

CORRECCIÓN DE ERROS DO PXOM DAI 2.013
AGOSTO 2.013

TOMO VI
NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende áreas que de acordo coa cualificación establecida nos planos de ordenación, están dedicadas a actividades terciarias. Establécense dúas variantes tipolóxicas en virtude do nivel de intensidade de uso.

Usos:

O uso global é o terciario. Permítense os usos definidos como compatíbeis na táboa do Anexo á Normativa.

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

Tipoloxía a: 1000 m²

Tipoloxía b: 3000 m²

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 16 metros en calquera das variantes.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Limitase a ocupación pola edificación ao:

Tipoloxía a: 70% da superficie da parcela edificable.

Tipoloxía b: 50% da superficie da edificable.

O terreo non ocupado pola edificación destinarase a viais e zona de aparcadoiro, ao menos nunha proporción do:

Tipoloxía a: Sen restricións

Tipoloxía b: 20%

Recuamentos e separacións:

Establécense unha separación mínima de 3 metros entre a edificación e calquera linde de parcela. Non obstante, cumpríranse os recuamentos que, en cada caso, se sinalaran e acoutaran nos Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Será a especificada nos planos de ordenación. No seu defecto establécense como altura máxima 10 metros.

En caso de que se supere o B+1, a equivalencia entre o número de plantas e a altura expresada en metros, será de 4,00 m cada planta.

Cando polas condicións da actividade se derive en necesidades de altura superiores, poderá excepcionalmente permitirse, trala valoración do estudo xustificativo.

Forma da edificación:

Será de deseño libre.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

No caso de non especificarse o número de plantas nos planos de ordenación a edificabilidade máxima aplicable será de 0,60 m²/m².

Para os ámbitos de desenvolvemento urbanístico, a edificabilidade ten orixe no aproveitamento lucrativo total da área ou sector, a cal será repartida consonte os criterios de ordenación do instrumento de planeamento de desenvolvemento. Neste senso, nas Áreas de Planeamento Detallado incorporadas ao Plan Xeral o aproveitamento urbanístico defínese e atribúese para cada bloque ou cuarteirón nos correspondentes planos de ordenación e cadros de características asociados.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

Soportais e entrantes:

A organización da planta baixa é libre, podéndose deixar aberta ou diáfana salvo o corpo de acceso e comunicación vertical do edificio.

3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

- a) Con carácter xeral, nestas zonas non se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

Como excepción, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (*templetes*, palcos de música, pérgolas, aseos).

Poderán autorizarse así mesmo a colocación de casetas, quioscos ou bares terraza, sempre desmontables, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

Cando así se xustifique, por motivos de necesidade, admitirase a instalación de infraestruturas de servizo, preferiblemente baixo rasante ou con medidas de ocultación no caso de implantación en superficie.

- b) A ocupación máxima, considerando todos os elementos permanentes, non poderá superar o 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá superar o 15% da superficie total da zona.

- c) Os peches cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais. Os valados de orixe tradicional serán conservados.

- d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

- e) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de solo rústico de especial protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira.

- f) Os parques urbanos e áreas recreativas cualificadas de sistema xeral poderán admitir construcións tradicionais e instalacións deportivas ou culturais descubertas ou prazas de aparcadoiro cando a súa superficie sexa superior a unha hectárea. Neste caso, a superficie ocupada de solo non excederá do 15% da superficie total do sistema de espazo libre.

Nos espazos libres que estean recollidos no Catálogo de Patrimonio non se permitirá construción algunha, agás que o autorice o órgano competente en materia de patrimonio cultural. Así mesmo este órgano autorizará as obras de urbanización que se leven a cabo nestes ámbitos, e que deben estar suxeitas a criterios de conservación e recuperación das súas calidades ambientais orixinais.

CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións ao servizo directo da poboación.

Os equipamentos e dotacións sinálanse nos Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na Memoria do presente Plan Xeral.

- b) Sistema local de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ao servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprir as seguintes:

- a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano do emprazamento.

Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: 9 metros
- Ocupación máxima: 60% da parcela edificable.
- Recuamento e separación a lindeiros: 3 metros.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

- b) Ós equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.

- c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo de procurar o cumprimento das condicións xerais definidas no apartado a).



3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 20% da parcela.

Recuamentos e separacións: En todos os casos establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas, salvo que exista un entorno de edificación consolidada a menor distancia.

4.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Edificabilidade: 0,20 m²/m².

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta e computará edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5% en. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

CAPITULO 3 – PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.

1.- PLANS ESPECIAIS PREVISTOS:

a) Dende o presente Plan Xeral determínase a necesidade de formular plans especiais de ordenación de núcleo rural para as áreas de actuación integral previstas en determinados núcleos rurais comúns.

b) As determinacións que terán que cumprir os Plans especiais son as que figuran nas correspondentes fichas de Áreas de Planeamento Remitido, incluídas no Anexo á Normativa Urbanística.

c) En tanto non sexan aprobados e entren en vigor, non se autorizarán as parcelacións nin novas edificacións nas áreas de actuación integral previstas en núcleo rural común.

2.- PLANS ESPECIAIS NON PREVISTOS:

a) O Concello poderá formular Plans especiais de ordenación de núcleo rural non previstos polo presente Plan Xeral cando sobreviñese complexidade urbanística ou se desen as circunstancias para elo, en base aos seguintes motivos ou indicadores:

1. Necesidade de dotar ao núcleo de equipamentos, espazos libres ou aparcadoiro público non previstos que impliquen la obtención de solo.
2. Perda de calidade ambiental ou degradación do núcleo que implicase a necesidade de reformular usos pormenorizados ou compatibles, condicións de tipoloxía, materiais de edificación, etc; así como a adopción de medidas compensatorias ou atenuantes fronte a impactos producidos por contaminación, emisións, paisaxe, etc.
3. Necesidade de pór en valor elementos do patrimonio histórico e cultural así como a adopción de medidas relacionadas coa divulgación, recepción de visitantes ou a xestión do patrimonio nos casos en que exista unha relación entre ditos elementos e o núcleo rural.
4. Interese público ou privado por acometer o desenvolvemento integral do solo mediante a delimitación de Áreas de Actuación Integral en determinadas zonas de núcleo común.

Os Plans especiais deberán neste caso delimitar os polígonos ou áreas de actuación en atención aos principios de xusta distribución de beneficios e cargas derivadas da ordenación proposta.

Establecerase a densidade máxima de vivendas, considerando os datos que reflicte a análise do modelo de asentamento do Plan Xeral, sendo en ningún caso superior a 10 viv/Ha nin inferior a 5 viv/Ha.

O concello entenderá necesaria a delimitación dun Área de Actuación Integral e con elo a necesidade de redactar un Plan especial cando se pretenda edificar máis de dúas vivendas por unha mesma entidade promotora ou se pretenda edificar nun proceso de parcelación ou segregación en dous ou máis lotes.

b) Poderanse formular Plans especiais coa única finalidade de completar o trazado da rede viaria mediante a sinalización detallada de aliñacións e rasantes ou para dotar ao núcleo de redes de servizos necesarias e suficientes. Neste caso o Plan tramitarase consonte o procedemento previsto no artigo 86.2 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

c) No caso de que o Plan especial delimite áreas de actuación integral deberase dar cumprimento ao réxime de cesión de solo para dotacións e para aparcadoiros, consonte o establecido no artigo 47.2 da Lei 9/2002.