambientales y paisajísticas de la implantación y uso.

**Artículo 11.2.6.- Uso forestal en suelo rústico apto para urbanizar.**

Se permite la construcción de instalaciones provisionales para el almacenamiento de materiales destinados a dicha explotación, con un máximo de 9 m<sup>2</sup> contruidos, en una sola planta, de altura máxima 2,50 m. al alero y 3 m. a la cumbre, en edificación aislada y separada un mínimo de 15 m de la masa arbórea y 5 m de los colindantes, en una parcela

mínima de 5.000 metros cuadrados.

**Artículo 11.2.7.- Transformación de productos agropecuarios/forestales en suelo rústico apto para urbanizar**

1. Se permite la acotación del terreno destinado a la totalidad de actividades derivadas del proceso de transformación-producción que corresponda, con una superficie mínima de parcela de 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Se permite la edificación de las instalaciones necesarias a tales efectos con un máximo de 500 m<sup>2</sup>. en una sola planta, con 3 m. de altura máxima al alero y 4 m. a la cumbre, separadas de cualquier vivienda un mínimo de 50 m. y de otras instalaciones del mismo tipo y uso un mínimo de 100 m., debiendo de retranquearse de los límites de parcela un mínimo de 5 m. Por encima de los 500 m<sup>2</sup> será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial que determine las medidas correctoras para minimizar las repercusiones medioambientales y paisajísticas de la implantación y uso.

**Artículo 11.2.8.- Instalaciones provisionales de recreo en suelo rústico apto para urbanizar.**

Se permiten todos los tipos y clases de instalaciones para recreo de la denominada infraestructura recreativa "blanda", como ejemplo: miradores, senderos señalados, descansaderos, acondicionamiento de fuentes, casetas para observación de la fauna (superficie máxima 9 m<sup>2</sup> , altura máxima 3,50 m.), etc.

**Artículo 11.2.9.- Instalaciones provisionales de merienda en suelo rústico apto para urbanizar.**

1. Se permiten todos los tipos y clases de instalaciones para recreo y de las denominadas "áreas de merienda", constituidas por mesas, bancos de madera o piedra, cocinas o parrillas, lugares de recogida de basura, fuentes, etc. debidamente señalizados y de limitada extensión.
2. En el caso de instalaciones de despacho de bebidas, (emplazadas en parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup> ), no deberán sobrepasar los 25 m<sup>2</sup> de superficie construída, en una planta, con 3,00 m de altura máxima al alero y 4,00 m. a la cumbre, debiendo estar separadas un mínimo de 10,00 m de los linderos. La licencia será en todos los casos estacional y no renovable automáticamente.

**Artículo 11.2.10.- Conservación y/o regeneración de los ecosistemas en suelo rústico apto para urbanizar**

En este uso no se contempla la edificación tanto de viviendas ni de instalaciones de cualquier tipo. En el caso de que éstas fueran necesarias para los trabajos de regeneración o conservación, el organismo o sujeto responsable presentará al Ayuntamiento el proyecto de cuyo estudio y con autorización de la Administración Autonómica, resultará la conveniencia o no de concesión de la licencia de edificación. En cualquier caso se tendrán en cuenta las condiciones generales comunes a todos los usos no residenciales, así como los parámetros y condiciones establecidos para los usos pecuario y forestal.

**Artículo 11.2.11.- Construcciones y/o instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas. y a las infraestructuras en suelo rústico apto para urbanizar.**

1. El proyecto deberá contener un estudio de la conveniencia y de la necesidad, de

implantación del uso en esta clase de suelo, así como de las medidas correctoras para evitar un impacto negativo en el medio natural.

2. Las licencias se darán condicionadas a la resolución previa, o como máximo paralela, de la declaración de interés general en su caso. Se considerará la accesibilidad viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento y depuración de vertidos, etc..
3. En cualquier caso se tendrán en cuenta las condiciones generales comunes a todos los usos en suelo rústico, (Capítulo 3. del Título 7 de estas Normas), y las determinaciones de las Condiciones Tipológicas Subsidiarias, establecidas en el artículo 5.2.2. de esta Normativa.

**Artículo 11.2.12.- Construcciones y/o instalaciones vinculadas a las dotaciones o equipamientos de interés general en suelo rústico apto para urbanizar.**

1. El proyecto deberá contener un estudio de la conveniencia y de la necesidad, de implantación del uso en esta clase de suelo, así como de las medidas correctoras para evitar un impacto negativo en el medio natural.
2. Las licencias se darán condicionadas a la resolución previa, o como máximo paralela, de la declaración de interés general. Se considerará la accesibilidad viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento y depuración de vertidos, etc..
3. Se establece una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. Las edificaciones e instalaciones, se ajustarán a las condiciones y parámetros establecidos en el Capítulo 11 del Título 8 de esta Normativa. Excepto la altura máxima, que se fija en ocho metros a la coronación, y la ocupación máxima de la parcela, que se reduce al 50% de la superficie de la misma.
4. En cualquier caso se tendrán en cuenta las condiciones generales comunes a todos los usos en suelo rústico, (Capítulo 3. del Título 7 de estas Normas) y las determinaciones de las Condiciones Tipológicas Subsidiarias establecidas en el artículo 5.2.2. de esta Normativa.

**CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION**

**Artículo 11.3.1.- Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección**

1. Se corresponde con aquellos suelos rústicos que, por sus especiales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas, ecológicas o etnológicas, deben ser protegidos en aras a una conservación del medio ambiente y los recursos naturales y culturales. Se incluyen en esta categoría los suelos objeto de servidumbre de protección del dominio público.
2. El Plan General establece cuatro zonas de Suelo Rústico de Especial Protección identificadas en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio, dichas zonas son las siguientes: Ambiental, (S.R.E.P.A.), de Ribera, (S.R.E.P.R.), de Costa, (S.R.E.P.C.), de Patrimonio, (S.R.E.P.P.).
3. Los suelos correspondientes a la categoría de suelo rústico especialmente protegido sólo podrán ser destinados a usos que no incidan negativamente en la conservación y mejora de las características medio ambientales y etnológicas de estos suelos.
4. Con independencia de las condiciones particulares establecidas para cada

uso y categoría de suelo, deberán verificarse, a su vez, las condiciones comunes a todos los usos del suelo rústico, establecidas en el Capítulo 3 del Título 7 de estas Normas, así como las condiciones comunes a todos los usos en suelo rústico de especial protección, establecidas en el Capítulo 4 del antedicho Título 7 de estas Normas.

#### **Artículo 11.3.2.- Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección ambiental**

Es el suelo situado, tanto en las zonas próximas a la costa marítima, como en las zonas medias y altas de las laderas y de uso tradicionalmente agrícola y forestal. Son suelos protegidos en razón de criterios ecológicos de conservación, mejora y protección de sus valores medio-ambientales, paisajísticos, de su fauna, flora o equilibrio natural y/o por su capacidad agrícola o potencialidad productiva. Se incluyen, a su vez, los suelos rústicos afectados por servidumbres de protección del dominio público, en especial los vinculados al D.P.M.T.. Su delimitación figura en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

#### **Artículo 11.3.3.- Usos en suelo rústico de especial protección ambiental**

1. Los terrenos correspondientes a las zonas de suelo rústico de especial protección ambiental, sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural vinculados a la conservación de los recursos naturales, de acuerdo con las determinaciones siguientes. Cualquier otro uso, incluidas las explotaciones mineras y los usos agrícolas, forestales y ganaderos intensivos requerirán de la previa autorización de la Administración Autonómica
2. Usos característicos: los directamente vinculados a los usos propios del suelo rústico de esta categoría y en particular:
  - a Los propios del suelo rústico: los de agricultura y ganadería, los de selvicultura y reforestación, siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones y equilibrio naturales existentes y no requieran edificación.
  - b Los de caza y pesca,
  - c Los de ocio deportivo al aire libre y los de espacio libre que no requieran edificación.
3. Usos compatibles: los de ampliación de usos residenciales existentes, en base a sus condiciones de "fuera de ordenación" que constituyan vivienda permanente o estén vinculados al desempeño de un uso permitido. Dicha ampliación no podrá superar al 10% de la superficie total construida de la vivienda existente con anterioridad a la aprobación de la presente 2ª Revisión del Plan General. También se consideran compatibles los usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico (instalaciones provisionales de recreo e instalaciones provisionales de merienda) con los mismos parámetros y condiciones que los señalados para estos usos en suelo rústico apto para urbanizar.
4. Usos excepcionales: todos los demás existentes no incluidos en los puntos precedentes, en tanto no se produzca su transformación a característicos o compatibles. Así como las edificaciones e instalaciones de interés general a que hace referencia la Ley del Suelo de Galicia, en las mismas condiciones que las establecidas, para estos usos, en suelo rústico común.
5. Usos prohibidos, todos los demás. En especial, la construcción de nuevos edificios residenciales

6. La transformación de usos deberá ser autorizada mediante licencia, previa autorización de la Administración Autonómica, y sólo podrá producirse para dar como resultado un uso característico o compatible. En el supuesto de afectar a una zona de suelo sometido a una servidumbre de protección sectorial, deberá obtenerse, además, la correspondiente autorización de la administración sectorial competente.
7. En suelos de especial protección ambiental no podrán realizarse obras y/o usos que tengan como efecto menoscabar sus valores medio-ambientales y/o potencialidad productiva, así como las condiciones de servidumbre establecidas como protección del dominio público.
8. Se prohíbe la tala de especies arbóreas en una banda paralela a la ribera del mar, de ancho igual a cien (100) metros a contar desde la misma, hacia el interior.
9. Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la banda de cien (100) metros de ancho a partir de la ribera del mar, salvo si son obras municipales y en casos excepcionales, para los que se requerirá la previa autorización expresa de la Demarcación de Costas y de la Comunidad Autónoma.
10. Se prohíbe cualquier cerramiento de parcela a menos de diez (10) metros de la ribera del mar.
11. En el supuesto de la necesidad de realizar alguna de las actuaciones indicadas en los apartados 7 y 8 anteriores, se estará obligado a llevar a cabo las oportunas labores de restauración de los terrenos afectados. Si la actuación alcanzase tal magnitud que, de acuerdo con datos objetivos, pudiese llegar a incidir gravemente sobre el paisaje y el medio-ambiente natural, se requerirá, para su realización, la previa tramitación de un Plan Especial que establezca las medidas necesarias para la satisfactoria recuperación de los terrenos afectados por la actuación.

#### **Artículo 11.3.4.- Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de ribera**

Es el suelo situado en las zonas próximas a los cauces fluviales y de uso tradicionalmente agrícola y forestal. Son suelos protegidos en razón de criterios ecológicos de conservación, mejora y protección de sus valores medioambientales, paisajísticos, de su fauna, flora o equilibrio natural. Su delimitación figura en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

#### **Artículo 11.3.5.- Usos en suelo rústico de especial protección de ribera**

1. Los terrenos correspondientes a las zonas de suelo rústico de especial protección de riberas, sólo podrán ser destinados a usos vinculados a la conservación de los recursos naturales, de acuerdo con las determinaciones siguientes. Cualquier otro uso, incluidas las explotaciones mineras y los usos agrícolas, forestales y ganaderos intensivos requerirán de la previa autorización de la Administración Autonómica
2. Usos característicos: los directamente vinculados a los usos propios del suelo rústico de esta categoría y en particular:
  - a Los propios del suelo rústico: los de agricultura y ganadería, los de selvicultura y reforestación, siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones y equilibrio naturales existentes y no requieran edificación.
  - b Los de caza y pesca,
  - c Los de ocio deportivo al aire libre y los de espacio libre que no requieran edificación.

2. Usos compatibles: los de ampliación de usos residenciales existentes, en base a sus condiciones de "fuera de ordenación" que constituyan vivienda permanente o estén vinculados al desempeño de un uso permitido. Dicha ampliación no podrá superar al 10% de la superficie total construida de la vivienda existente con anterioridad a la aprobación de la presente 2ª Revisión del Plan General. También se consideran compatibles los usos relacionados con la utilización recreativo-turística del medio físico (instalaciones provisionales de recreo e instalaciones provisionales de merienda) con los mismos parámetros y condiciones que los señalados para estos usos en suelo rústico apto para urbanizar.
4. Usos excepcionales: todos los demás existentes no incluidos en los puntos precedentes en tanto no se produzca su transformación a característicos o compatibles .
5. Usos prohibidos, todos los demás.
6. La transformación de usos deberá ser autorizada mediante licencia, previa autorización de la Administración Autonómica, y sólo podrá producirse para dar como resultado un uso característico o compatible. En el supuesto de afectar a una zona de suelo sometido a una servidumbre de protección sectorial, deberá obtenerse, además, la correspondiente autorización de la administración sectorial competente.
7. En suelos de especial protección de ribera no podrán autorizarse las clases de edificaciones e instalaciones de interés general a que hace referencia la Ley del Suelo.
8. Se prohíbe cualquier obra y/o uso que tenga como efecto la alteración del itinerario seguido por el curso fluvial. Así como la extracción de áridos, gravas o arenas en todo el lecho mayor del río incluyendo el cauce.
9. Se prohíbe la tala de especies arbóreas en una banda paralela al curso fluvial, de ancho igual a veinticinco (25) metros a contar desde la orilla.
10. Se prohíbe la acumulación de cualquier tipo de materiales u objetos, especialmente los constituyentes de vertederos de cualquier tipo, en todo el cauce, la orilla y en una banda de veinticinco (25) metros a partir de las orillas.
11. Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la banda de veinticinco (25) metros de ancho definida en la anterior condición, salvo si son obras municipales y en casos excepcionales, para los que se requerirá una aprobación especial por parte del Ayuntamiento previo informe de la Confederación Hidrográfica y autorización de la Comunidad Autónoma.
12. Se prohíbe cualquier cerramiento de parcela a menos de diez (10) metros de la orilla del curso fluvial o masa de agua, y hasta los veinticinco (25) metros los cerramientos deberán ser diáfanos en toda su altura y no mayores de un (1) metro.
13. En el supuesto de la necesidad de realizar alguna de las actuaciones indicadas en los apartados 8 y 9 anteriores, se estará obligado a llevar a cabo las oportunas labores de restauración de las áreas afectadas una vez terminados los trabajos. Si la actuación alcanzase tal magnitud que, de acuerdo con datos objetivos, pudiese llegar a incidir gravemente sobre el paisaje y el medioambiente natural, se requerirá, para su realización, la tramitación de un Plan Especial que establezca las medidas necesarias para la satisfactoria recuperación de los terrenos afectados por tales obras.
14. El Ayuntamiento vendrá obligado a la conservación de las áreas públicas de las riberas fluviales destinadas al ocio, descanso y recreo de la población.

**Artículo 11.3.6.- Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de costa**

Son suelos protegidos en razón de criterios ecológicos de conservación, mejora y protección de sus valores medioambientales, paisajísticos, de su fauna, flora o equilibrio natural. Es el suelo situado en las zonas próximas a la costa marítima, desde el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre hasta la lámina de agua. Su delimitación figura en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio.

#### **Artículo 11.3.7.- Usos en suelo rústico de especial protección de costa**

Los usos en este suelo rústico de especial protección de costas están sujetos a las limitaciones derivadas de la pertenencia del mismo a la zona de Dominio Público Marítimo terrestre, según regula el Título III de la Ley de Costas y Disposiciones Transitorias de aplicación. Desde la ordenación urbanística, y sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Costas, admiten usos temporales y provisionales que no requieran para su funcionamiento construcciones y/o instalaciones de carácter permanente, previa autorización de la Demarcación de Costas e informe de la Administración Autonómica, de acuerdo con las determinaciones siguientes:

1. Se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter permanente, excepción hecha de los servicios públicos relacionados con el litoral.
2. Se permiten edificaciones temporales y provisionales, para usos dotacionales o de actividad de hostelería y/o puestos de expedición de bebidas y helados, con las siguientes características:
  - a. Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno.
  - b. No ocupar una superficie superior a 20 metros cuadrados, ni tener una altura mayor de 3,50 metros.
  - c. Distar más de 300 metros de otra construcción semejante.

#### **Artículo 11.3.8.- Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de patrimonio**

1. Son suelos protegidos en razón de criterios etnológicos de conservación y protección de sus valores culturales e históricos. Su delimitación figura en el plano de Clasificación del Suelo y Usos Globales, Estructura Orgánica del Territorio y tiene por objeto preservar y mejorar las condiciones de conservación y puesta en valor de los elementos incluidos en la protección sectorial establecida en la legislación de protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico.
2. Cada una de las zonas delimitadas constituye el “**Área de protección integral**” del elemento de patrimonio protegido, de acuerdo con el contenido del artículo 30 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provinciales. Estas áreas están definidas por los terrenos comprendidos dentro del límite del perímetro más externo del bien que se protege y su entorno más inmediato. Aparecen grafiadas como (S.R.E.P.P.).
3. Con carácter complementario a las áreas de protección integral delimitadas en el suelo rústico de especial protección se establece para cada una de ellas un “**Área de respeto**”, que está definida por el entorno adaptado alrededor del perímetro más exterior del área de protección integral, con una anchura ó profundidad de 200 metros sobre los suelos circundantes cualquiera que sea su clasificación y calificación urbanística.

#### **Artículo 11.3.9.- Usos en suelo rústico de especial protección de patrimonio**

1. Los terrenos correspondientes a las zonas de suelo rústico de especial protección de patrimonio, quedan sometidos a la legislación específica de protección que les resulta de aplicación, y sólo podrán ser destinados a usos vinculados a la conservación y protección de sus valores culturales, de acuerdo con las determinaciones siguientes:
2. Se permitirán actuaciones encaminadas a su conservación, protección, consolidación, investigación y puesta en valor, previa autorización de la Consellería de Cultura.
3. Usos característicos: los directamente vinculados a los usos propios del suelo rústico de esta categoría y, en particular, los de agricultura y ganadería, siempre que no representen alteración o amenaza de las condiciones de conservación y protección por modificación de las características físicas del territorio. No podrán realizarse construcciones, tendidos e instalaciones aéreas ó subterráneas (electricidad, saneamiento, agua etc.), excavaciones, rellenos y movimiento de tierras en general, así como plantación y/o arranque de árboles, los cultivos que requieran labores profundas y la apertura de pozos o minas.
4. En el interior de las "Áreas de Respeto" los usos permitidos serán los específicos para cada caso concreto, dependiendo de lo establecido en la normativa urbanística para cada tipo de suelo en el que se encuentren. Toda solicitud de licencia en estos ámbitos deberá ir acompañada de un proyecto de control arqueológico de la actividad solicitada y será informada, con carácter previo y vinculante por la Comisión Territorial del Patrimonio Histórico de Coruña.

## **USOS PREEXISTENTES EN SUELO RUSTICO**



## **FICHAS DE LAS ZONAS DE SUELO RUSTICO**



Compatibles,  
Rústico: **Rústico de Especial Protección Ambiental (S.R.E.P.A.)**

Clasificación de usos (1) (2) (3)	Explotación de recursos naturales					Utilización recreativo-turística del medio físico						
	Agrícola	Pecuario	Forestal	Trans. Prod. Agrícola-Frestales	Actividades extractivas	Instalación provisional de recreo	Instalación provisional de merienda	Instalación permanente de recreo	Instalación permanente de merienda	Instalaciones de estancia actividad	Instalaciones deportivas	
<b>Categoría del uso</b>	Características	Características	Características	(1) (2)	(1) (2)	Compatibil	Compatibil	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	Características	
<b>Cond. de parcela</b>	2.000 U.M.C.	U.M.C.	U.M.C.	----	----	U.M.C.	U.M.C.	----	----	----	U.M.C.	
Superficie mínima		2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	----	----	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	----	----	----	2.000 m <sup>2</sup>	
Frete mínimo a vial		m <sup>2</sup>	----	----	----		----	----	----	----		
<b>Cond. de la edificación</b>	Existentes, No	No	No	----	----	No	No	----	----	----	No	
Nº de alturas	los ----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	todos--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura al alero	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura a la cumbrera	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Separación a linderos												
<b>Cond. Edific. auxiliar</b>	No	No	No	----	----	Casetas	Kioskos	----	----	----	No	
Sup. máx. edificada	excepcionales ----	----	----	----	----	9,00 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	
Altura al alero						2,50 m	3,00 m					
Altura a la cumbrera	usos--	----	----	----	----	3,00 m	4,00 m	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----							
<b>Cond. Prot. Art.- 7.3.1.</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
<b>Cond. Prot. Art.- 7.4.1.</b>	consideran	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si		
<b>Notas</b>	(1) Se transformación a usos característicos o compatibles											
(2)	1 -											



## Categoría de Suelo Rústico, Rústico de Especial Protección de Ribera (S.R.E.P.R.)

ni

Clasificación de usos (1) (2) (3)	Explotación de recursos naturales					Utilización recreativo-turística del medio físico						
	Agrícola	Pecuario	Forestal	Trans. Prod. Agrícola-Forestales	Actividades extractivas	Instalación provisional de recreo	Instalación provisional de merienda	Instalación permanente de recreo	Instalación permanente de merienda	Instalaciones de estancia actividad	Instalaciones deportivas	
<b>Categoría del uso</b>	Característicos	Característicos	Característicos	(1) (2)	(1) (2)	Compatibil	Compatibil	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	Característicos	
<b>Cond. de parcela</b>	No	----	----	----	----	U.M.C.	U.M.C.	----	----	----	U.M.C.	
Superficie mínima	----	----	----	----	----	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	----	----	----	2.000 m <sup>2</sup>	
Frete mínimo a vial	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. de la edificación</b>	Existentes, No	No	No	----	----	Art.	Art. 11.2.8	----	----	----	No	
Nº de alturas	los	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	todas	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura al alero	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura a la cumbrera	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. Edific. auxiliar</b>	No	No	No	----	----	Casetas	Kioskos	----	----	----	No	
Sup. máx. edificada	excepcionales	----	----	----	----	9,00m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	
Altura al alero	usos	----	----	----	----	2,50 m	3,00 m	----	----	----	----	
Altura a la cumbrera	----	----	----	----	----	3,00 m	4,00 m	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. Prot. Art.- 7.3.1.</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
<b>Cond. Prot. Art.- 7.4.1.</b>	consideran	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
<b>Notas</b>	(1) Se transformación a usos característicos o compatibles											
(2)	1 -											

Categoría (S.R.E.P.R.)		a		Rústico						a	
		a								a	
Clasificación de usos (1) (2) (3)	Residencial	Singulares						Residencial			
		Vivienda aislada	Conservación, regeneración de ecosistemas	Deposito, tratamiento y vertido de residuos inertes	Edificaciones e instalaciones de carácter industrial	Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras	Implantación de Dotaciones y Equipamiento Colectivo				
Categoría del uso	(4)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)		
Cond. de parcela	existentes, constituyen	---	---	---	---	---	---	---	---		
Superficie mínima	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
Frente mínimo a vial	que	---	---	---	---	---	---	---	---		
Cond. de la edificación	residenciales	---	---	---	---	---	---	---	---		
Nº de alturas	usos	---	---	---	---	---	---	---	---		
Superficie máx. edificada	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Altura al alero	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Altura a la cumbrera	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Separación a linderos	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Cond. Edific. auxiliar	y	---	---	---	---	---	---	---	---		
Superficie máx. edificada	"fuera	---	---	---	---	---	---	---	---		
Altura al alero	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Altura a la cumbrera	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Separación a linderos	de	---	---	---	---	---	---	---	---		
Cond. Prot. Art.- 7.3.1.	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si		
Cond. Prot. Art.- 7.4.1.	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si		
Notas	(4)	Se sus permanentemente o estén								Si	

**Categoría de Suelo Rústico: Rústico de Especial Protección de Costa (S.R.E.P.C.)**

Clasificación de usos	Explotación de recursos naturales					Utilización recreativo-turística del medio físico						
	Agrícola	Pecuario	Forestal	Trans. Prod. Agrícola-Frestales	Actividades extractivas	Instalación provisional de recreo	Instalación provisional de merienda	Instalación permanente de recreo	Instalación permanente de merienda	Instalaciones de estancia actividad	Instalaciones deportivas	
<b>Categoría del uso</b>	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	(a) (b) (c)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
<b>Cond. de parcela</b>	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Superficie mínima	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Frete mínimo a vial												
<b>Cond. de la edificación</b>	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Nº de alturas	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura al alero	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura a la cumbrera	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Separación a linderos												
<b>Cond. Edific. auxiliar</b>	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura al alero	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Altura a la cumbrera	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. Prot. Art.- 7.3.1.</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
<b>Cond. Prot. Art.- 7.4.1.</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si		
<b>Notas</b>	(a) Estar construidas con materiales ligeros y adecuarse estéticamente al entorno											
(h <sub>1</sub> )	No ocupar una superficie superior a 20 metros cuadrados, ni tener una altura mayor de 3,50 metros											





**Categoría de Suelo Rústico: Rústico Apto para Urbanizar (S.R.A.U.)**

Clasificación de usos	Explotación de recursos naturales					Utilización recreativo-turística del medio físico						
	Agrícola	Pecuario	Forestal	Trans. Prod. Agrícola-Frestales	Actividades extractivas	Instalación provisional de recreo	Instalación provisional de merienda	Instalación permanente de recreo	Instalación permanente de merienda	Instalaciones de estancia actividad	Instalaciones deportivas	
<b>Categoría del uso</b>	Caracterí	Caracterí	Caracterí	Compatibl	Prohibido	Compatibl	Compatibl	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
<b>Cond. de parcela</b>	U.M.C.	U.M.C.	Específic	U.M.C.	----	U.M.C.	U.M.C.	----	----	----	----	
Superficie mínima	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	----	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	
Frete mínimo a vial	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. de la edificación</b>	----	Estabulac	Casetas	Instalacion	----	Art.	Art. 11.2.9	----	----	----	----	
Nº de alturas	----	planta	1 planta	1 planta	----	----	----	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	----	500 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	----	----	----	
Altura al alero	----	(1)	(1)	(1)	----	----	----	----	----	----	----	
Altura a la cumbre	----	----	----	3,00 m	----	----	----	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. Edific. auxiliar</b>	Invernade	Estabulac	----	----	----	Casetas	Kioskos	----	----	----	----	
Sup. máx. edificada	70 %	----	----	----	----	9,0m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	----	----	----	----	
Altura al alero	(1)	----	----	----	----	2,50 m	3,00 m	----	----	----	----	
Altura a la cumbre	----	----	----	----	----	3,50 m	4,00 m	----	----	----	----	
Separación a linderos	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	
<b>Cond. Prot. Art.-7.3.1.</b>	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
<b>Notas</b>	(1)	Para superficies superiores a 500 m <sup>2</sup> será necesario la redacción y tramitación de un Plan Especial.										
(2)	Se separarán un mínimo de 10 m. de cualquier vivienda y 50 m. de los núcleos habitados. Se sanarán un mínimo de 15 m. de la masa arbórea											







**TITULO 12. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

## **CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

### **Artículo 12.1.1.- Protección del patrimonio cultural**

A los efectos de conseguir una adecuada protección de los valores culturales y artísticos que aún se conservan, y en aplicación del contenido de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español 16/1985, de la Ley nº 8 de Patrimonio de Galicia de 1995 y de lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Plan General protege el patrimonio cultural de su ámbito a través de un Catálogo de Protección que contiene una relación de los bienes y elementos protegidos clasificados en cuatro niveles en función de los valores a proteger:

- Nivel 0. Protección monumental
- Nivel I. Protección integral
- Nivel II. Protección estructural
- Nivel III. Protección genérica

### **Artículo 12.1.2.- Catálogo**

1. Como complemento a las determinaciones contenidas en este título, se adjunta a estas Normas el Catálogo de Bienes y Espacios Libres Protegidos. El contenido específico y gráfico de este Catálogo prima, a efectos interpretativos, sobre cualquier otro documento del Plan, y en particular sobre: el plano de Clasificación, Calificación y Ordenación; y las fichas de Areas Especificas.
2. Los contenidos y estructuración del Catálogo responden a los criterios siguientes:
  - a Patrimonio histórico: agrupa los bienes declarados, catalogados o inventariados por la legislación sectorial, (Ley 8/95 Ley del Patrimonio Cultural de Galicia). Estos bienes se incorporan al Catálogo como conjunto específico con tratamiento determinado por la legislación sectorial.
  - b Elementos catalogados por el Plan General: comprende los bienes que son objeto de protección por el Plan General sin serlo por legislación sectorial. Se identifican en el Catálogo por numeración correlativa y su dirección postal, señalándose las particularidades de relieve para cada uno de ellos.
  - c Areas de conservación ambiental: comprende las delimitaciones de áreas cuya preservación es objetivo del Plan General por sus valores ambientales y/o tradicionales.
  - d Espacios libres catalogados: comprenden los suelos no edificados objeto de protección que el Plan singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.
3. Los inmuebles incluidos en el Catálogo estarán, en cuanto a sus aprovechamientos urbanísticos, a lo expresado en estas Normas. Lo mismo ocurrirá en los que, con análogo carácter, se señalen en el futuro por la legislación sectorial o en desarrollo del planeamiento.
4. Cualquier actuación que se lleve a cabo en un elemento catalogado deberá ser informado por la Comisión Terretorial del Patrimonio Histórico Gallego y autorizado por el Director General del Patrimonio Cultural, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, como se dispone en el artículo 52.2 de la Ley 8/1995, de 30 de octubre, del Patrimonio Cultural de Galicia.

### **Artículo 12.1.3.- Niveles de protección**

- 1 Nivel 0.- Protección Monumental: a los efectos prevenidos en los artículos 37, 52 y 54 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, cualquier intervención en un bien declarado, catalogado o inventariado, precisará autorización previa de la Consellería de Cultura.
2. Nivel I.- Protección Integral: protege el elemento catalogado en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio cultural.
3. Nivel II.- Protección Estructural: protege las características singulares del elemento catalogado en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos y estructurantes que definen su forma, y su modo de articulación con el espacio exterior.
4. Nivel III.- Protección Genérica: protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos catalogados incluidos en los otros niveles de protección.

#### **Artículo 12.1.4.- Adecuación a las condiciones de catalogación**

1. La inclusión en el Catálogo de Protección de un bien inmueble implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras precisas para asegurar el mantenimiento de las características particulares que aconsejaron la protección del bien; ello sin perjuicio del derecho del propietario a beneficiarse del régimen de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones legalmente establecidas.
2. Se prohíben toda clase de cables, postes y elementos sobrepuestos de cualquier tipo ajenos a los bienes inmuebles objeto de protección. La administración podrá exigir a los propietarios del inmueble y a las empresas titulares de las redes afectadas la retirada, demolición y ocultamiento total o parcial de elementos e instalaciones sobrepuestos.
3. Las obras en los bienes protegidos, y las de nueva planta en las áreas de conservación ambiental, deberán responder en su diseño y composición a las características originales o de mayor interés del mismo o a las dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse respectivamente. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisas, posición de forjados, modos de implantación sobre el terreno, cierres de finca, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos, no admitiéndose soluciones que devalúen la categoría de los valores protegidos.

#### **Artículo 12.1.5.- Actuaciones singulares**

El Ayuntamiento podrá admitir actuaciones singulares que, sin ajustarse estrictamente a las condiciones estéticas y criterios de composición establecidos en este Plan, cumplan los siguientes requisitos:

- a Que se atenga estrictamente a las obras permitidas y a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan.
- b Que sean de excepcionales méritos, constituyan verdaderas "aportaciones" arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y armonicen estética y ambientalmente con las edificaciones próximas y con el contexto general del entorno.
- c Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales en el que se pondere la concurrencia de las circunstancias excepcionales requeridas.

d Trámite de información pública de 15 días y Aprobación Plenaria.

A estos efectos, el proyecto deberá contener la documentación gráfica y fotográfica justificativa del impacto de la actuación en el entorno y en el edificio protegido.

#### **Artículo 12.1.6.- Transformación de uso en edificios catalogados**

1. La transformación de usos existentes en edificación catalogada, se regirá por lo establecido en la norma zonal a que pertenezca el edificio.
2. La protección del patrimonio edificado prima sobre las condiciones que, en cuanto a altura libre y condiciones de acceso, se establecen en estas Normas. Los usos admisibles podrán implantarse dentro de los límites impuestos por el respeto a las características arquitectónicas del edificio, y de las condiciones de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

#### **Artículo 12.1.7.- Declaración de ruina y demolición**

1. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado implica el cese del deber de conservación a cargo de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir a la Administración competente.
2. La demolición total o parcial de un edificio catalogado, declarado en estado de ruina, no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme el artículo 171.1. de la Ley del Suelo de Galicia o, en su defecto mediante el otorgamiento de licencia de demolición.
3. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente, En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesarias corresponden íntegramente a la titular del inmueble.
4. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.
5. La autorización de demolición de los edificios catalogados en los restantes niveles de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.
6. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su



destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo determine.

#### **Artículo 12.1.8.- Modificación y ampliación del Catálogo**

1.- El Catálogo de Bienes y Espacios Libres Protegidos podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de otros elementos o edificios en el mismo, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 50 de la Ley del Suelo de Galicia para tramitar la modificaciones de los planes.

2.- Cuando se produjeron descubrimientos de valor arqueológico, histórico ó cultural, en elementos o áreas cuyas determinaciones urbanísticas no resulten adecuadas con la protección y salvaguardia de los mismos, los elementos afectados, previa decisión del Organismo o Entidad competente, quedarán sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación.

3. Cualquiera de los descubrimientos indicados en el apartado anterior deberá ser puesto inmediatamente en conocimiento de los Organismos y Entidades competentes para su comprobación y protección y, en todo caso, del Ayuntamiento de Fene.

## **CAPITULO 2. ELEMENTOS CATALOGADOS**

#### **Artículo 12.2.1.- Definición y ámbito**

1. Son elementos catalogados por el Plan General los que, sin estar incluidos en protección monumental, son singularizados por el Plan como tales por presentar valores arquitectónicos, históricos, culturales y artísticos de especial significación.
2. También tendrán la consideración de elementos catalogados aquellos que, sin figurar en dicho listado, sean catalogados por las figuras de planeamiento de desarrollo y/o diferido, que quedan expresamente facultades para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

#### **Artículo 12.2.2.- Actuación sobre elementos catalogados**

1. El régimen de obras autorizables en un elemento catalogado o en cualquiera de sus componentes, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el elemento en cuestión.
2. Los tipos de obra admisibles sobre cada nivel de catalogación se expresan:
  - a De manera genérica, en los capítulos 3.a 5. siguientes.
  - b De manera particularizada para cada elemento mediante la indicación de actuaciones y criterios vinculantes que adquieren carácter normativo.
3. En las parcelas y edificios de los elementos catalogados podrán imponerse condiciones distintas para las obras específicas para cada uno de ellos y en función de las que se señalan para cada nivel de protección en particular, recogándose en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el planeamiento diferido podrá establecer los criterios y particularidades del régimen de protección a que estarán sujetos los elementos protegidos dentro de su ámbito
5. En la áreas con planeamiento específico, las particularidades del régimen de protección serán las establecidas en dicho planeamiento.

**Artículo 12.2.3.- Condiciones especiales para las obras en elementos catalogados**

1. En todos los elementos catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características originales en las zonas afectadas por cualquier intervención anterior.
2. La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre elementos con nivel de protección integral y estructural, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el elemento, debiendo contemplarse las obras de remodelación precisas.
3. Las obras de ampliación en los edificios de nivel ambiental, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.
4. Se prohíbe, con carácter general, en los elementos de nivel integral de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento. Para los elementos en nivel estructural, podrán autorizarse con carácter excepcional.
5. Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original.

**Artículo 12.2.4.- Condiciones especiales de los usos en elementos catalogados**

1. Serán admisibles en los elementos catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún componente protegido.
2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del elemento y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.
3. En elementos incluidos con niveles integral y estructural de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios, en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignado al elemento. Esto no impedirá que pueda estudiarse y concederse la implantación de otros usos, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en elementos de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

**CAPITULO 3. NIVEL 0. PROTECCION MONUMENTAL**

#### **Artículo 12.3.1.- Elementos y construcciones con Protección Monumental**

1. Está constituido por todos aquellos bienes declarados Bien de Interés Cultural en cualquiera de sus categorías con arreglo a la Ley 16/1.985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y a la Ley nº 8 del Patrimonio Cultural de Galicia de 1995. La relación de estos bienes se incorpora al catálogo anexo de estas Normas.
2. Se incluyen también en este nivel de protección los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces y piezas similares de interés histórico-artístico, de acuerdo con el Decreto 571/1.963, de 14 de marzo (B.O.E. 30/3/63). Así mismo, se incluyen los hórreos y cabazos de conformidad con lo indicado en el Decreto 449/1.973, de 22 de febrero (B.O.E. 13/3/73).
3. La protección monumental se extenderá también a los bienes que, en el futuro y por cualquiera de las administraciones competentes, sean declarados Bienes de Interés Cultural, o tengan declaración asimilable por sustitución de la legislación vigente. La extensión de la protección a estos bienes será automática, sin necesidad de modificación del Plan General.

#### **Artículo 12.3.2.- Obras admitidas en el Nivel 0. Protección Monumental**

1. Las condiciones de intervención sobre los bienes sometidos a protección monumental y sus ámbitos se regirán por lo establecido en la legislación sectorial específica.
2. El deber de conservación del patrimonio protegido corresponde a los propietarios de los bienes. La administración podrá ordenar las obras y medidas necesarias para la correcta conservación, mantenimiento y custodia de los bienes protegidos, y ejercerá la acción sustitutoria si esas órdenes no fueran cumplidas.
3. La declaración del estado de ruina de los inmuebles protegidos no supondrá el deber de demolición. Cuando fuera preciso proceder a la demolición o despiece de elementos o partes en estado de ruina física, las intervenciones habrán de contemplar asimismo la total reposición del elemento o parte demolida o desplazada.

### **CAPITULO 4. NIVEL I. PROTECCION INTEGRAL**

#### **Artículo 12.4.1.- Elementos y construcciones con Protección Integral.**

Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Libres Protegidos por ser elementos que, aun teniendo un interés histórico menor, poseen notables cualidades culturales arquitectónicas y urbanas.

#### **Artículo 12.4.2.- Obras admitidas en el Nivel I. ( Protección Integral )**

1. Se podrán ejecutar sin limitación obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento parcial estarán limitadas a aquellos componentes de la edificación que no sean significativos dentro del carácter del elemento, ciñéndose a partes complementarias de menor interés.

3. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar objetivos de restauración, conservación y/o consolidación.
4. Dentro de las obras de nueva edificación, únicamente se permiten las obras de estricta reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiere desaparecido total o parcialmente la edificación.
5. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
6. Si este nivel de protección afecta a su vez a la parcela sobre la que se encuentran emplazadas las edificaciones, deberá mantenerse la configuración general de la misma, sin alterar su forma, ni su relieve y conservando los elementos de cierre, ajardinamiento y arbolado existentes. No podrá realizarse la segregación y/o parcelación de la misma.

## **CAPITULO 5. NIVEL II. PROTECCION ESTRUCTURAL**

### **Artículo 12.5.1.- Elementos y construcciones con Protección Estructural.**

Son aquellos que se señalan como tales en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Libres Protegidos. Este nivel está formado por elementos en los que interesa conservar íntegramente sus componentes estructurales y tipológicos básicos que definen su forma y su modo de articulación con el espacio exterior.

### **Artículo 12.5.2.- Obras admitidas en el Nivel II. (Protección Estructural)**

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración parcial de un elemento: se ceñirán, en todo caso, a su imagen original, suprimirán todos aquellos añadidos que desvirtúen su configuración original, y lo adecuarán al aspecto que presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés.
3. En todo los casos señalados anteriormente, las obras realizadas en las edificaciones deberán ir acompañadas de las obras exteriores dirigidas a restituir la composición y diseño originarios, y en su caso, al que presentaban antes de que fueran objeto de modificaciones de menor interés.
4. Las obras de reestructuración de cubiertas podrán incluir buhardillas individuales que cumplan las condiciones del área de conservación ambiental a que correspondan, en su caso se suprimirán todos aquellos elementos existentes sobre cubierta que no formen parte de la configuración inicial de las edificaciones o desvirtúen sus valores. Excepcionalmente, cuando los edificios colindantes a ambos lados tengan el trazado de los faldones de cubierta sensiblemente coincidentes con los propios, se admitirán pequeños reajustes en el trazado de la cubierta existente con el fin de armonizar con los mismos.
5. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes, salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés, o figurasen como elementos ciegos en la composición originaria. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos a las edificaciones o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del

conjunto de las fachadas.

6. Las obras de reestructuración total se consideran de carácter excepcional y deberán ser justificadas mediante el aporte de documentación que justifique el deterioro real de las edificaciones, el escaso valor de sus componentes estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y/o razones de seguridad e higiene. Estas obras respetarán las alturas absolutas y relativas de los forjados existentes.
7. Las obras de demolición solo serán admisibles en componentes y/o zonas parciales de las edificaciones y siempre que fueran necesarias como complemento de las anteriores.
8. Las obras de nueva edificación solo serán admisibles como reconstrucción cuando por causas sobrevenidas hubiera desaparecido total o parcialmente la edificación.
9. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, sustitución y nueva planta.
10. Si este nivel de protección afecta a su vez a la parcela sobre la que se encuentran emplazadas las edificaciones, deberá mantenerse la configuración general de la misma, conservando los elementos de cierre, ajardinamiento y arbolado existentes. Podrá realizarse la segregación y/o parcelación de la misma mediante el oportuno Estudio de Detalle que asegure el adecuado tratamiento del elemento catalogado.

## **CAPITULO 6. NIVEL III. PROTECCION GENERICA**

### **Artículo 12.6.1.- Elementos y contrucciones con Protección Genérica**

Son aquellos elementos así calificados y que quedan señalados en el Catálogo de Bienes y Espacios Libres Protegidos, dichos elementos aún no teniendo por sí mismos un valor histórico y/o cultural destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente urbano más o menos caracterizado.

### **Artículo 12.6.2.- Obras admitidas en el Nivel III. (Protección Genérica)**

1. Se podrán ejecutar con carácter general obras de restauración, conservación y consolidación.
2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración de las edificaciones respetarán el sólido capaz existente siendo admisible la reestructuración de cubiertas dentro de los parámetros y condiciones establecidas en estas Normas.
3. Las obras exteriores no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración originaria o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Lo referido también es de aplicación para materiales y forma de la carpintería de los huecos.
4. Las obras de ampliación únicamente son autorizables en las áreas de conservación ambiental delimitadas, así como en edificios de uso exclusivo dotacional. Las obras de ampliación en dichas áreas tendrán lugar por el aumento de la ocupación en planta de las edificaciones existentes, se circunscribirán a las fachadas no visibles desde la vía pública, salvo que pudieran tener lugar como edificación aislada en los fondos de parcela, y en ningún caso podrán superar la altura de la edificación existente.
5. Las obras de sustitución sólo serán admisibles como reconstrucción que implicará cuando menos a las fachadas exteriores visibles desde la vía pública, reproduciendo

todas sus características morfológicas, materiales y elementos de diseño (incluido espesor aparente de muros), sin perjuicio de las obras exteriores de reforma menor autorizadas en el punto 3 de este artículo. En todas las fachadas se mantendrá el número de plantas y la altura de cornisa preexistente.

6. Las obras de demolición estrictamente necesarias para realizar las obras admitidas en los puntos anteriores.
7. Si este nivel de protección afecta a su vez a la parcela sobre la que se encuentran emplazadas las edificaciones, se podrá ocupar con obras de ampliación de la edificación principal, conservando los elementos de cierre, ajardinamiento y arbolado existentes. Podrá realizarse la segregación y/o parcelación de la misma mediante el oportuno Estudio de Detalle que asegure el adecuado tratamiento del elemento catalogado.

## **CAPITULO 7. AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL**

### **Artículo 12.7.1.- Definición y ámbito**

1. En base a las características de los entornos tradicionales cuya preservación es objetivo del Plan y de acuerdo con su extensión, se delimitan dos tipos de áreas de conservación ambiental:
  - a *Tradicional de Edificación Intensiva, correspondiente con los restos de los primitivos núcleos rurales y su entorno próximo de crecimiento de principios de siglo.*
  - b *Tradicional de Edificación Aislada, correspondiente a las zonas de expansión contemporáneas a la anterior, pero realizadas con edificación abierta.*
2. En las áreas de conservación ambiental, en función de las características de su entorno, las actuaciones de nueva planta conservarán similitud tipológica y morfológica con los elementos constitutivos del área, quedando obligadas al empleo de determinados elementos de composición, conforme se regula en los siguientes artículos.
3. Las reurbanizaciones de estas áreas de conservación ambiental se hará con viario restringido de uso mixto, peatonal y rodado, con limitación de velocidad. Se efectuará a un solo nivel, sin resaltos ni bordillos, con materiales de pavimentación que no permitan la confusión con un viario rodado convencional. El alumbrado, ajardinamiento y mobiliario urbano será el adecuado para estas áreas de reducido tamaño y carácter estancial.

### **Artículo 12.7.2.- Tradicional de edificación intensiva, obras admitidas.**

1. En las actuaciones de nueva planta:
  - a Sobre el plano de fachada únicamente se permite volar balcones, balconadas, miradores y galerías.
  - b Dispondrán en su remate de cornisa o alero y, con cubierta inclinada, sin áticos.
  - c Contarán con huecos de eje vertical dominante.
  - d Mantendrán íntegramente los elementos de sillería preexistentes y adecuarán la composición de fachada al orden y ritmo impuesto por las mismas.

- e Caso de ubicar buhardillones por encima del plano de cubierta, éstos se dispondrán en una sola hilera siguiendo la modulación y ritmo del edificio.

**Artículo 12.7.3.- Tradicional de edificación aislada, obras admitidas.**

1. En las actuaciones de nueva planta:
  - a Las edificaciones conservarán la similitud formal y dimensional con las colindantes del área.
  - b Se habrán de cumplir las condiciones del Artículo 12.6.2. precedente .
  - c Se prohíben plantas bajas diáfanas.
2. En la reurbanización se procurará la creación de pequeñas zonas de estancia y reposo, con mobiliario urbano y ajardinamiento adecuado al reducido tamaño de las mismas.

**CAPITULO 8. ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS**

**Artículo 12.8.1.- Definición y ámbito**

1. Son espacios libres catalogados los que el Plan singulariza como tales por presentar valores formales, paisajísticos, botánicos, históricos o culturales de especial significación e imposible reproducción.
2. Son espacios libres catalogados sujetos a protección aquellos que, como tales, se relacionan en el catálogo anexo a estas Normas.
3. También tendrán la consideración de espacios libres catalogados aquellos que, sean catalogados por las figuras de planeamiento diferido y/o desarrollo que quedan expresamente facultades para esta determinación sin necesidad de modificación del Plan General.

**Artículo 12.8.2.- Régimen de usos**

Los espacios libres catálogos sólo pueden destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. Los usos de equipamiento y deportivos no reglados, no existentes a la entrada en vigor del Plan, sólo son admisibles al aire libre o en instalaciones provisionales, y siempre que se instalen en áreas pavimentadas, terrazas, o espacios construidos existentes en el momento de su catalogación.

**Artículo 12.8.3.- Intervenciones en espacios libres catalogados**

1. Sólo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al trazado del espacio libre ajardinado y no supongan sustitución de las especies existentes o cambios en su disposición.
2. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres catalogados no podrán ser modificados en su diseño y características.
3. Si se produjesen ampliaciones, éstas se adecuarán en su trazado y ajardinamiento a las del área protegida objeto de ampliación.

**Artículo 12.8.4.- Protección del arbolado**

El arbolado existente en los espacios libres catalogados no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie con seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y adecuado porte.



## INDICE

**LIBRO CUARTO : APLICACIONES**

**TITULO 8. REGULACION Y NORMAS ZONALES EN SUELO URBANO**

**CAPITULO 1. PRELIMINARES. Pag. 175**

- Artículo 8.1.1.- Regulación urbanística del suelo urbano
- Artículo 8.1.2.- Señalamiento de polígonos de ejecución integral en suelo urbano
- Artículo 8.1.3.- Delimitación de polígonos de ejecución integral en suelo urbano

**CAPITULO 2. NORMA ZONAL DE ORDENACION CONSOLIDADA Pag. 177**

- Artículo 8.2.1.- Definición y ámbito
- Artículo 8.2.2.- Condiciones de Uso

**CAPITULO 3. NORMA ZONAL DE MANZANA CERRADA Pag. 178**

- Artículo 8.3.1.- Definición y ámbito
- Artículo 8.3.2.- Categorías
- Artículo 8.3.3.- Condiciones del sólido capaz
- Artículo 8.3.4.- Edificabilidad
- Artículo 8.3.5.- Parcelario
- Artículo 8.3.6.- Posición de la edificación
- Artículo 8.3.7.- Forma de la edificación
- Artículo 8.3.8.- Condiciones adicionales
- Artículo 8.3.9.- Condiciones de Uso

**CAPITULO 4. NORMA ZONAL DE LINEAL MIXTO Pag. 182**

- Artículo 8.4.1.- Definición y ámbito
- Artículo 8.4.2.- Categorías
- Artículo 8.4.3.- Condiciones del sólido capaz
- Artículo 8.4.4.- Edificabilidad
- Artículo 8.4.5.- Parcelario
- Artículo 8.4.6.- Posición de la edificación

- Artículo 8.4.7.- Forma de la edificación
- Artículo 8.4.8.- Estudios de detalle
- Artículo 8.4.9.- Condiciones adicionales
- Artículo 8.4.10.- Condiciones de uso

**CAPITULO 5. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL Pag. 186**

- Artículo 8.5.1.- Definición y ámbito
- Artículo 8.5.2.- Categorías
- Artículo 8.5.3.- Condiciones del sólido capaz
- Artículo 8.5.4.- Edificabilidad
- Artículo 8.5.5.- Parcelario
  
- Artículo 8.5.6.- Posición de la edificación
- Artículo 8.5.7.- Estudios de detalle
- Artículo 8.5.8.- Condiciones adicionales
- Artículo 8.5.9.- Condiciones de uso

**CAPITULO 6. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL DE TRAVIESA - FOXAS Pag. 190**

- Artículo 8.6.1.- Definición y ámbito
- Artículo 8.6.2.- Categorías
- Artículo 8.6.3.- Condiciones del sólido capaz
- Artículo 8.6.4.- Edificabilidad
- Artículo 8.6.5.- Parcelario
- Artículo 8.6.6.- Posición de la edificación
- Artículo 8.6.7.- Estudios de detalle
- Artículo 8.6.8.- Condiciones adicionales
- Artículo 8.6.9.- Condiciones de uso

**CAPITULO 7. NORMA ZONAL DE EDIFICACION INDIVIDUAL DE SARTEGO Pag. 193**

- Artículo 8.7.1.- Definición y ámbito

<b>Artículo 8.7.2.-</b>	Categorías
<b>Artículo 8.7.3.-</b>	Condiciones del sólido capaz
<b>Artículo 8.7.4.-</b>	Edificabilidad
<b>Artículo 8.7.5.-</b>	Parcelario
<b>Artículo 8.7.6.-</b>	Posición de la edificación
<b>Artículo 8.7.7.-</b>	Estudios de detalle
<b>Artículo 8.7.8.-</b>	Condiciones adicionales
<b>Artículo 8.7.9.-</b>	Condiciones de uso

**CAPITULO 8. NORMA ZONAL DE RUEIROS**

**Pag. 196**

<b>Artículo 8.8.1.-</b>	Definición y ámbito
<b>Artículo 8.8.2.-</b>	Categorías
<b>Artículo 8.8.3.-</b>	Condiciones del sólido capaz
<b>Artículo 8.8.4.-</b>	Edificabilidad
<b>Artículo 8.8.5.-</b>	Parcelario
<b>Artículo 8.8.6.-</b>	Posición de la edificación
<b>Artículo 8.8.7.-</b>	Estudios de detalle
<b>Artículo 8.8.8.-</b>	Condiciones adicionales
<b>Artículo 8.8.9.-</b>	Condiciones de uso

**CAPITULO 9. NORMA ZONAL INDUSTRIAL**

**Pag. 199**

<b>Artículo 8.9.1.-</b>	Definición y ámbito
<b>Artículo 8.9.2.-</b>	Categorías
<b>Artículo 8.9.3.-</b>	Condiciones del sólido capaz
<b>Artículo 8.9.4.-</b>	Edificabilidad
<b>Artículo 8.9.5.-</b>	Parcelario
<b>Artículo 8.9.6.-</b>	Posición de la edificación
<b>Artículo 8.9.7.-</b>	Forma de la edificación
<b>Artículo 8.9.8.-</b>	Estudios de detalle
<b>Artículo 8.9.9.-</b>	Condiciones adicionales

**Artículo 8.9.10.-** Grados: condiciones de uso

**CAPITULO 10. NORMA ZONAL DE ESPACIOS LIBRES Pág. 204**

- Artículo 8.10.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 8.10.2.-** Categorías
- Artículo 8.10.3.-** Condiciones de ordenación
- Artículo 8.10.4.-** Condiciones de diseño
- Artículo 8.10.5.-** Condiciones de los parques públicos
- Artículo 8.10.6.-** Condiciones de las plazas públicas
- Artículo 8.10.7.-** Condiciones de costas
- Artículo 8.10.8.-** Condiciones de los espacios libres privados.

**CAPITULO 11. NORMA ZONAL DE EQUIPAMIENTOS Pag. 208**

- Artículo 8.11.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 8.11.2.-** Categorías
- Artículo 8.11.3.-** Condiciones pormenorizadas de ordenación
- Artículo 8.11.4.-** Condiciones de diseño
- Artículo 8.11.5.-** Condiciones de los equipamientos deportivos
- Artículo 8.11.6.-** Condiciones de los equipamientos educativos
- Artículo 8.11.7.-** Condiciones de los equipamientos de interés público y social
- Artículo 8.11.8.-** Condiciones de los equipamientos religiosos
- Artículo 8.11.9.-** Condiciones de los equipamientos especiales
- Artículo 8.11.10.-** Cumplimiento de los requisitos de aparcamiento en equipamientos

**EQUIPAMIENTOS EN SUELO RUSTICO (Fichas) Pag. 213**

**CAPITULO 12. NORMA ZONAL DE VIARIO Pag. 214**

- Artículo 8.12.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 8.12.2.-** Clasificación
- Artículo 8.12.3.-** Características del viario rodado público
- Artículo 8.12.4.-** Características del viario restringido público

**Artículo 8.12.5.-** Características básicas del viario privado

**CAPITULO 13. NORMA ZONAL DE INFRAESTRUCTURAS Pag. 216**

**Artículo 8.13.1.-** Definición y ámbito

**Artículo 8.13.2.-** Categorías

**Artículo 8.13.3.-** Portuarias

**Artículo 8.13.4.-** Ferroviarias

**Artículo 8.13.5.-** Rodoviarias

**Artículo 8.13.6.-** Básicas

## **TITULO 9. REGULACION Y NORMA ZONAL EN SUELO DE NUCLEO RURAL**

**CAPITULO 1. PRELIMINARES. Pag. 219**

**Artículo 9.1.1.-** Definición y ámbito

**Artículo 9.1.2.-** Regulación urbanística del suelo de núcleo rural

**CAPITULO 2. NORMA ZONAL DE NUCLEO RURAL Pag. 219**

**Artículo 9.2.1.-** Parámetros urbanísticos

**Artículo 9.2.2.-** Condiciones de usos.

## **TITULO 10. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1. CONDICIONES DE DESARROLLO Pag. 222**

**Artículo 10.1.1.-** Delimitación y ámbito

**Artículo 10.1.2.-** Aprovechamiento tipo y patrimonializable en suelo urbanizable

**Artículo 10.1.3.-** Regulación de los sectores de suelo urbanizable en ejecución

**Artículo 10.1.4.-** Regulación de los sectores de suelo urbanizable delimitado

**Artículo 10.1.5.-** Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

**Artículo 10.1.6.-** Reservas de suelo para equipamiento

**Artículo 10.1.7.-** Criterios de ordenación

**CAPITULO 2. REGULACION DE USOS EN SUELO URBANIZABLE. Pag. 224**

- Artículo 10.2.1.-** Usos globales
- Artículo 10.2.2.-** Uso global residencial, ordenación urbana
- Artículo 10.2.3.-** Uso global residencial, ordenación intensiva.
- Artículo 10.2.4.-** Uso global residencial, ordenación extensiva
- Artículo 10.2.5.-** Uso global productivo ordenación intensiva

**TITULO 11. REGULACION DEL SUELO RUSTICO**

**CAPITULO 1. PRELIMINARES Pag. 228**

- Artículo 11.1.1.-** Definición y ámbito
- Artículo 11.1.2.-** Regulación urbanística del suelo rústico
- Artículo 11.1.3.-** Categorías de suelo rústico

**CAPITULO 2. REGULACION DEL SUELO RUSTICO APTO PARA URBANIZAR Pag.228**

- Artículo 11.2.1.-** Delimitación y ámbito del suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.2.-** Condiciones de desarrollo del suelo rústico apto para urbanizar
- Artículo 11.2.3.-** Usos en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.4.-** Uso agrícola en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.5.-** Uso pecuario en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.6.-** Uso forestal en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.7.-** Transformación de productos agropecuarios/forestales en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.8.-** Instalaciones provisionales de recreo en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.2.9.-** Instalaciones provisionales de merienda en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.3.10.-** Conservación y/o regeneración de los ecosistemas en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.3.11.-** Construcciones y/o instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas y a las infraestructuras en suelo rústico apto para urbanizar.
- Artículo 11.3.12.-** Construcciones y/o instalaciones vinculadas a las dotaciones o equipamientos de interés general en suelo rústico apto para urbanizar.

**CAPITULO 3. REGULACION DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**  
**Pag. 233**

- Artículo 11.3.1.-** Delimitación y ámbito del suelo rustico de especial proteccion
- Artículo 11.3.2.-** Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección ambiental
- Artículo 11.3.3.-** Usos en suelo rústico de especial protección ambiental
- Artículo 11.3.4.-** Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de ribera
- Artículo 11.3.5.-** Usos en suelo rústico de especial protección de ribera
- Artículo 11.3.6.-** Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de costa
- Artículo 11.3.7.-** Usos en suelo rústico de especial protección de costa
- Artículo 11.3.8.-** Delimitación y ámbito del suelo rústico de especial protección de patrimonio
- Artículo 11.3.9.-** Usos en suelo rústico de especial protección de patrimonio

**USOS PREEXISTENTES EN SUELO RUSTICO (Fichas) Pag. 239**

**FICHAS DE LAS ZONAS DE SUELO RUSTICO Pag. 240**

**TITULO 12. PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

**CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCION Pag. 242**

- Artículo 12.1.1.-** Protección del patrimonio cultural
- Artículo 12.1.2.-** Catálogo
- Artículo 12.1.3.-** Niveles de protección
- Artículo 12.1.4.-** Adecuación a las condiciones de catalogación
- Artículo 12.1.5.-** Actuaciones singulares
- Artículo 12.1.6.-** Transformación de uso en edificios catalogados
- Artículo 12.1.7.-** Declaración de ruina y demolición
- Artículo 12.1.8.-** Modificacion y ampliación del Catálogo

**CAPITULO 2. ELEMENTOS CATALOGADOS Pag. 245**

- Artículo 12.2.1.-** Definición y ámbito



<b>Artículo 12.2.2.-</b>	Actuación sobre elementos catalogados	
<b>Artículo 12.2.3.-</b>	Condiciones especiales para las obras en elementos catalogados	
<b>Artículo 12.2.4.-</b>	Condiciones especiales de los usos en elementos catalogados	
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>NIVEL 0. PROTECCION MONUMENTAL</b>	<b>Pag. 247</b>
<b>Artículo 12.3.1.-</b>	Elementos y construcciones con Protección Monumental	
<b>Artículo 12.3.2.-</b>	Obras admitidas en el Nivel 0. Protección Monumental	
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>NIVEL I. PROTECCION INTEGRAL</b>	<b>Pag. 248</b>
<b>Artículo 12.4.1.-</b>	Elementos y construcciones con Protección Integral	
<b>Artículo 12.4.2.-</b>	Obras admitidas en el Nivel I. Protección Integral	
<b>CAPITULO 5.</b>	<b>NIVEL II. PROTECCION ESTRUCTURAL</b>	<b>Pag. 248</b>
<b>Artículo 12.5.1.-</b>	Elementos y construcciones con Protección Estructural	
<b>Artículo 12.5.2.-</b>	Obras admitidas en el Nivel II. Protección Estructural	
<b>CAPITULO 6.</b>	<b>NIVEL III. PROTECCION GENERICA</b>	<b>Pag. 249</b>
<b>Artículo 12.6.1.-</b>	Elementos de Protección Genérica	
<b>Artículo 12.6.2.-</b>	Obras admitidas en el Nivel III. Protección Genérica	
<b>CAPITULO 7.</b>	<b>AREAS DE CONSERVACION AMBIENTAL</b>	<b>Pag. 250</b>
<b>Artículo 12.7.1.-</b>	Definición y ámbito	
<b>Artículo 12.7.2.-</b>	Tradicional de edificación intensiva, obras admitidas.	
<b>Artículo 12.7.3.-</b>	Tradicional de edificación aislada, obras admitidas.	
<b>CAPITULO 8.</b>	<b>ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS</b>	<b>Pag. 251</b>
<b>Artículo 12.8.1.-</b>	Definición y ámbito	
<b>Artículo 12.8.2.-</b>	Régimen de usos	
<b>Artículo 12.8.3.-</b>	Intervenciones en espacios libres catalogados	
<b>Artículo 12.8.4.-</b>	Protección del arbolado	

