

CAMBADOS

EDITO

Dando cumprimento ó establecido polos artigos 70.2 da Lei Reguladora das Bases do Réxime Local, e 124, en relación co 131, da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana, unha vez aprobado definitivamente, publícase o texto íntegro do documento Refundido Das Normas Subsidiarias do Planeamento deste Concello de Cambados (Normativa Urbanística), que é o seguinte:

2.- NORMAS URBANISTICAS

2.1. NORMAS XERAIS

2.1.1. Ambito de aplicación

As presentes Normas serán de aplicación obrigatoria no territorio do Térmo Municipal de Cambados, da provincia de Pontevedra.

2.1.2. Vixencia

Estas Normas entrarán en vigor a partir da publicación no Boletín Oficial da Provincia dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística e unha vez teña transcorrido o prazo previsto no Art. 65.2. da Lei 7/85 de 2 de abril das Cortes Xerais e demais disposicións de aplicación.

A súa vixencia será indefinida, en tanto non se produza a aprobación dun Plan Xeral Municipal de Ordenación.

2.1.3. Revisión

A revisión das normas poderá producirse cando:

- a) Disposicións xerais de rango superior, ou as determinacións dun Plan Director Territorial alteren os criterios, obxetivos e solucións que fundamentan a ordenación adoptada ou plantexen unha maior esixencia de espazos públicos.
- b) Se produzan circunstancias imprevisibles no momento da redacción destas Normas, que plantexen a alteración do modelo territorial.
- c) Se tivese esgotada a capacidade das Normas.
- d) Se dean os supostos do apartado 3 do artigo 160 do Regulamento de Planeamento.

2.1.4. Relacións coas Normas Subsidiarias Provinciais

En tódolos puntos non desenvoltas nas presentes Normas estarase ó disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento para as provincias de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra, aprobadas por Resolución da COTOP de data 14 de maio de 1.991 (DOG de 19 de xuño de 1991).

2.1.5. Natureza e obrigatoriedade

1.- Este documento redactase conforme ó ordenamento urbanístico vixente.

As referencias á Lei do Solo (en adiante L.S.) deben entenderse feitas ó Texto Refundido da Lei sobre o Réxime do Solo e Ordenación Urbana aprobado por R.D.L. 1/1992 de 26 de xuño, e ós Regulamentos de Planeamento (R.P.), Xestión (R.X.) e Disciplina (R.D.) que as desenvolven nos seus aspectos fundamentais. As referencias á Lei de Adaptación da do Solo a Galicia (en adiante L.S.G.) deben entenderse feitas á Lei 11/85 de 22 de agosto do Parlamento de Galicia.

2.- Os particulares, ó igual que a Administración quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións contidas neste Documento e en especial nestas Normas, de tal xeito que calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitivo sobre o territorio municipal ben sexa a iniciativa pública ou privada deberá axustarse a elas.

2.1.6. Desenvolvemento das Normas Subsidiarias de Planeamento

Organos actuantes

O desenvolvemento das presentes Normas Subsidiarias corresponderá ó Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias sen prexuízo da participación dos particulares establecida na Lei do Solo e nas demais presentes Normas.

Corresponderá ó Concello, demais Administracións Públicas e Empresas Concesionarias, no ámbito das súas respectivas competencias e/ou de acordo ás súas atribucións, o desenvolvemento das infraestructuras, servicios e equipamentos.

Planeamento subordinado

1.- Para o desenvolvemento das Normas Subsidiarias formaranse, consonte co previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais e Especiais e Estudos de Detalle.

2.- Os límites destes desenvolvementos serán os definitivos nos Plans de Ordenación establecéndose que para a súa delimitación detallada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse nunha escala adecuada.

3.- Cando nas zonas de solo urbano se produzan casos de imprecisión ou a necesidade de lixeiros reaxustes nas propostas de alineacións e rasantes ou de reordenación de volumes dentro dun rúeiro ou elemento da morfoloxía urbana, de acordo sempre coas determinacións das Normas Subsidiarias, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle.

Desenvolvemento obrigatorio.

1.- Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Parciais no solo clasificado de urbanizable que comprende as áreas A-1, A-2, A-3 e A-4.

2.- Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especiais:

PE.1.- Plan Especial de Protección e Rehabilitación do Casco Histórico de Cambados.- PE.2.- Plan Especial de Acondicionamento, Protección e Conservación de A Seca.- PE.3.- Plan Especial de Ordenación e Acondicionamento do Recheo de A Seca.- PE.4.- Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Entorno da Igrexa de Santa Mariña Dozo.- PERI.1.- Montes Outeiros.

3.- Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Estudio de Detalle, o conxunto das unidades de xestión determinadas neste documento.

Adecuación ás Normas Subsidiarias

1.- Os Plans Parciais de Ordenación e os Plans Especiais non poderán modificar as previsións e determinacións das Normas Subsidiarias.

2.- Os Estudos de Detalle manterán así mesmo as determinacións das Normas Subsidiarias non podendo introducir en contra do previsto por estas Normas alteracións que supoñan maior aproveitamento ou merma dos espazos públicos.

Execución das Normas Subsidiarias en Solo Urbano

1.- A execución das presentes Normas realizarase de conformidade co disposto no artigo 140 e s.s. da L.S., sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

2.- Os límites das unidades de execución determinadas nas Normas Subsidiarias terán que establecerse sobre base cartográfica axeitada e sinalando de acordo á certificación que debe constar no expediente, a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste acto poderán así mesmo, reaxustarse os límites de superficie en exceso ou defecto.

2.1.7.- Clasificación do Solo

As presentes Normas clasifican a totalidade do solo do Termo segundo as seguintes categorías:

1º.- Solo Urbano.- Ordenanza 1. De edificación familiar en ringleira.- Ordenanza 2. De transición a rueiro.- Ordenanza 3. De bloque de casas.- Ordenanza 4. De conservación da estrutura de actuacións integradas de vivenda social.- Ordenanza 5. Industrial.- Ordenanza 6. De entidades rurais de poboación.

2º.- Solo Non Urbanizable.- Ordenanza 7. De solo non urbanizable dos núcleos rurais tradicionais.- Ordenanza 8. De réxime normal do Solo non Urbanizable.- Ordenanza 9. De protección de zonas forestais.- Ordenanza 10. De conservación e protección das zonas de cultivo e da paisaxe agrícola.- Ordenanza 11. De conservación de leitos e ribeiras.- Ordenanza 12. De conservación e protección de costas,

praias e elementos agroforestais costeiros.- Ordenanza 13. De conservación e protección ecolóxica das Marismas e Veiga do Río Umia.- Ordenanza 14. De protección de espazos agroforestais de singular valor paisaxístico e ambiental.- Ordenanza 15. De protección de xacementos arqueolóxicos e castros.- Ordenanza 16. De protección do espazo natural Umia-O Grove.

3º.- Solo Urbanizable.- A-1. A.A.U. De Cruceiro.- A-2. A.A.U. De A Pastora-Os Olmos.- A-3. A.A.U. De Brexiño - Santo Tomé.- A-4. A.A.U. Industrial de Setepías.

2.1.8. Contido

As presentes Normas divídense en cinco apartados que responden ós seguintes títulos e contidos: Normas Xerais.- Normas de Edificación.- Normas de Ordenación.- Normas de Urbanización.- Normas de Tramitación.

2.1.9. Definicións

A efectos destas Normas, cantas veces se empregan os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresa nos apartados seguintes:

SOLAR

Entenderase por solar, toda aquela parcela que encontrándose no Solo Urbano definido nas presentes Normas Subsidiarias de Planeamento, cumpra ademais todas e cada unha das condicións seguintes:

- Ter sinaladas aliñacións e rasantes.
- Dispor de acceso rodado directo pola vía á que dea fronte.
- Ter pavimentada a calzada da vía á que dea fronte, e dispor de encintado das beirarrúas se a vía é de máis de seis metros.
- Dispor de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais mediante rede de sumidoiros, subministro de enerxía eléctrica e alumado público, con características axeitadas para servir á edificación que sobre ela exista ou se vaia construír.

No Solo Urbano das entidades rurais de poboación será preciso que a parcela estea urbanizada de acordo coas normas mínimas establecidas en cada caso polo Plan Especial de Reforma Interior ou Mellora do Medio, e de non existir este esixírase que se conte polo menos coas seguintes condicións:

- Ter sinaladas aliñacións e rasantes.
- Dispor de acceso rodado directo por unha vía pública á que necesariamente terá que dar fronte. A calzada da vía haberá de estar pavimentada.
- Dispor de subministro de enerxía eléctrica e alumado público.

- d) Dispor de abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais nas condicións establecidas polas Normas de Urbanización.

ALIANCIÓN

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que separa esta dos espazos libres públicos.

ALIANCIÓN ACTUAL

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

ALIANCIÓN OFICIAL

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva das presentes Normas e de documentos que as desenvolvan. As definidas nestas Normas poden atoparse sinaladas ben non planos de Ordenación, ben na Normativa, ou ben en ambos á vez, prevalendo en caso de contradicción a Norma sobre o Plano.

LIÑA DE EDIFICACION

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos voadizos cando estes estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior:

- **Exterior:** Cando se refire á fachada da edificación que dea fronte a espazos libres públicos ou ós espazos libres privados que limiten con aqueles, e sexan froito dun retranqueo mínimo obrigatorio.

- **Interior:** Cando se refire á fachada oposta á anterior. A súa vez esta pode ser: a) Liña de edificación interior en planta piso: é aquela que non pode ser rebasada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa. b) Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que só pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

PARCELA EDIFICABLE

É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación da planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal, considérase, a efectos de definición, tamén como edificable esta parte da parcela, anque coas restriccións sinaladas nestas Normas.

RETRANQUEO

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando estas non coinciden, así mesmo as separacións da edificación respecto ós demais lindes da parcela edificable denomináranse retranqueos: retranqueos laterais

cando se refira ós lindes laterais ou retranqueos posteriores se se refire ó linde posterior da parcela.

RASANTE

E o perfil lonxitudinal dunha vía

RASANTES OFICIAIS

Son as definidas a partir da topografía das vías existentes ou dos puntos altimétricos establecidos nos Planos de Ordenación correspondentes ou as fixadas nos documentos que as desenvolvan nestas Normas.

ALTURA DA EDIFICACION

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida: a) A distancia vertical en metros dende a rasante da rúa á que dea fronte a edificación ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta. b) Número total de plantas nas que se incluíran a planta baixa e planta piso e, nos casos en que se estableza nas condicións xerais de volume a planta semisoto.

ALTURA MAXIMA DA EDIFICACION

É aquela que non pode superarse coa edificación. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Terán que respetarse ámbalas dúas.

ALTURA DE PISOS

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS

Entenderase como a distancia dende a superficie do pavimento rematado ata a superficie interior do teito da planta correspondente.

SUPERFICIE OCUPADA

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, tamén a subterránea e voos.

SUPERFICIE EDIFICADA

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA A TEITO OU CHAN

É a resultante da suma das superficies edificadas de tódalas plantas.

BLOQUE DE CASAS

Entenderase por bloque de casas a porción de solo contido nunha agrupación de varias parcelas contiguas unhas ás outras, cando dito conxunto quede

completamente delimitado por espacios libres públicos.

PATIO

Considerarase patio a todo espacio libre rodeado teórica ou realmente de edificación.

PATIO DE BLOQUE DE CASAS

É o espacio definido ó interior do bloque de casas pola línea de edificación interior en planta piso.

PATIO DE PARCELA

É o espacio libre situado dentro da parcela edificable.

PEZA HABITABLE

Enténdese por peza habitable aquela que se adica a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

PLANTA BAIXA, SEMISOTO E SOTO

1º.- Enténdese por planta baixa a inferior do edificio no que o chan atópase á altura, por enriba ou como máximo a 1.00 metro por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

2º.- Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o chan a máis de 1.00 metro por debaixo da rasante ten o teito a máis de 1.00 metro por enriba de dita rasante.

3º.- Enténdese por soto, aquela planta que ten o teito a menos de 1.00 metro por enriba da rasante ou a calquera distancia por debaixo de dita rasante.

4º.- Non embargante, se, pola configuración do terreo, as condicións antes mencionadas varían ó longo da liña de edificación exterior, a calificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase na porción de planta que en cada caso as cumpra.

PORTAL

É o local que se existe entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores, se os houbese.

EDIFICIO EXENTO

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espacios libres de edificación.

USOS PERMITIDOS

Son os que se consideran adecuados nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

USOS PROHIBIDOS

Son aqueles que non se consinten por ser inadecuados nas zonas que se sinalan nas presentes Ordenanzas.

EDIFICIO EXCLUSIVO

É aquel que en tódolos seus locais desenvólense actividades comprendidas no mesmo uso.

EDIFICABILIDADE

Designase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Pode establecerse pola absoluta: total de metros cadrados edificados ou edificables - suma de tódalas plantas; ou pola relativa: en metros cadrados -suma de tódalas plantas- por cada metro cadrado de superficie da zona ou área edificable de que se trate.

Nas parcelas ou solares a edificabilidade pode vir fixada explicitamente dalgunha das maneiras antes citadas ou implicitamente debéndose nese caso obter a edificabilidade a partir do cómputo de condicións de volume que atinxen á parcela ou solar.

2.2 NORMAS DE EDIFICACION

2.2.1. Condicións xerais de volume e hixiénicas

ALCANCE E CONTIDO DA SECCION.- Estas condicións establecen as limitacións a que han de suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especificuen as Normas.

MEDICION DE ALTURAS

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as Ordenanzas sinalan ambos tipos haberán de respetarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1.2 metros da altura máxima permitida debéndose, neste caso, escalonala construción adaptándose ó perfil da vía de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións ós efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

CONSTRUCCIONS POR ENCIMA DA ALTURA

Baixo cuberta por encima da altura máxima só se autorizarán os usos que se establezan na Ordenanza específica de cada zona. Con carácter xeral todas elas estarán inscritas dentro dun plano de 30º dende a altura máxima, tanto pola fachada como polos patios de bloque de casas, non podendo exceder a altura de cumieira en máis de catro metros sobre a máxima permitida.

Por encima da liña de cuberta, tan só se autorizarán instalacións de maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, chemineas e similares, debendo estar todas elas inscritas dentro do plano de 45º dende a altura máxima.