

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AMBITO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE REDONDELA (PONTEVEDRA)

IV.- NORMATIVA E ORDENANZAS.-

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPITULO I, OBJETO, NATURALEZA VIGENCIA.

Art. 1. Objeto.

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal es la ordenación urbanística en el territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes determinaciones generales:

- a) Delimitar el suelo en tres grandes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable fijando las normas de protección para este último.
- b) Definir las alineaciones y rasantes de la edificación.
- c) Asignar usos e intensidades por zonas mediante ordenanzas reguladoras de la edificación.

2.- El presente documento normativo diferencia el tratamiento aplicable a cada uno de estos tipos de suelo regulando los siguientes aspectos.

- a) Régimen urbanístico del suelo según la clase de suelo.
- b) Intervención en el uso de las facultades de dominio o propiedad en cuanto a usos del suelo y edificaciones.
- c) Trámite de inspección en cada uno de los aspectos anteriores.

Art. 2. Ambito de aplicación.

Las Normas Subsidiarias serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual pertenecientes al término municipal de Redondela (Pontevedra).

Art. 3. Textos legales.

Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

-Ley sobre Régimen del Suelo y Ordena-

-Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de // 1.978 (R.P.L.S.).

-Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo de 25 de Agosto de 1.978 (R.G.L.S.).

-Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de Junio de 1.978 (R.D.L.S.).

-Ley 11/1.985 de adaptación de la del // Suelo a Galicia (L.S.G.).

Art. 4.- Naturaleza y características.

1.- Las Normas Subsidiarias Municipales se desarrollan, en virtud del art. 70 // L.S., dentro de los límites señalados // por la Ley del Suelo para los Planes de Ordenación, con el rango jerárquico y // grado de precisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana al que suplen (arts. 71 L.S. y 88 R.P.)

2.- Las Normas Subsidiarias poseen naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la Ley del Suelo hace en los planes y Normas de ordenación, para constituir el estatuto jurídico // concreto de la propiedad (art. 76 L.S.)

3.- Las Normas Subsidiarias tienen las // siguientes características (art.6 y 10 // L.S.).

- a) Ser una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Ser originarias, no derivadas o dependientes, ya que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial aún vigentes fueron aprobadas con fecha 19 de diciembre de 1.973 son por tanto anteriores a la Ley del Suelo vigente, por otra parte en su capítulo 10 1º.- Normas Generales. Período de vigencia : Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación íntegramente de su texto en el "Boletín Oficial de la Provincia", y tendrán hasta la aprobación de los planes de Ordenación correspondientes a cada Municipio.
- c) Ser inmediatamente operativas (art./ 56 L.S.).
- d) Ser necesarias como figura de planeamiento en defecto de Plan General.

Art. 5.- Vigencia

Las presentes Normas Subsidiarias entran en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

Su vigencia es indefinida (art. 45 L.S.),

ión, o bien su sustitución por el Plan general Municipal al que suplen.

rt. 6.- Justificación de la figura de planeamiento elegida.

El Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo establece en su artículo 3.2/ los criterios por los que debe regirse/ la elección de la figura de planeamiento adecuada a cada municipio. "La elección de un instrumento adecuado a cada municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que en su caso, con tuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantea / el desarrollo urbanístico y la capacidad de gestión y programación del propio municipio". Al no existir un Plan// Director hay dos elementos básicos para establecer la figura más adecuada para/ cada Municipio: la complejidad urbanística y la capacidad de gestión del Ayuntamiento.

En base a estos criterios se deduce claramente como ya se ha justificado que / la figura de planeamiento que debe adoptarse en el caso de Redondela son las / Normas Subsidiarias. Todo ello descarta la posibilidad de optar por la figura / de Plan General.

Sin embargo, posee una extensión considerable, y una importante riqueza forestal a preservar y proteger.

El proyecto de Delimitación de Suelo // Urbano simplemente señala el perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo y / establece, en su caso, unas Ordenanzas reguladoras de la edificación referidas a / las condiciones higiénico-sanitarias de/ aquella, pero no contiene ninguna determinación acerca del suelo no urbanizable -- Art. 102 y 103 R.P.). Las Normas Subsidiarias por el contrario, señalan y delimitan "las zonas objeto de protección especial/ en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas" (art.92.h./ R.P.).

Además, debe definirse en esta figura de/ planeamiento "el concepto de núcleo de / población en base a las características / propias de cada Municipio., estableciendo en cada caso las condiciones que den lugar a su formación", lo cual resulta de / particular interés en una zona de asentamiento disperso como es el caso de Redondela.

El artículo 91 del Reglamento de Planeamiento define dos tipos de Normas Subsidiarias en función de la existencia o no/ de suelo urbanizable. Tal como establece/ el artículo 22.1. del mismo Reglamento, / constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados".

Dicha consideración se extiende por analogía al caso de las Normas Subsidiarias. / El proceso de aumento de población que experimenta Redondela; su importante dinámica edificatoria y la necesidad de ofrecer suelo industrial calificado aconsejan elegir como figura de planeamiento las Normas Subsidiarias de Planeamiento a que hace referencia el artículo 91.b/ que tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Art. 7.- Revisión y/o modificación.

1.- Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas (art.127 L.S.) o a la clasificación del suelo, por cualquiera de los siguientes motivos (art. 154 R.P.).

- a) Elección de un "modelo" territorial distinto .
- b) Si la dinámica poblacional pasará de una situación de crecimiento superior en un 10% a la prevista en las Normas Subsidiarias.
- c) Cuando haya un crecimiento de los ingresos por licencias de obras nuevas en dos años superior al 50 % de la media anual de los cuatro años anteriores.
- d) En caso de existencia, posibilidad de // expectativa o tensiones urbanas que incidan / sobre el término municipal, generadas por infraestructuras o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o sus inmediaciones, o // generadas por la proximidad de núcleos importantes en expansión, será también necesario / acudir a una figura de rango superior.
- e) Cuando así lo acuerde, en virtud de los // artículos 47.2 y 51 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad/ Autónoma, la Consellería de Urbanismo de la misma o por mayoría absoluta del Pleno Municipal a que se refiere el art. 3.1 de la Ley-40/1.981.
- f) Cuando las Normas resulten afectadas por - las determinaciones de un Plan Territorial de Coordinación que lo exigiere, en virtud de los arts. 9.2. L.S. y 156-C R.P.

2.- Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no estructurales de estas Normas cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo 3 art. 154 R.P.. Las alteraciones que implicarán parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo en estas Normas (art. 13 L.S.).

2.1.- Procederá la modificación del planeamiento para transformar la clasificación del suelo no urbanizable de un núcleo rural existente en suelo urbano cuando se den los supuestos del artículo 17 L.S.G. y además en los supuestos de que se alcance una densidad de 40 viv/ha o se aprecie en los cursos de agua ya sean superficiales o profundas que la demanda biológica de oxígeno medida después de cinco días de incubación a 20° no rebase la cifra de 20 mlgr./litro.

2.2.- Los mismos supuestos del punto 2.1 darán lugar a la redacción de un P.E.R.I. en / suelo Urbano.

## CAPITULO II.- EFECTOS Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.-

### 8.- Efectos.

Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen, conforme a los artículos 55 a 5 L.S. una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutiva y obligatorias.

### art. 9.- Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico, aplicable a una finca (art. 164 y 165 R.P.).

### Art. 10.- Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen obligan a vincular por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública (arts. 57 y 235 L.S.).

### Art. 11.- Documentación y grado de vinculación.-

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales, en virtud de los arts. 1, 5 L.S. y 97 R.P. constan de los siguientes documentos:

Documento I: información urbanística

estudios complementarios con los planos que se relacionan en la documentación.

Documento II.- Memoria justificativa

Documento III.- Catálogo de edificios elementos y conjuntos a conservar.

Documento IV.- Normas Urbanísticas Constituidas por el presente documento.

Documento V.- Anexo fichas.

Documento VI.- Evaluación Económica y Declaración de Prioridad.

Documento VII.- Planos de información y / proyecto.

2.- Todos los documentos se consideran igualmente vinculantes.

3.- Si se diesen contradicciones entre el plano y la realidad, prevalecerá ésta última.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones de los documentos de ordenación (II a V) prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor espacio público, menor impacto ambiental y paisajístico, menor impacto sobre los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos. En la documentación gráfica prevalecerán los planos a esc. 1:2000 sobre la esc. 1:500 y los de esc. 1:200 sobre los de esc. 1:1.000.

## TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Art. 12.- Clasificación del término municipal.-

El término municipal, por las presentes / Normas, se clasifica en alguno de los siguientes tipos de suelo (91.6. R.P.):

a) Suelo no urbanizable: Lo constituyen / los terrenos que no deben ser ocupados // por actividades dominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que no son estrictamente precisos / para cubrir las necesidades urbanas.

b) Suelo Urbanizable: Es aquel suelo apto para la urbanización que se proyecta desarrollar con destino a los usos señalados en las Normas Subsidiarias.

c) Suelo Urbano: Es aquel que por su // estricto grado de consolidación o ejecución de su planeamiento, o por poseer // infraestructuras y servicios públicos. /

reúne las condiciones físicas necesarias y suficientes, para que el plan permita/ su directa edificación o su desarrollo / mediante el planeamiento o actuación de/ gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones o cesiones que se requieran previamente.

Art. 13.- Calificación del suelo por // usos globales.

Atendiendo a los diferentes usos del suelo y edificaciones previstas, las distintas clases de suelo se dividen a su vez:

a) Suelo urbano:

-Residencial o industrial

b) Suelo urbanizable.

-Residencial o industrial

c) Suelo no urbanizable.

Se establecen los tipos siguientes:

- Núcleos existentes
- Común
- Protegido de Montes y paisaje.
- Protegido de ríos y cauces.
- Protegido de costas y playas.
- Protegido de restos arqueológicos.
- Protegidos del aeropuerto.
- Protegidos de comunicaciones.

Art. 14.- Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1.- Las presentes Normas se deberán y podrán desarrollar, según cada clase de // suelo y las determinaciones que estas impongan, mediante todas o algunas de las / siguientes figuras de planeamiento, ordenación y ejecución (art. 5 R.P. y 32 R.G

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica:

- Planes Especiales de Protección (P.E./ P.), del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, cultivos y medio urbano y // rural ( art. 78 R.P.), en toda clase de / suelo.

- Planes Especiales de Reforma Interior/ (P.E.R.I)- (art. 83 R.P.) exclusivamente/ en suelo urbano.

- Plan Especial de Mejora del Medio en // Núcleos Rurales Existentes (art. 19 y 23/ L.S.G.).

- Planes Parciales en suelo urbanizable / con las siguientes condiciones:

1.- El suelo urbanizable se desarrollará/ mediante los sectores recogidos en los // planos C y P de clasificación del Suelo y

las fichas correspondientes.

2.- Los planes parciales se redactarán // con arreglo a lo dispuesto en el Título / II y en el contenido del presente artículo.

3.- Cada plan parcial se referirá a un único sector, no se integrará ningún sistema general ya que no se contemplan en / las presentes Normas como asignable a // ningún sector.

4.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos V y VI de la normativa de las Normas.

6.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes ordenanzas.

b) Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican // suelo):

- Estudios de Detalle (E.D.) (art. 65 R.P), sólo en suelo urbano.

- Normas Especiales de Protección (N.E.R.) art. 78.3 R.P.), en toda clase de suelos.

- Ordenanzas especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, // venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc.).

- Catálogos de conservación (art. 86 R.P.).

c) Figuras o Proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de urbanización.

- Proyectos de Obras Ordinarias (P.O.O.)// (art. 67 R.P.) en desarrollo de P.E. y para suelo urbano.

- Proyectos de Obras de edificación o instalación (art. 39 y 5 R.G.).

Con carácter general la procedencia del desarrollo urbanístico es la siguiente:

- En el suelo no urbanizable no procede el desarrollo urbanístico.

- En el suelo urbano proceden directamente los proyectos de obras y edificación, cuando no esté prohibido por el artículo 1.º de la Ley del Suelo.

Art. 15.- Régimen urbanístico en suelo no/urbanizable.-

El contenido del derecho de propiedad en//suelo no urbanizable será para cada zona el definido por las presentes ordenanzas.

Art. 16.- Régimen urbanístico en suelo urbano.-

El contenido del derecho de propiedad en /suelo urbano será para cada zona el definido en las presentes ordenanzas.

Art. 17.- Actos sometidos a licencia.-

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren //procedentes con arreglo a la legislación /específica aplicable, los siguientes actos

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios/ e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios / e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios instalaciones de todas / clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 L.S..

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén / detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación / de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional, a / que se refiere el apartado 2 del art. 58 L.S..

12.- El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases / existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina / inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

TITULO III.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS / DE EDIFICACION EN SUELO URBANO Y NUCLEOS / RURALES EXISTENTES (art. 21.L.S.G.).

CAPITULO I.- CONCESION DE LICENCIAS.

Art. 18.- Actos previos.

Para la concesión de licencia es preceptivo acreditar haber efectuado la alineación --- oficial como acto de deslinde entre la propiedad privada y la pública y las líneas -- mínimas de ocupación, así como la expre--- sión de los servicios urbanísticos existentes que califican el suelo de solar y si // éste se halla libre de edificaciones.

Este documento se solicitará previamente a / la realización de una obra de nueva planta. El Ayuntamiento se presentará representado, por un técnico municipal cualificado quien, verificará y certificará sobre croquis los, siguientes aspectos:

a) Longitud de fachada y ancho de calle.

b) Servicios urbanísticos.

c) Construcciones existentes a demoler antes de la concesión de la licencia.

Art. 19.- El documento de alineación oficial

El documento de alineación oficial acredita

la cualidad urbana y el carácter edificable y devengará las mismas tasas que una certificación municipal.

#### Art. 20.- Solicitud de licencia.

Para solicitar licencia se presentará la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud al Sr. Alcalde // Presidente.
- b) Plano de situación de la nueva edificación a escala 1/5.000, 1/2.000 ó 1/1.000.
- c) Documento de alineación oficial para // obras de nueva planta.
- d) Escritura de propiedad de la finca o en su defecto declaración jurada de los colindantes.
- e) Memoria justificativa de la sujeción a la Normativa Urbanística vigente, debidamente visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- f) Tres ejemplares de proyecto técnico, visado por el Colegio Oficial correspondiente. Constará de Memoria, Presupuestos y colección completa de Planos a escala mínima 1:100. en caso de obras de ampliación o // reforma se señalará en línea continua las construcciones existentes que se mantienen, en la línea de trazos las nuevas y en líneas de puntos las que se han de derribar.
- g) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados.

#### art. 21.- Concesión de licencia.

Las concesiones de licencias de obras precisan aprobación por la Comisión de Gobierno Municipal fundamentada en un informe técnico y un informe jurídico. El // Ayuntamiento procederá en un plazo de dos meses a aprobar o denegar la licencia solicitada o hacer las observaciones pertinentes.

Transcurrido este plazo el solicitante podrá denunciar la mora en la Comisión Provincial de Urbanismo.

### TITULO IV.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE / EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPITULO I.- CONCESION DE LICENCIAS.

##### Art. 22. Condiciones.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) En el suelo no urbanizable especialmente // protegido no se podrán realizar otras construcciones que las establecidas en las orde-

nanzas correspondientes.

- b) En el suelo no urbanizable común núcleos // existentes las construcciones permitidas serán las dadas en las correspondientes Ordenanzas, en concordancia con el art. 41 L.S.G. así como en las zonas de equipamiento.

- c) Se autorizan las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- d) En aquellas edificaciones que se tenga que emplazar en el medio rural la declaración de utilidad pública o interés social no será vinculante en cuanto a la idoneidad del emplazamiento (art. 40 L.S.G.).

- e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos // no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

#### Art. 23.- Solicitud y tratamiento de licencias

1.- El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social y // construcciones permitidas a que se hace mención anteriormente se desarrollará de acuerdo con el art. 42 de la Ley 11/1.985 de 22 de // agosto de adaptación de la Ley del suelo a // Galicia.

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, especificando como finalidad la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Conteniendo el procedimiento -- las siguientes prescripciones:

- a) Será necesaria la aportación de un plano de situación que permita identificar suficientemente la finca, su superficie, lindes y características, las de la edificación o // instalación, así como las del medio circundante.

- b) El Ayuntamiento someterá a información // pública el expediente por término de quince días, publicándose en el tablón de anuncios y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, debiendo remitirlo // con su informe a la Comisión Provincial de // Urbanismo.

- c) Transcurrido el plazo señalado en el // apartado precedente sin que el Ayuntamiento haya elevado el expediente completo a la // Comisión Provincial de Urbanismo, los interesados podrán solicitar la subrogación de ésta, que reclamará el expediente y proseguirá su trámite, o en su caso, iniciará el mismo, hasta su resolución que deberá adoptarse en el plazo de dos meses.

d) El otorgamiento de autorización no exime del deber de obtener licencia municipal, ni vincula al Ayuntamiento en orden a otros aspectos que no sean los específicos de la propia autorización.

En ningún caso se entenderá otorgada la autorización por silencio administrativo.

La documentación mínima necesaria para la tramitación de expediente de autorización de viviendas unifamiliares según el procedimiento del artículo 42.L.S.G.. Sin perjuicio de la documentación complementaria que sea requerida en cada caso por la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente, se considera como mínima y requisito imprescindible para la tramitación, la siguiente:

- a) Solicitud del interesado, debidamente registrada por el Ayuntamiento.
- b) Plano de situación en relación con el planeamiento vigente obtenido como fotocopia de la propuesta de calificación de suelo sobre la que se señalará la situación de la edificación que se pretende.
- c) Plano de situación que permita identificar suficientemente la finca, su superficie, lindes, características del medio circundante y la situación exacta de la construcción que se pretende.

d) Descripción de las características de la edificación a construir señalando, por lo menos, la superficie de ocupación, superficie construida por planta, volumen total y altura máxima que se pretende construir.

e) Certificación del Secretario del Ayuntamiento acreditativa del resultado de la exposición pública realizada según lo establecido en el apartado b) del artículo 42/ de la L. S. G., juntando las alegaciones si estas se producen.

f) Informe municipal motivando la procedencia o no de la autorización según las determinaciones del plan o norma para asegurar, entre otras cuestiones, la imposibilidad de peligro de formación de un nuevo núcleo, bien por su preexistencia, bien por el cumplimiento de los requisitos establecidos por el plan o norma para evitarlo. Así mismo se valorará el resultado de la información pública.

En el supuesto de edificaciones o instala-

ciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesidad de emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

3.- Para la tramitación de la licencia ante el Ayuntamiento se presentará idéntica/documentación técnica que para la tramitación de la licencia en suelo urbano.

## CAPITULO II.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

### Art. 24. Plazo de ejecución de las obras.

Será común a las realizadas en suelo urbano urbanizable y suelo no urbanizable.

Salvo la incorporación de un programa específico de obra a la solicitud de la licencia que será objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento en el acto de concesión de licencias, las obras deberán iniciarse en los seis meses siguientes a la concesión, cumplir un 50% del presupuesto de las mismas en los doce meses siguientes y concluir a los treinta meses del acuerdo de concesión de licencia.

Estos plazos podrán previa solicitud del interesado, prorrogarse por plazo igual al período de que se trate. Estas prorrogas no devengarán tasas y serán autorizadas por una sola vez. Transcurridos los plazos expresados se entenderá la licencia caducada a todos los efectos.

### Art. 25.- Trabajos previos al inicio de las obras en suelo urbano.

Será precisa la señalización de las obras y el vallado del recinto y otras medidas de protección si la licencia así lo expresara.

En el caso de utilización de medios auxiliares como vallas, grúas, etc. se acreditará mediante certificado facultativo la adecuación de los elementos.

La ocupación de las vías públicas se realizará con permiso municipal expreso y deberá pagar una tasa que el Ayuntamiento determinará en forma y cuantía.

## TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

### CAPITULO I.- AMBITO, ALCANCE Y TIPO DE CONDICIONES.

#### Art. 26.- Aplicación

Las presentes condiciones generales de edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en las partes nuevas de la edifi-

edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y a las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

Artículo 27.- Tipo de condiciones

Hay tres tipos de parcelas:

a) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable que podrán ser edificadas/ al obtener los permisos necesarios de los órganos competentes.

b) Parcelas en suelo urbano y urbanizable mediante su gestión y ejecución llegarán a tener los requisitos para ser edificadas.

c) Parcelas en suelo urbano que reúnen las / condiciones de solar.

Tendrán condición de solar las parcelas de -- suelo urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:

1.- Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tengan pavimentada la calzada y encitado de aceras y dispongan cuando/ menos de abastecimiento de agua, evacuación / de aguas en conexión con la red general de // alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

2.- Que reúna las condiciones de parcela edificable según la ordenanza particular de / zona.

3.- Que tenga señalada alineaciones y rasante

4.- Que aún careciendo de los servicios urbanos anteriores se asegura la ejecución simultánea de la edificación de la urbanización con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el // Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta/ que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos precedentes.

5.- En los suelos urbanos exteriores a los delimitados en Chapela y Redondela-Villa, Cessantes y Reboreda no será necesario el encitado de aceras para ser considerado como solar así como en la zona delimitada como Casco Vello (Redondela-Villa).

6.- La posesión de la condición de solar no / implica, por si misma el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación cuando la parcela no reúne / las condiciones de edificabilidad exigidas por las Normas.

CAPITULO II.-CONDICIONES GENERALES DE PARCELA-

Art. 28. Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones contenidas en / los planos de estas Normas tendrán carácter de alineación oficial y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de la alineaciones exteriores, estas serán las definidas por la línea de edificación actual.

2.- La alineación oficial interior de parcela o manzana es aquella que conforma los patios o espacios de dominio privado y uso público.

3.-La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación y será o no / coincidente con las -- alineaciones exteriores e interiores en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos.

Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio cuando se dejen soportales, retranqueos a partir de primera planta y tanto al interior como al exterior de la manzana.

4.- El vuelo sobre alineación está constituido por aquellos elementos que sobresalen sobre la alineación de primera planta y siguientes sean cerrados o no, cuando el saliente es mayor de 25 cms..

5.- El retranqueo se refiere como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de fachada y la alineación de calle. La franja de retranqueo podrá ser ocupada por vuelos o construcciones basantes.

6.- Finca fuera de alineación es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte a los polígonos cerrados que forman la alineación oficial.

7.- La rasante oficial se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas. Se consideran como tales las existentes.

8.-La parcela edificable se mide por las alineaciones oficiales y tiene



además que cumplir las condiciones del artículo 27 b y c.

Art. 29.- Condiciones de parcela mínima.

1.- No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela sea menor a la que se expresa para cada zona en el Título VI de estas Normas. Se estará a lo establecido en el artículo 95 de la Ley del Suelo.

2.- Los solares edificables actualmente escriturados con dimensiones menores que las anteriores se podrán edificar separadamente si no hubiese posibilidad de agregación.

3.- Parcela vinculada a efectos de obtención de la parcela mínima en suelo no urbanizable común se permitirá que esta esté formada por adscripción de diversos terrenos situados dentro de la misma parroquia quedando estos vinculados a la edificación que se realice con la condición de inedificables, debiendo quedar esta condición debidamente registrada.

Art. 30.- Condiciones específicas.

Las condiciones específicas que deberán cumplirse en cuanto a parcelas, alineaciones y rasantes para cada zona o subzona se fija en el Título VI de estas Normas.

CAPITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Artículo 31.- Ocupación.

1.- La superficie edificable total define el contenido máximo edificable de la propiedad respectiva.

2.- La superficie ocupada es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo por tales, vuelos y construcciones bajo rasante.

3.- Ocupación máxima de parcela es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada y la de parcela.

4.- Planta es toda superficie forjada practicable y cubierta o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (Terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasantes no habitables no se computarán a los efectos de altura de la edificación, pudiendo ser prohibida en cada caso.

5.- La superficie construida en cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie construida las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100 por cien de su superficie for-

6.- La superficie total construida

Es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas, // instalaciones complementarias, soporales exentos, lonjas o patios interiores susceptibles de ser cubierto.

Art. 32.- Altura.

Se establecen varias de altura de la edificación para su ordenación por estas Normas:

1.- Altura máxima de cornisa.- Es la distancia en metros

desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa (O línea superior de fachada). Si la longitud de fachada es mayor de 15 m., esta altura se medirá en el punto medio de cada 15 m., o fracción.

2.- Altura máxima de cornisa.- Es la altura desde la rasante oficial de calle al punto o línea más elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de 15 m., o fracción.

3.- Número máximo de plantas.- Es el número máximo autorizado de superficies forjadas y cubierta sobre rasante. Por encima de la altura máxima de cornisa sólo podrán elevarse sobre cubierta aquellos elementos de instalaciones necesarias y cajas de escalera con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45º que se apoya en el lado superior de los planos de fachada, exteriores e interiores en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior del forjado de la última planta. El número máximo de plantas será el señalado en el Título VI de estas Normas para cada una de las zonas, manzanas o parcelas.

Art. 33.- Altura libre mínima.- Es la mínima altura permitida entre el suelo y el techo de planta susceptible de ser habitada y será de 2,50 metros. Los espacios abuhardillados podrán ser habitables si la altura de cada espacio compartimento habitable es la mínima al menos en un 75%, siempre que sean admitidos por la Ordenanza correspondiente.

Art. 34.- Vuelos y miradores.- Se admiten, por encima de la planta baja balcones y vuelos cerrados de un metro de ancho incluida cerrajería o carpintería.

Artículo 35.- Construcciones bajo rasante.

La altura libre máxima permitida para sótanos será de 3 m y la mínima de 2,2 m.

En caso de rasantes inclinadas, el sótano no podrá exceder de la altura de estas sobre la calle en más de 0,75 m. en ningún punto de la fachada. Cada edificio sólo podrá tener una planta de sótano o semisótano. Usos permitidos: garage, instalaciones y almacenamiento.

CAPITULO IV.- LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Art. 36.- Patios de parcela.

1.- Los patios de parcela son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

2.- Los patios de parcela tendrán la dimensión mínima de 3m. de fondo.

3.- Quedan prohibidos otros patios de ventilación interiores. La ventilación deberá resolverse por chimeneas de ve-

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES ES  
TETICAS Y AMBIENTALES.-

Art. 37.- Huecos y paramentos .-

1.- Se utilizarán preferentemente // los materiales de la zona.

2.- Todos los paramentos al descu---  
bierto deben tratarse de forma que su as---  
pecto y calidad sean análogos a los de las  
fachadas.

3.- Las medianerías que, por cambio de uso/  
o calificación de la parcela colindante, //  
quedasen al descubierto con carácter defiti  
vo, constituyendo fachada a plaza o vía pú-  
blica o parque o espacio libre o público en  
general, deberán ser tratadas como facha--  
das nobles . Se podrán abrir huecos, bal-  
cones, miradores y decorarlos con materiales/  
adecuados previo proyecto de reforma apro-  
bado por el Ayuntamiento y según los plazos  
que éste estableciera, de acuerdo con la //  
importancia de tales medianerías en el as-  
pecto urbano.

4.- Cuando por diferencia de alturas defi--  
nitivas entre los edificios colindantes hu-  
biesen de quedar medianerías vistas, estas  
deberán ser tratadas como fachadas.

CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE USO/  
DE LA EDIFICACION.-

Art. 38.- Usos considerados.

- 1.- Vivienda.
- 2.- Garaje-aparcamiento y servicios del au-  
tomóvil.
- 3.- Industria.
- 4.- Almacenes.
- 5.- Agropecuario.
- 6.- Comercial.
- 7.- Oficinas.
- 8.- Hostelería.
- 9.- Usos públicos.

Art. 39.- Vivienda.

1.- Se entiende por vivienda unifamiliar la/  
situada en parcela independiente, en edifi-  
cio aislado, adosado o agrupado a otro, con/  
con acceso exclusivo desde la vía pública --  
con o sin retranqueos interiores de parcela.  
2.- Se entiende por vivienda colectiva la //  
situada en edificios con accesos comunes pa-  
ra varias residencias.

3.- La vivienda mínima autorizable consta de  
un dormitorio, estar-comedor, cocina y baño.  
Las superficies de estas dependencias serán //  
como mínimo las siguientes:

Estar-comedor...12 m2. (ancho mínimo 2,70 m)

Dormitorio 2 camas 10 m2 ( ancho mínimo 2,70m).  
Dormitorio 1 cama 6m2

El baño estará compuesto de uno o varios es-  
pacios de lavabo, inodoro y ducha como mini-  
mo, y a ambos espacios deberá accederse sin/  
cruzar la cocina.

Si la cocina y el comedor se unen en un solo  
espacio, éste tendrá 14 m2. como mínimo, con  
anchos mínimos de 2,70 m.

La cocina, estar-comedor y los dormitorios //  
ventilarán a la calle o patios mediante un //  
huevo de 1/8 de la planta de la habitación.  
Las celosías, mamparas, etc., exteriores a //  
los huecos deberán tener una permeabilidad //  
del 50 % de su superficie y sus huecos tota-  
lizarán 1/8 de la superficie de las habita--  
ciones que ventilan a través de ellas.

4.- Vivienda exterior. Para que una vivienda  
sea habitable y considerada como tal tendrá/  
en el estar y en un dormitorio un huevo al/  
menos de 1,20 m2. abierto a un espacio de ca-  
lle.

5.- Se prohíbe toda nueva vivienda interior/  
o que no cumpla las condiciones 3 y 4 ante-  
riores y sólo se permitirán obras de mejora/  
de las condiciones higiénicas en las ya exis-  
tentes, siempre que no tiendan a consolidar/  
su situación de vivienda interior.

6.- No se consentirán viviendas en sótano o/  
semisótano ni entreplantas.

Art. 40.- Garaje-aparcamiento.

1.- Se denomina garaje-aparcamiento a todo //  
lugar destinado a la estancia de vehículos  
de cualquier clase, incluyendose en su ámbi-  
to los lugares anexos de paso, espera o es-  
tancia de vehículos así como los depósitos/  
para venta de coches.

2.- Se consideran las siguientes situacio-  
nes en que puede darse este uso:

- 1) Abiertos en el propio solar, privado.
- 2) Cerrados en la propia manzana, sean man-  
comunadas o individuales.
- 3) En edificio exclusivo para este uso.

3.- Los aparcamientos en el caso 1 garanti-  
zarán una cobertura vegetal suficiente me-  
diante arbolado o pérgolas con trepadoras.

4.- Los del caso 2 no superarán los 10 auto-  
móviles de capacidad y 250 m2.

5.- Se consideran talleres del automóvil lo

ación de automóviles.

.- Los talleres del automóvil están obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán provistos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependen, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

#### Art. 41.- Industria.

Se entiende por industria la manufacturación o transformación de productos, montaje de elementos y todos los propios de los procesos industriales mediante máquinas así como talleres.

2.- El uso industrial deberá cumplir la legislación sobre Seguridad e Higiene en el trabajo y las disposiciones relativas a Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas y de incendios, garantizándose especialmente las medidas anticontaminantes de la atmósfera, las aguas subterráneas y superficiales de las tierras próximas, así como el equilibrio del conjunto ecológico y la evacuación de residuos sin servidumbre ni olores sobre terceros.

3.- Se distinguen dos categorías para talleres de uso artesanal:

a) Hasta 150 m<sup>2</sup>. de superficie y 5HP de potencia.

b) Más de 100 m<sup>2</sup>. de superficie y menos de 300 m<sup>2</sup>. y más de 5HP de potencia y menos de 10 HP.

#### Art. 42.- Almacenes.

1.- El uso de almacenes desarrolla la actividad de almacenaje temporal o permanente de productos industriales, agrícolas y de toda clase sin manipulación ninguna de los mismos.

2.- El uso de almacenes deberá cumplir la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo y las disposiciones relativas a Actividades Molestas, Insalubres y Nocivas y Peligrosas, y de Incendios.

3.- Se distinguen dos categorías:

a) Hasta 100 m<sup>2</sup>.

b) De 100 a 400 m<sup>2</sup>.

#### Art. 43.- Uso Agropecuario.

1.- Comprende la obtención de riqueza por cultivo agrícola y la crianza de animales y aves.

2.- El uso agropecuario cumplirá estrictamen-

te la normativa vigente en materia de salubridad, residuos y olores.

3.- Se distinguen dos categorías:

a) Anexo a la vivienda en cobertizo o naves/, hasta 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta y en parcela hasta 300 m<sup>2</sup>. de superficie.

b) Sin limitación de superficie de explotación abierta y 300 m<sup>2</sup> de superficie construida máximo.

#### Art. 44.- Uso comercial.

1.- Este uso corresponde a la actividad de compra-venta de productos de todo tipo para su consumo en el mismo lugar o fuera de él, al aire libre o en local cerrado. Esta actividad al aire libre no tiene limitaciones // salvo el pago de los derechos que el Ayuntamiento determine por el desarrollo de esta actividad y el que sea retirada diariamente toda la mercancía, mostradores y demás elementos de la misma.

2.- La actividad en local cerrado tendrá 400 m<sup>2</sup> de superficie como máximo y no tendrá más potencia que la propia para el mantenimiento.

#### Art. 45. Uso de oficinas.-

1.- Corresponde a la actividad de los sectores terciarios y tendrá como máximo 300 m<sup>2</sup> de superficie.

2.- Cumplirá la normativa vigente de seguridad e higiene en el trabajo.

#### Art. 46.- Hostelería.

1.- Corresponde a la actividad de alojamiento temporal de personas con o sin pensión // completa.

2.- Se rige por el Reglamento Hostelero correspondiente.

#### Art. 47.- Usos Públicos.

1.- Locales de reunión y espectáculos. Corresponde a los locales de concurrencia de personas en actividades de ocio, religioso o político, etc.

Se regularán por el Reglamento general de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y restante normativa de seguridad e higiene, etc..

La superficie máxima será de 500 m<sup>2</sup> y la capacidad de 300 personas.

2.- Usos deportivos. La actividad deportiva puede desarrollarse en espacios abiertos y / en locales cerrados. Las desarrolladas en espacios abiertos deberán proyectarse con especial atención a evitar los impactos sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones o pavimentaciones alambradas o paredes de // frontón de grandes dimensiones o colores disonantes. Se cuidará a si mismo su integración en el medio mediante un adecuado tratamiento de la jardinería y forestación del // conjunto. Los espacios cerrados tendrán en // cuanto a volumen, cornisa y cubiertas las // mismas limitaciones que el resto de la Ordenanza. Las necesidades de mayor volumen y / altura se resolverán proyectando el edificio bajo rasante.

3.- Asistencial y sanitario, corresponden a // asilos, orfanatos, residencias, etc. .

Además de su reglamentación específica no // podrán tener una capacidad superior a 60 // personas.

4.- Los restantes usos se someterán a su // normativa específica sin que requieran una // consideración especial en estas Ordenanzas.

## CAPITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE Y SEGURIDAD.

### Artículo 48.- Escaleras.

Las escaleras privadas de viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,80 y escalones de 0,27 // por 0,18 de dimensión mínima.

Las escaleras colectivas o publicas tendrán // un ancho mínimo de 1 m. los peldaños tendrán una dimensión mínima de 0,29 x 17 m., tendrán // iluminación natural a patio o cenital por // el cenitario de dimensiones 1/10 de la superficie de la escalera en planta. Se prohíben // los escalones compensados tanto para las // viviendas colectivas como para las unifamiliares, así mismo se proyectarán de forma que // permita el traslado por ellas de un enfermo, // en camilla.

La iluminación cenital de escaleras se admite // solamente hasta las tres plantas de // altura inclusive.

### Art. 49.- Portales .

En viviendas colectivas deberá disponerse de // un acceso suficiente a las escaleras comunes, // ya sea directamente o a través de un // patio/intermedio. Este portal tendrá un ancho // mínimo de 1,70 m. para acceso a cuatro // viviendas, incrementado en 0,10 m. por // cada vivienda // más a las que se accede por él. Si da // acceso también a garaje colectivo será // de 2,5 m. . Tendrá centralizados los // casilleros postales // en razón de uno por vivienda y local // comer-

cial, taller o negocio.

### Art. 50 .- Basuras.

Próximo al acceso, al nivel mismo que éste // y convenientemente ventilado se dispondrá // de / un cuarto o armario de basuras capaz // para un cubo de 1,20 por 0,80 m. por // cada 8 viviendas.

### Art. 51.- Patios de iluminación en // habitaciones vivideras.-

Los patios de parcela para iluminación // de // cuartos de estar, comedores, cocinas // y dormitorios, en edificios de vivienda // tendrán // unas dimensiones mínimas que // permitan la inscripcón de un // círculo de tres m. de diámetro // en edificio de altura igual o // inferior a 12 m. y de 3,5 m. // para alturas superiores.

### Art. 52. - Conductos de ventilación.

Los conductos de ventilación de // aseos interiores tendrán una // sección mínima de 400 cm // cuadrados. Las cocinas tendrán // un conducto / de salida de humos o gases, // independiente del hueco de luz // y ventilación. Los conductos // de ventilación han de ir // a cubierta.

### Art. 53.- Humos, olores y residuos.-

Ninguna actividad productiva, // residencial, / ni de servicio ni de // esparcimiento, ni cualquier // otra puede producir humos, // olores o/ residuos que causen // molestias a la actividad // familiar, comunitaria o // productiva, procediéndose, // una vez verificado el efecto // de // estos agentes sobre el // entorno a su corrección // inmediata por el causante. // Si en el plazo concedido // no se subsana el impacto // denunciado podrá procederse // a su corrección sustitutoria // por el Ayuntamiento o por // contratada designada por // este con cargo al denunciado // a la sanción correspondiente, // que puede además del // coste expresado alcanzar // una cuantía igual al // coste citado. Son // asimismo objeto de esta // condición y sus sanciones // el almacenaje de material // de deshecho, envases, // utillaje, herramientas // y máquinas, fuera de // recintos vallados o // cubiertos que tapen // la visión del citado // almacenaje desde el // espacio público.

En el desempeño de una // actividad productiva se // cuidará que no transmita // a las viviendas públicas // ruidos de mayor nivel // de 50 Db. , durante // el día y 35 Db. durante // la noche de 23 a 8 // horas. Esta medida se // realizará en // días distintos y para // cada uno de los // períodos por técnico // acreditado que // expedirá // certificado correspondiente.

### Art. 54.- Accesibilidad de los edificios.-

Toda edificación tendrá un acceso suficiente para suministro de mercancías, servicio de ambulancias, etc. que impida recorridos mayores de 15 m. desde el punto de acceso desde el vehículo de carga y la puerta.

Para viviendas colectivas y edificios productivos de gestión y esparcimiento será preciso habilitar un acceso directo desde la vía pública hasta el borde de la fachada en un ancho de 4 m. para suministro de mercancías pesadas, muebles y servicios de bombos y de obra. Este acceso puede ser eventual cerrarse con valla desmontable o sistema similar si la fachada esta retranqueada.

## TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION .-

### CAPITULO I.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

#### Art. 55.- Suelo urbano común .-

Ambito de aplicación: Aquellos suelos urbanos a excepción de los delimitados en Redondela y P.E.R.I. de Chapela y en aquellas zonas que específicamente lo determinen las presentes Normas:

Parcela mínima a efectos de edificación. 300 m<sup>2</sup>

Fachada mínima no se fija

Parcela mínima a efectos de parcelación 1.000 m<sup>2</sup>

Tipología de edificación Vivienda // unifamiliar aislada o / adosada.

Altura máxima de la edificación  
-Planta baja y piso.  
-7 m. de altura de cornisa sobre cualquier / punto de la rasante del terreno.

-Se permite un semisótano.

-No se permite aprovechamiento / bajo cubierta, en el supuesto de ser habitable contará

como una // planta.

Edificabilidad: 40%

Retranqueos a linderos 3 m. a colindante.  
5 m. a cierre de parcela en el frente.

Retranqueos de cierres a caminos Los que se // dan con carácter general y se fijan en / la ficha correspondiente

Usos permitidos: -Vivienda unifamiliar  
-Comercial.  
-Oficinas.  
-Industria según Ordenanza, talleres uso artesanal.

Sustitución de edificaciones. - Las nuevas edificaciones se adaptarán a la presente Ordenanza.  
- No serán exigibles la / parcela mínima y retranqueos.

-Fachadas: Piedra y enfoscados pintados en / colores de la zona. Quedan prohibidos los revestimientos cerámicos.  
-Cubierta de teja barro cocido.  
-Carpintería: madera y / aluminio.

Reforma: No se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Ampliación: Se ajustará a la presente Ordenanza no siendo exigible la parcela / mínima.

Materiales: -Fachada: Piedra y enfoscados pintados en // colores de la zona. Quedan prohibidos los / revestimientos cerámicos  
-Cubierta de teja de barro cocido.  
-Carpintería: madera y / aluminio.

**Art. 56.- Talleres de uso artesanal.-**

Ambito de aplicación: Núcleos delimitados en las presentes Normas como suelo urbano (a excepción de Redondela-Villa y P.E.R.I. de Chape) y Núcleos existentes.

Definición: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos/a ellos, que son necesarios para el servicio de las zonas donde// se ubican y no entrañen molestias para los vecinos.

Clasificación: Grupo I: Talleres anejos a otros  
Grupo II: Talleres en edificio exclusivo.

GRUPO I: Se admiten hasta 150 m2 de superficie en planta baja o semisótano y 5 C. V. de potencia máxima.

GRUPO II: Se admiten hasta 300 m2 de superficie y 10 C.V. de potencia.

Condiciones de los locales:

- a) Los locales dispondrán de // las medidas correctoras que / garanticen la salubridad de / los vecinos.
- b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales/ para usos de viviendas que / le sean de aplicación y estarán dotadas al menos de un // retrete con lavabo.
- c) Deberán tener ventilación natural o forzada.

Ordenanzas de aplicación: Las correspondientes al de // núcleo que se ubican.

Normativa de aplicación: -Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo  
-Reglamento de Actividades // Molestas, Peligrosas e Insalubres.

**Art. 57.- Industria.**

Corresponde a aquellas edificaciones que alberguen actividades industriales que de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, pueden situarse en áreas próximas a zonas / de vivienda.

A: G R A D O S:

Dentro de esta Ordenanza se distinguen los/ siguientes grados por sus condiciones de volumen:

Grado I.- INDUSTRIA NIDO.- Aloja pequeños / talleres o naves de tipo medio subsidiarias que, ocupando una gran parte de la parcela, son capaces de ajustarse elásticamente en / todo momento a la demanda y medida de la pequeña empresa.

Grado II.- INDUSTRIA ADOSADA.- Industria o/ almacen de tamaño medio que, adosado o no / a algún límite de la parcela, tiene un pequeño patio libre de edificación.

Grado III.- INDUSTRIA LIMPIA.- Industria compatible con área residenciales por su escaso nivel de contaminación fónica de humos, / gases o de vertido. (Zona Industrial de Rande).

Grado IV.- INDUSTRIA EXENTA.- Retranqueada/ de sus linderos, tiene una baja ocupación / de la parcela, destinada en buena parte a / almacenamiento descubierto, aparcamiento y / zonas ajardinadas.

**B.- CONDICIONES DE VOLUMEN .**

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el planeamiento complementario que se realice en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

- Las edificabilidades y alturas serán las/ siguientes.

	Edificabilidad	Altura máxima
GRADO 1:	-----	3 plantas
GRADO 2:	-----	3 plantas
GRADO 3	6M3/m2	10 metros
GRADO 4	4M3/m2	10 metros

En todos los grados por encima de la altura máxima se admitirán los elementos singulares necesarios por razón de su actividad, los / cuales deberán situarse a distancia superior a su exceso de altura sobre la máxima autorizada de todos los linderos. La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros.

Parcela mínima:

GRADO 1:	300 m2
GRADO 2:	500 m2
GRADO 3:	1.000 m2
GRADO 4:	5.000 m2

-Ocupación máxima

GRADO 1:	80%			cación	
GRADO 2:	70%				
GRADO 3:	65%			Fachada mínima.	no se fija
GRADO 4:	50%				
-Retranqueos	Frente (m)	Laterales (m)	posterior (m)	Parcela mínima a efectos de parcelación.	2.000 m <sup>2</sup>
GRADO 1:	5	---	3	Tipología de edificación	Vivienda unifamiliar/aislada.
GRADO 2:	5	---	5		
GRADO 3:	7	5 m.	--		
GRADO 4:	10	5	5		

-Usos: Vivienda para guardería exclusivamente (1 por industria), garaje-aparcamiento, artesanía, industria compatible con áreas residenciales, comercio, oficinas y servicios generales.

La vivienda se considerara como anexo a la industria por lo que la tramitación de sus licencias ha de ser simultánea.

La determinación de usos pormenorizados deberá realizar en el correspondiente planeamiento complementario que se redacte en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

## CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION/ EN SUELO URBANIZABLE.-

Art. 58.- ZONA DE SUELO URBANIZABLE.

Las condiciones de la edificación para el suelo urbanizable definido en las Normas Subsidiarias serán las señaladas en las fichas correspondientes.

Las zonas previstas para uso industrial se regirán por las mismas condiciones señaladas para el suelo urbano en el artículo 57.

## CAPITULO III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Art. 59.- SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEOS/ EXISTENTES TRADICIONALES.-

Ambito de aplicación: Aquellos núcleos existentes delimitados y en aquellas zonas que específicamente lo determinen las presentes Normas.

Parcela mínima a efectos de edificación 500 m<sup>2</sup>

Altura máxima de la edificación

- Planta baja y piso
- 7 m. altura de cubierta sobre cualquier punto de la rasante del terreno.
- Se permite un semi-sótano.
- No se permite aprovechamiento bajo cubierta, en el supuesto de que sea habitable contará como una planta.

Edificabilidad

25%

Retranqueos a linderos.

- 5m. a colindantes
- 5m. a cierre de parcela en el frente.

Retranqueos a caminos:

- Los que se dan con carácter general y se fijan en la ficha correspondiente.

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar
- Agropecuaria
- Comercial
- Oficinas
- Industria según ordenanza talleres uso artesanal.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.