CAMBRE TP 131/93

REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Habiendo sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de Julio de 1994, el Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Cambre, y habiéndose efectuado en el mismo, por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 7 de Septiembre de 1994, las correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, y 124.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, se procede a la publicación de las normas y ordenanzas contenidas en dicho Proyecto de Revisión.

Índice general

MEMORIA
1.- Introducción
2.- Conveniencia y oportunidad de la revisión y modificación
3.- Criterios, objetivos, y soluciones de la ordenación
3.1.- Los núcleos urbanos
3.2.- Los nuevos desarrollos
3.3.- El estudio del medio rural
4.- Los núcleos rurales, relación y características
5.- Catálogo de áreas y elementos de especial protección
6.- Parroquias y distritos
7.- Evolución de la población
8.- Actividad y empleo
9.- Inversiones en equipamientos, servicios; Infraestructuras y espacios públicos municipales
10.- Vivienda y desarrollo del planeamiento
11.- Red viaria

NORMAS URBANÍSTICAS

Título I.- Normas de carácter general

Capítulo I.- Normas de carácter general
Artículo 1.- Naturaleza, ámbito, vigencia y efectos
Artículo 2.- Causas de su revisión
Artículo 3.- Documentación y su valoración
Artículo 4.- Requisitos para las actuaciones al amparo de estas normas
Artículo 5.- Planes parciales y especiales

Capítulo II.- Principios en orden a su naturaleza
Artículo 6.- Atribuciones
Artículo 7.- Actuaciones, su clasificación
Artículo 8.- Competencias
Artículo 9.- Régimen urbanístico del suelo
Artículo 10.- Consecuencias de la aprobación
Artículo 11.- Cambio de titularidad
Artículo 12.- Derechos de los ciudadanos

Capítulo III.- Normas relativas a las condiciones del suelo
Artículo 13.- Clasificación del suelo
Artículo 14.- Definiciones

Capítulo IV.- Ámbitos de actuación
Artículo 15.- Delimitaciones
Artículo 16.- Ámbitos de actuación en suelo urbano
Artículo 17.- En suelo apto para urbanizar

Capítulo V.- Aprovechamiento y usos del suelo
Artículo 18.- Aprovechamiento
Artículo 19.- Condiciones de uso
Artículo 20.- Clases de usos
Artículo 21.- Edificabilidad
Artículo 22.- Densidad
Artículo 23.- Límites de edificabilidad

Capítulo VI.- Normas de diseño y calidad
Artículo 24.- Generalidades

Título II.- Suelo urbano

Capítulo VII.- Normas relativas al planeamiento
Artículo 25.- Desarrollo

Capítulo VIII.- Consecuencias de la aprobación
Artículo 26.- Del derecho al aprovechamiento urbanístico
Artículo 27.- Del derecho a la edificación
Artículo 28.- Plazos

Capítulo IX.- Edificabilidad
Artículo 29.- Edificabilidad

Capítulo X.- Normas de diseño
Artículo 30.- De la ordenación
Artículo 31.- De la edificación

Capítulo XI.- Normas específicas para suelo urbano
Artículo 32.- Criterios de delimitación del suelo urbano
Artículo 33.- Situaciones posibles dentro del suelo urbano
Artículo 34.- Acciones permitidas y prohibidas
Artículo 35.- Cesiones obligatorias.

Capítulo XII.- Usos del suelo
Artículo 36.- Usos del suelo

Capítulo XIII.- Ordenanzas del suelo urbano residencial de núcleo urbano
Artículo 37.- Ordenanzas
Artículo 38.- Residencial denso
Artículo 39.- Residencial de media densidad
Artículo 40.- Residencial de baja densidad

Capítulo XIV.- Ordenanzas del suelo urbano residencial de núcleo rural
Artículo 41.- Suelo urbano de núcleo rural

Capítulo XV.- Ordenanzas de las unidades de ejecución catalogadas.
Artículo 42.- Generalidades
Artículo 43.- Aprovechamiento
Artículo 44.- Ordenación
Artículo 45.- Delimitación de otras unidades, requisitos
Artículo 46.- Delimitación de otras unidades, procedimiento
Artículo 47.- Normativa genérica
Artículo 48.- Desarrollo de las unidades
Artículo 49.- La gestión de la unidad reparcelable
Artículo 50.- Licencia de edificación
Artículo 51.- Licencia de primera utilización
Artículo 52.- El deber de urbanizar
Artículo 53.- Ejecución del planeamiento
Artículo 54.- Plazos
Artículo 55.- Características de las unidades de ejecución

Capítulo XVI.- Ordenanzas de las fincas protegidas
Artículo 56.- Fincas protegidas

Capítulo XVII.- Ordenanzas del suelo urbano industrial
Artículo 57.- Delimitación
Artículo 58.- Edificabilidad
Artículo 59.- Alineaciones, ocupación, usos y alturas
Artículo 60.- Transformación de uso

Capítulo XVIII.- Ordenanzas de espacios libres de dominio público
Artículo 61.- Definiciones
Artículo 62.- Condiciones de uso

Capítulo XIX.- Ordenanzas del equipamiento
Artículo 63.- Equipamiento docente
Artículo 64.- Equipamiento de interés público y social

Capítulo XX.- Ordenanzas de los aparcamientos
Artículo 65.- Condiciones de uso y superficies

Título III.- Suelo apto para urbanizar

Capítulo XXI.- Normas generales

Artículo 66.- Clases de suelo
Artículo 67.- Delimitaciones
Artículo 68.- Condiciones para su desarrollo

Capítulo XXII.- Ordenanzas reguladoras de los SAU residenciales

Artículo 69.- Densidad y aprovechamiento tipo
Artículo 70.- Alturas permitidas
Artículo 71.- Anchos de vía
Artículo 72.- Condiciones de uso
Artículo 73.- Superficies de planes parciales
Artículo 74.- Condiciones particulares para el desarrollo de los suelos aptos para urbanizar

Capítulo XXIII.- Ordenanzas reguladoras de los SAU industriales

Sección 1ª.- Condiciones generales

Artículo 75.- Delimitación, ámbito y actuación mínima
Artículo 76.- Infraestructura
Artículo 77.- Tolerancia
Artículo 78.- Tipo de industria
Artículo 79.- Espacios libres

Sección 2ª.- Condiciones particulares de volumen

Artículo 80.- Parcela mínima
Artículo 81.- Agrupación de parcelas
Artículo 82.- Edificabilidad
Artículo 83.- Aprovechamiento total
Artículo 84.- Altura máxima
Artículo 85.- Ocupación en planta
Artículo 86.- Retranqueos separación de colindantes

Sección 3ª.- Condiciones particulares de uso

Artículo 87.- Usos
Artículo 88.- Estándares de seguridad e higiene
Artículo 89.- Seguridad
Artículo 90.- Residuos gaseosos
Artículo 91.- Aguas residuales
Artículo 92.- Ruidos
Artículo 93.- Condiciones particulares de los suelos aptos para urbanizar

SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo XXIV.- Generalidades

Artículo 94.- Consecuencia de la aprobación de las normas
Artículo 95.- Subclasificación del suelo no urbanizable

Capítulo XXV.- Suelo no urbanizable común

Artículo 96.- Edificaciones permitidas en este tipo de suelo
Artículo 97.- Disposiciones complementarias

Capítulo XXVI.- Suelo no urbanizable común interior a núcleo rural

Artículo 98.- Régimen del suelo
Artículo 99.- Condiciones para cambio de clasificación
Artículo 100.- Indicadores de la necesidad de cambio de clasificación

Artículo 101.- Usos

Artículo 102.- Concesión de licencias

Capítulo XXVII.- Suelo no urbanizable de protección

Artículo 103.- Suelo no urbanizable de protección forestal y agrícola-ganadera
Artículo 104.- Suelo no urbanizable de protección de cauces
Artículo 105.- Suelo no urbanizable de protección de yacimientos arqueológicos
Artículo 106.- Suelo no urbanizable de protección de embalse
Artículo 107.- Servidumbre de protección de comunicaciones aéreas.

ANEXOS

1.- Conceptos urbanísticas
2.- Normas de tramitación
3.- Normas de parcelación
4.- Normas para viviendas de protección oficial
5.- Normas para la defensa, protección y acondicionamiento del patrimonio ambiental
6.- Normas de construcción en núcleos rurales y en suelo no urbanizable
7.- Relación de convenios urbanísticos
8.- Catálogo de áreas y elementos de especial protección

ÍNDICE DE PLANOS

Planos de información.- Escala 1:20.000

Viario público
Abastecimiento de agua
Saneamiento
Alumbrado público
Situación de alegaciones

Clasificación del suelo. Usos.- Escala 1:5.000

Ordenación del término municipal (9 planos)

Delimitación de núcleos rurales.- Escala 1:2.000

A Barcala
A Telva
A Barreira / Amil
O Sisto / A Pereira
Pravio
Sigras / Enxertos
Sigras / Campons / Arrigada
Patiña / Cela
Aian / Pite / A Cabana
Seoane / Anceis
Meixigo
Piñeiro / Roncesvales / Lema
A Rocha / Drozo
Anceis / Drozo
Altamira
Anceis / Mercurin

Delimitación de núcleos rurales.- Escala 1:2.000

Altamira
Andeiro
Armental
A Balastreira
A Barcala
Brexo
Bribes
A Mota, y aldea de arriba
A Pagueira
Peiraio
Estorrentada
Folgueira
O Pombo
Frais
A Gandara
Gonsende
Lendoiro
Longueiral
Piñeiro
San Lourenzo de Meixigo
Espíritu Santo
Canal

Clasificación del suelo. Alineaciones.- Escala 1:1.000

Núcleo urbano del Temple (4 planos)

Clasificación del suelo. Alineaciones.- Escala 1:1.000

Núcleos urbano de Cambre (6 planos)

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS

Memoria

ÍNDICE:

1.- Introducción
2.- Conveniencia y oportunidad de la revisión y modificación
3.- Criterios. Objetivos y soluciones de la ordenación
4.- Los núcleos rurales. Relación y características
5.- Catálogo de áreas y elementos de especial protección
6.- Parroquias y distritos
7.- Evolución de la población
8.- Actividad y empleo
9.- Inversiones en equipamientos, servicios, infraestructuras y espacios públicos municipales
10.- Vivienda y desarrollo de planeamiento
11.- Red viaria

1.- Introducción

El presente documento se redacta a instancias del propio Ayuntamiento de Cambre que decide adecuar en diversos puntos su normativa urbanística municipal. Tanto para corregir los errores y disfunciones detectadas en la etapa de aplicación de las mismas desde su aprobación definitiva. Así como para incorporar las normativas. Jerárquicamente superiores, aprobadas durante la vigencia de la propia normativa municipal.

Ya en el punto 2.- "Memoria justificativa" de la memoria de las vigentes normas subsidiarias municipales del ayuntamiento de Cambre se menciona un período estimativo de 5 años para proceder a su revisión (pág. 5) período cumplido a finales del año 1991. Por lo que se estima cumplido el objetivo inicial de la normativa vigente, procediéndose a su revisión en un momento oportuno.

En otro sentido, y entre la legislación que ha entrado en vigor desde la aprobación definitiva de las normas subsidiarias municipales vigentes y que afecta directamente a la revisión-modificación presente se citan:

- Ley y Reglamento de costas
- Ley del patrimonio histórico español
- Normas subsidiarias y complementarias de la provincia de A Coruña
- Texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (RDL 1/1992)

Las modificaciones se realizan al amparo de lo dispuesto en el artículo 126 del Texto refundido de la ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana de 1992 y, más específicamente, en los artículos 160, 161, 162 del reglamento del planeamiento.

2.- Conveniencia y oportunidad de la revisión y modificación

El ayuntamiento de Cambre dispone de normas subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal desde finales del año 1986, en que se aprueban definitivamente por la comisión provincial de urbanismo, en sesión de 22 de octubre del mencionado año.

Esta normativa, en cuanto a su documentación gráfica, ha sido plasmada en una cartografía realizada en Febrero de 1981, lo que da una idea de las posibles variaciones con respecto a la realidad del momento en que fueron redactadas. aún en el caso de un municipio como Cambre, de crecimiento poco acentuado pero significativo durante esos cinco años que separan la restitución cartográfica y la redacción del planeamiento.

El propio ayuntamiento, consciente de esta dificultad, había encargado un nuevo vuelo fotogramétrico y restitución cartográfica del mismo, a escalas mayores (1/1000 para los núcleos urbanos y 1/5000 para la totalidad del término municipal). pero no dispone de ella hasta mediados del año 1987 en que acomete la adaptación de las delimitaciones, alineaciones y rasantes a una base cartográfica reciente y más adecuada en su escala y definición gráfica.

En esta fase son detectados errores que la práctica de la aplicación diaria del instrumento de planeamiento municipal pone en evidencia, por lo que en esta revisión y modificación se recogen, tanto la adaptación de la normativa vigente a una nueva base cartográfica, como la variación de algunos aspectos de la normativa, clasificación, calificación, usos y alineaciones, que se motivan y justifican en otros apartados de este documento.

3.- Criterios, objetivos, y soluciones de la ordenación

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la normativa urbanística municipal confirma las tendencias detectadas anteriormente, y expresadas en la memoria de las normas subsidiarias y en vigor hasta el momento.

Analizaremos los distintos ámbitos de cada clase de suelo, explicando su evolución y tendencias, que se completan con los datos aportados en otros apartados y en la documentación cartográfica adjunta.

3.1.- Los núcleos urbanos

El núcleo de O Temple continua a ser un enclave de viviendas plurifamiliares alternativo a la residencia en A Coruña, pero con una vida social y económica propia que se va asentando paulatinamente. Poco a poco se produce el salto del área al norte de la cuesta de la Tapia - prácticamente colmatada en sus posibilidades edificatorias - hacia el área sur, todavía con posibilidades de crecimiento, en la que hay que asegurar las necesarias cesiones de espacios libres. equipamientos y viarios debidamente urbanizados. En este núcleo se reajustan algunas alineaciones para facilitar la edificación respetando el parcelario; se cambia la clasificación, en alguna manzana, de industrial a residencial, integrándola en una nueva unidad de actuación que facilitará la consecución de un espacio libre necesario, al tiempo que las demandas industriales se encauzan hacia los polígonos destinados a ese fin, del que el del Espíritu Santo es un ejemplo en marcha.

En cuanto al núcleo de Cambre, que mantiene una dinámica social y económica poco acusada, tiene una demanda edificatoria baja y, sin embargo, cualificada. En el propio núcleo se reajustan alineaciones, se modifica el trazado de algún tramo de viario, se amplía la reserva de espacios destinada a equipamiento, se cambia la calificación del núcleo de A Amil y se plantea un área de reforma, dividida en unidades de ejecución, en una manzana para facilitar el paso peatonal sin menoscabo de la sección viaria para tráfico. Esta última modificación se considera aconsejable dado el estado físico y el grado de colmatación del frente edificatorio a que se alude.

3.2.- Los nuevos desarrollos

Los alrededores del núcleo urbano de Cambre son apetecidos para primeras residencias unifamiliares de tipo medio y alto que se implantan espontáneamente en Suelo no Urbanizable o en Suelo Urbano de baja densidad. Esta tendencia es más acusada una vez confirmada la ampliación y mejora de la carretera provincial CP, 1706, en fase de expropiación. Se pretende encauzar estas tendencias y atajar la construcción espontánea de viviendas en suelo no urbanizable común en parcelas de 2.000 m al borde de los caminos, que no realizan cesiones, ni urbanizan, ni ejecutan y costean los servicios adecuados necesarios, y además al generalizarse, hipotecan el desarrollo armónico de estas áreas, que se localizan en los alrededores inmediatos del núcleo de Cambre y próximos a los servicios generados por la mencionada carretera provincial.

La solución adoptada es la clasificación como Suelo apto para urbanizar de baja densidad de los previstos en las Ordenanzas de las Normas. De esta forma se posibilita un incremento en la densidad de viviendas pero se garantiza que éstas se realizarán por unidades mínimas completas con un orden, con servicios, urbanización y con cesiones para equipamientos, zonas verdes y áreas de juego proporcionales al incremento de vivienda producido.

En los alrededores del suelo apto para urbanizar industrial del Espíritu Santo, que se encuentra en fase de desarrollo, se pretende también, por razones similares a los alrededores del núcleo de Cambre, la calificación de una parte de aquellos, que todavía se encuentran sin edificar y carentes de cultivos significativos, como suelo apto para urbanizar residencial de baja

7.- Evolución de la población

Analizando datos globales tenemos:

Año	Habitantes	
1950	8.011	
1955	7.856	
1960	7.748	
1965	7.863	
1970	7.259	
1975	7.569	
1980	8.375	
1985	10.518	(incremento 428,6 hab/año)
1986	10.685	(incremento 167 hab/año)
1987	10.784	(incremento 99 hab/año)
1988	11.184	(incremento 400 hab/año)
1989	11.501	(incremento 317 hab/año)
1990	11.838	(incremento 337 hab/año)
1991	12.330	(incremento 492 hab/año)
1992	12.473	(incremento 143 hab/año)

A la vista de estos datos tenemos un crecimiento poblacional continuado desde los años 70, y que desde el año 1980 representa un incremento de población de 4.098 habitantes en 12 años, lo que supone un crecimiento medio de 341,50 habitantes por año.

Los datos parroquiales por distritos y secciones son los siguientes desde el análisis efectuado para las Normas subsidiarias vigentes, con expresión del incremento (I) poblacional en el período analizado.

Dist.+sec	población de hecho a fecha (mes y año)							
parroquias	4-86	1-87	1-88	1-89	1-90	3-91	1-92	I
1°/1ª Cambre y Cela	2251	2273	2295	2307	2364	2400	2423	172
1°/2ª Sigrás	1341	1349	1381	1405	1420	1431	1437	96
1°/3ª y 4ª Temple	2280	2348	2618	2831	3060	3538	3636	1356
2°/1ª Anceis	1136	1134	1149	1159	1184	1186	1205	69
2°/2ª Brexo, Bribes, Andeiro, Vigo y Meixigo	1948	1953	2007	2031	2045	2014	2012	64
2°/3ª Cecebre y Pravio	1729	1727	1734	1768	1765	1761	1760	31
Total término municipal	10685	10784	11184	11501	11838	12330	12473	1788

Se aprecia claramente que a pesar del crecimiento, analizado globalmente, de la totalidad de parroquias del término municipal, es la pequeña parroquia de O Temple la que soporta la mayor parte del incremento poblacional (más del 75% del crecimiento de estos 6 últimos años), siguiéndole a mucha distancia Cambre, que junto a Cela no alcanzan siquiera una media de 30 habitantes por año.

Todavía más lejos quedan Sigrás y Anceis que a pesar de todo, año a año, ganan población. Las demás parroquias (Brexo, Bribes, Vigo, Andeiro, Meixigo, Cecebre y Pravio) se mantienen prácticamente estables, con un ligero incremento de habitantes, al computarse globalmente en los datos censales.

La densidad de O Temple (3.636 hab/0,72 Km = 5050 Hab/Km = 50,5 hab/Ha) indica con toda claridad su condición de núcleo urbano en continuo incremento poblacional por su proximidad a la cabecera del área metropolitana y su buena posición relativa en cuanto a vías de comunicación con esta cabecera y con el resto de la comarca.

8.- Actividad y empleo

Durante los casi 6 años de vigencia de las normas subsidiarias municipales no se ha implantado en el término municipales no se ha implantado en el término municipal ninguna industria o actividad de dimensiones importantes, limitándose las actividades de nueva creación a la apertura de gasolineras, talleres del automóvil y de carpintería, almacenes y comercios de hostelería y de artículos de consumo diario (alcanzando una media de 45 actividades/año), aunque en O Temple (donde se localizan el 60% de las licencias de nueva apertura de establecimientos y actividades molestas, insalubres o peligrosas) se observa (fundamentalmente en sus calles perimetrales) una interesante implantación terciaria de comercio y servicios especializados.

Desde el punto de vista de las posibilidades futuras, se confía en el polígono industrial del Espíritu Santo que se encuentra en tramitación, gestionado por el S.E.P.E.S. en desarrollo del S.A.U. Industrial previsto por las normas subsidiarias de 1986 y en que la edificación residencial en los núcleos urbanos vaya acompañada, como hasta el momento, por la terciarización de las plantas bajas de la edificación.

9.- Inversiones en equipamientos, servicios, infraestructuras y espacios públicos municipales

Desde la entrada en vigor de las normas subsidiarias municipales de 1986 se han realizado inversiones en obras públicas, infraestructuras y equipamientos que han supuesto cambios importantes en la dotación del término municipal.

Señalamos a continuación por años las cuantías de inversión, con indicación del organismo, municipal o no, que ha sufragado los costes y agrupadas en diferentes clases de obras.

Pavimentación y jardinería		
	Municipal	Diputación /Xunta
1987	24.718.752	
1988		28.656.628
1989	116.175.400	16.577.935
1990		60.857.531
1991	58.575.237	61.494.950
Total	199.469.389	167.587.044
Media anual	39.893.878	33.517.408
Abastecimiento de agua		
	Municipal	Diputación /Xunta
1987		
1988	14.200.075	2.381.513
1989		22.156.312
1990	450.000.000	
1991	9.933.738	54.181.227
Total	474.133.813	78.719.052
Media anual	94.826.762	15.743.810
Saneamiento		
	Municipal	Diputación/Xunta
1987		
1988	183.378.545	
1989		
1990	35.178.736	
1991	1.200.000	1.000.000
Total	219.757.281	1.000.000
Media anual	43.951.456	200.000

Equipamientos		
	Municipal	Diputación/Xunta
1987		
1988	426.279.670	605.000
1989	297.766.080	
1990		
1991	2.318.165	
Total	726.363.915	605.000
Media anual	145.272.781	121.000
Infraestructuras		
	Municipal	Diputación/Xunta
1987		
1988	63.717.976	5.000.000
1989		971.753
1990		5.000.000
1991	995.952	4.122.000
Total	64.713.928	15.093.753
Media anual	12.942.786	3.018.750

Las obras más importantes realizadas en este período son las siguientes:

- Pavimentación de la práctica totalidad de caminos rurales municipales entre núcleos rurales, disponiéndose aceras en donde se hacían más necesarias.
- Dotación de alumbrado público a la práctica totalidad de núcleos rurales y urbanos.
- Plazas públicas y jardines:
" Plaza de Manuel Murguía (O Temple)
" Remodelación parque de A Barcala
" Plaza del Cruceiro de Brexo.
" Plaza "Horta do cura" (Atrio)
" Parque del Lavadero de Cecebre
" Paseo Marítimo de O Temple
" Xardín de O Temple

- En saneamiento
" Colector del arroyo de Nós.
" Colector de la margen derecha de la Río de O Burgo (saneamiento integral de la Ría de A Coruña)
" Saneamiento de Sigrás.

- En equipamientos
" Ampliación del centro de saúde
" Club de piragüismo de O Temple
" Centro social de A Rocha-Anceis
" Polideportivo de O Temple
" E.G.B. y preescolar de A Barcala
" Centro cultural de Arrigada
" Pista polideportiva de O Temple
" Centro polideportivo en O Graxal
" Parvulario de Bribes
" B.U.P. en Os Campóns
" Parque polivalente en A Balastreira

- En infraestructura:
" Ampliación y mejora del cementerio de O Temple
" Acondicionamiento de las fuentes de A Pitona y de O Drozo y de los lavaderos públicos de Cecebre
" Construcción del nuevo puente del Cubo
" En fase de expropiación la ampliación y acondicionamiento de la carretera de O Temple a Cambre

- En abastecimiento de agua:
" Abastecimiento de Bribes, San Lourenzo y Meixigo
" Abastecimiento de A Barcala
" Abastecimiento de Os Campós
" Abastecimiento de Sigrás y Anceis
" Abastecimiento de Sta. María de Vigo
" Abastecimiento de Brexo y Lema
" Depósito regulador en a Estorrentada
" Bombeo de agua potable al depósito del polígono industrial de Bergondo

Estas obras han supuesto que en este período de tan sólo 5 años se haya dotado de abastecimiento de agua de alumbrado público y de acceso rodado pavimentado a la totalidad de los núcleos de término municipal y de saneamiento .- conectado al colector que envía los residuos a la depuradora (en construcción) de Bens- a la mayor parte de la población, que se encuentra agrupada en los núcleos urbanos y rurales del área norte del término municipal. Queda, pues, por acometer el saneamiento de las zonas altas del municipio, que se encuentran al sur, y que se verá dificultado por la distribución de la población en diferentes asentamientos dispersos y diseminados por el territorio.

En cuanto a las inversiones en equipamientos, jardines y plazas públicas, la inversión pública ha ido acompañada de la privada en la parte correspondiente de urbanización que llevan aparejadas la mayoría de las licencias de construcción de agrupaciones de vivienda, con o que se han ido paliando déficits históricos.

Como orientación, se considera que las futuras inversiones en obra pública deben irse encaminado a la construcción y mejora del nivel de equipamiento municipal en cuanto a su variedad y distribución por el territorio; así como a la consecución y dotación de parques y espacios libres de uso público, todo ello en base a que el esfuerzo de estos años anteriores en infraestructuras y servicios ha dejado las necesidades, en estos temas, prácticamente cubiertas.

10.- Viviendas y desarrollo del planeamiento.

Para el análisis de la vivienda se relaciona a continuación el número de las ejecutadas (U: unifamiliares y P: en edificios plurifamiliares) en cada parroquia durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias Municipales, teniendo en cuenta que el año 1.992 sólo se refleja hasta el primer semestre.

	1987		1988		1989		1990		1991		1992		Total período	
	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P
O Temple		96		124		196			43			459		
Cambre	14		14		29	12	9		37	14	3		106	26
Pravio	5		5		4		6		5			25		
Meixigo	1		1		2		3		1			8		
Brexo	7		7		6		15		9			44		
Anceis	16		4		6		7		9		2		44	
Sigrás		5		3		6		5		4		2		25
Cecebre	5		3		8		7		68		3		94	
Bribes			7		5		5		3		1		21	
Andeiro			1	1		1		1				4		

	1987		1988		1989		1990		1991		1992		Total período	
	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P	U	P
Cela					1								1	
Vigo									1				1	
Total Término Municip.	53	96	45	124	68	208	58	95	138	57	11	0	373	580
	149		169		276		153		195		11		953	

Tenemos pues un incremento de viviendas urbanas en edificios plurifamiliares que en 5 años supone 580 más, la mayoría ubicadas en el Núcleo Urbano de O Temple ( ) y el resto en el de Cambre ( ), y que arroja una media de 116 viv/año.

En cuanto a las viviendas unifamiliares, también el incremento ha sido importante y continuado con una media de 72,4 viv/año, aunque su distribución en el territorio ha sido desigual.

O Temple se confirma como Núcleo Urbano, y su crecimiento, una vez prácticamente colmatada el área al Norte de la Cuesta de la Tapia, se comienza a producir al Sur de ésta. En cuanto al desarrollo del planeamiento, de la Unidades de Actuación y un S.A.U. previstos, tan sólo se ha instrumentado y ejecutado una de ellas, la Unidad de Actuación nº 6 (47 viv.). Todavía se confía en el desarrollo de este núcleo por las expectativas de crecimiento que existe en el fondo de la Ría de A Coruña, en la que confluyen las mejores condiciones de accesibilidad (carretera N-VI, autopista A-9, aeropuerto y ferrocarril) con las condiciones naturales de su enclave y las mejoras que se acometen en estos años (saneamiento integral de la Ría y paseos marítimos en ambas orillas). Estas circunstancias pueden diversificar la función (hoy distribución) para albergar importantes usos terciarios y de ocio con carácter metropolitano.

La parroquia de Cambre mantiene un núcleo urbano con mezcla de viviendas unifamiliares, edificios de viviendas plurifamiliares, oficinas, comercios, hostelería, banca y administración. Es la cabecera municipal por motivos históricos, y por el momento, esta mezcla de usos y actividades se va asentando, con un crecimiento relativamente importante y continuado. La mejora y ampliación del tramo de la carretera provincial de O Temple a Cambre supondrá una mejora sustancial de la condiciones de accesibilidad desde A Coruña, desde la N-VI y desde la autopista. Sería importante otra conexión con la autopista con la formalización de un nudo completo de enlace en Praio y la mejora del trazado de la carretera Guísamo - Cambre. La Autovía Madrid - A Coruña, en el trazado propuesto ya parece que cae muy lejos, y únicamente el posible nudo en A Rocha puede mejorar las condiciones de accesibilidad al núcleo de Cambre.

En cuanto al desarrollo del planeamiento en este núcleo se han instrumentado y ejecutado cuatro Unidades de Actuación: el polígono 1 de la U.A. nº 1; la zona verde pública de la U.A. nº2, aunque no su edificación; gran parte de la U.A. nº 2, aunque no su edificación; gran parte de la U.A. nº 5 y la U.A. nº 14 en Arrigada. Y en cuanto al tipo de viviendas, se confirma su tendencia al uso residencial en vivienda unifamiliar en sus alrededores, mientras en el propio núcleo la construcción de viviendas en altura no es importante, superándose con la oferta una demanda todavía escasa.

En las demás parroquias podemos apreciar tres escalones de crecimiento:

- En el primero tenemos las parroquias de Brexo y Anceis que con los crecimientos de sus núcleos principales y las viviendas implantadas fundamentalmente en Suelo No Urbanizable sostiene un crecimiento próximo a las 9 viviendas anuales.

- En un segundo escalón se sitúan las parroquias de Pravio, Sigrás y Cecebre, que del mismo modo que las anteriores mantienen un crecimiento constante, aunque menor, cifrado en torno a las 5 viviendas anuales. La parroquia de Cecebre, a pesar de su mayor crecimiento numérico, se sitúa en este escalón porque de sus 94 viviendas en el período analizado, 68 de ellas proceden de la ejecución en su territorio de un S.A.U. residencial de Baja Densidad.

- En el tercer escalón se sitúan las restantes parroquias, cuyo crecimiento es escaso, como Meixigo y Andeiro, con 1 vivienda por año o prácticamente nulo como en los casos de Cela y Vigo, con tan sólo una nueva vivienda en el período de 5 años.

El desarrollo del planeamiento en el medio rural es escaso, puesto que también sus expectativas y previsiones eran también sus expectativas y previsiones eran también escasas. Tenemos dos actuaciones importantes y significativas:

- Se encuentra en fase expropiatoria el S.A.U. industrial del Espíritu Santo, gestionando por el S.E.P.E.S. y

- Se ha gestionado y ejecutado el S.A.U. residencial de Baja Densidad de Quintán en la parroquia de Cecebre que ha supuesto la construcción de 68 viviendas sin habitar.

Se pueden apreciar también dos carencias importantes;

- El S.A.U. industrial de A Barcala, que se ha transformado en S.A.R. Residencial Denso, para viviendas de Protección Oficial y a ejecutar en el período 1992-1995 al amparo del Plan Cuatrienal del Ministerio de Vivienda. El Plan Parcial correspondiente se encuentra aprobado y en fase de urbanización.

- El S.A.U. Residencial de Baja Densidad y parte de Alta Densidad de Os Campóns que a pesar de las buenas condiciones, aptitudes, e incluso iniciativas no se ha puesto en marcha, por lo que en esta revisión se trata de encauzar hacia otras demandas, en busca de su desarrollo a través del correspondiente planeamiento parcial.

11.- Red viaria.

La red viaria que surca el término municipal se puede clasificar y analizar del siguiente modo:

Red viaria de vías intermetropolitanas, de largo recorrido, que complementa su función con otra de red arterial del área metropolitana de A Coruña y su entorno inmediato.

- Autopista A-9 (tramo Guísamo - Pravio - O Temple - A Coruña). Será deseable la mejora del tramo de enlace en A Barcala (O Temple) con la recualificación urbana de sus funciones e imprescindible la adecuación del enlace de Cuatro Caminos (Pravio) en el sentido de posibilitar las incorporaciones en todos los sentidos y direcciones.

- Carretera N-VI, en su trazado actual y en el antiguo por el Puente de O Burgo y la Cuesta de Tapia, funcionan fundamentalmente como vías urbanas, necesitando de mejor a los cruces de O Seixal, de la cabecera del Puente con la Carretera provincial a Cambre y en el enlace de A Barcala con la Autopista.

- Autovía Madrid - A Coruña: decidido su trazado definitivo alejado del área de mayor densidad poblacional y de actividades del entorno metropolitano de A Coruña, poco va a influir en el desarrollo del Término Municipal, con la salvedad de una mejor comunicación con la comarca de Bergantiños y con el polígono industrial de Sabón.

- Carretera N-550 de A Coruña, a Santiago, que dispone de buena sección y firme pero que en general necesita de mejora de la totalidad de enlaces con las carreteras y caminos menores que a ella afluyen.

Red viaria de titularidad provincial, comarcal y autonómica, que conforman una amplia red de comunicaciones que soportan usos e intensidades diversos según los tramos que se analicen. Dada la intensidad del tráfico peatonal y rodado y la densidad de población a la que sirven, parece aconsejable la mejora de los tramos que a continuación se relacionan en el sentido del ensanchamiento de su sección transversal, así como de la pavimentación y mejora de sus bordes, con construcción de andenes peatonales en donde sea posible, que faciliten el uso no motorizado de estas vías de comunicación.

- O Temple - Cambre (con proyecto aprobado y en fase expropiatoria).

- Cambre - Pravio - Enlace con A-9.

- Cecebre - Espíritu Santo con mejora de su incorporación a la N-VI).

- Cambre - Roncesvalles - Bribes, hasta el puente sobre el Embalse del río Barcés.

- Cambre - A Xira y su cruce y enlaces con la N-550 y la carretera a Celas.

Red viaria municipal, la conforman las vías urbanas y los caminos rurales. Las vías urbanas tendrán la sección y distribución del tráfico que en los planos se señalan, e irán arboladas cuando la sección de la acera lo permita. Como orientación las secciones tipo son las siguientes:

Sección tipo	Calzada	Aparcamiento	Aceras
20 m	7 m	5 m	8 m
16 m	7 m	5 m	4 m
12 m	8 m		4 m.

Los caminos rurales se tratarán de forma diferente según su ubicación y función.

- Caminos rurales que funcionan como colectores de tráfico en los que se ha mejorado su ancho y firme y que por tanto complementan la red de carreteras, deben tratarse como tales en cuanto a su señalización y seguridad vial.

- Caminos y espacios públicos en el interior de los núcleos rurales, deben tratarse con esmero, cuidando su pavimentación y detalles de enlace con la propiedad privada. Se crearán espacios de uso público cuando sea posible y la pavimentación de las vías rodadas no permitirá velocidades impropias a los vehículos.

- Caminos parroquiales de carro que no se necesitan para el tráfico rodado motorizado, se reservarán para el tránsito peatonal y no motorizado con las mejoras y/o mantenimiento que se necesiten en cada caso.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Título I.- Normas de carácter general.

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Naturaleza, ámbito, vigencia y efectos.

El contenido de estas Normas es el previsto en los artículos 77, 78 y 80 de la vigente Ley del Suelo y los 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento, así como los 4 y 5 de la Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia.

Su ámbito comprende la totalidad de los terrenos del término Municipal de Cambre.

Su entrada en vigor será con la publicación del Acuerdo de aprobación Definitiva y su vigencia indefinida hasta su Revisión, Modificación o Redacción del Plan General en su caso, tal y como señala la sección 4ª del Cap. III de la Ley del Suelo, siendo por tanto, públicas, ejecutivas y de obligado cumplimiento.

Artículo 2.- Causas de su revisión.

Estas normas se revisarán cuando, por alguna razón motivada por su desarrollo, como actuación hoy no previsible, evolución o crecimiento, etc, dejen de ser aptas para las necesidades reales de la comunidad.

El Ayuntamiento valorará estos supuestos en razón de los condicionantes políticos, económicos y sociales que puedan incidir en su falta de adaptación.

Artículo 3.- Documentación y su valoración.

A) Memoria justificativa.

Que contiene y justifica los estudio y análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación propuesta.

Tiene carácter general y en caso de duda o contradicción está supeditada a lo señalado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación a los que complementa.

B) Planos de información.

En los que se reflejan el estado del Municipio en sus condicionantes físicos, urbanísticos y de servicios, usos e infraestructuras y constituyen el punto de partida.

C) Planos de Ordenación.

En los que se expresa gráficamente las determinaciones fundamentales, tanto en cuanto a usos como a proyección de la Urbanización y edificación.

Referidos a las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo y delimitación:
E: 1:5.000
- Calificación y usos del suelo:
E:1:5.000
E: 1:2.000
E: 1:1.000
- Usos pormenorizados èn el suelo urbano:
E: 1:2.000
E: 1:1.000
- Áreas de protección especial:
E: 1:5.000
E: 1:2.000
E: 1:1.000
- Esquema de red viaria y servicios urbanos:
E: 1:10.000
E: 1:1.000
- Alineaciones en suelo urbano:
E: 1:2.000
E: 1:1.000

D) Normas urbanísticas reguladoras.

En el documento donde se contienen las determinaciones generales y específicas para las distintas clasificaciones del suelo.

En ellas se fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término Municipal, ya sean de planeamiento, gestión, ejecución o implantación de actividades y usos.

Delimitan, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los planos de ordenación, prevalecen sobre el resto de los documentos.

E) Estudio del Medio Rural.

Estudio específico del medio rural que contiene análisis, normas, y planos de ordenación que completan y detallan las clasificaciones, calificaciones y ordenanzas de los planos generales.

F) Catálogo de Áreas y Elementos de Especial Protección.

Documento anexo y complementario que cataloga áreas de suelo y elementos significativos y señala las medidas a adoptar para la conservación, mejora y protección.

Artículo 4.- Requisitos para las actuaciones al amparo de estas normas.

Estos requisitos se refieren a:

- La naturaleza propia de la actuación.
- Al suelo.
- Al diseño y calidad.

Se señalan como situaciones de partida las siguientes etapas o fases del proceso de desarrollo urbano:

a) Planeamiento.
b) Gestión.
c) Ejecución de la urbanización.
d) ejecución de la edificación.
e) ocupación o uso de la edificación.

Cada una de las etapas se compone de las fases siguientes:

a) Planeamiento:
- Sin planeamiento.
- Con plan propuesto y programado.
- Con plan aprobado.

b) Gestión:
- Con proyecto de urbanización.
- Con ejecución de infraestructuras.
- Con cesión de obras de urbanización.

d) Edificación:
- con proyecto de edificación.
- Con construcción de edificación.
e) Ocupación y uso:
- Con cédula de primera ocupación y apertura.

El proceso urbanístico exige la realización de estas etapas, que deberán ser completas, salvo que por su situación actual, anterior a la vigencia de estas Normas, tengan por objeto regularizar situaciones urbanísticas desfasadas o deficitarias.

En cada etapa se tratará de cumplir con los estándares de calidad establecidos a fin de evitar el proceso de acumulación de déficits.

Artículo 5.- Planes parciales y especiales.

Tanto los planes parciales como les especiales, una vez establecido el sistema de actuación y verificada la distribución de cargas y beneficios, se ejecutarán mediante Proyectos de Urbanización.

Capítulo II.- Principios en orden a su naturaleza.

Artículo 6.- Atribuciones.-

En todo caso el Ayuntamiento velará para que se cumplan estrictamente las obligaciones y cargas legales, así como los compromisos asumidos derivados de la ordenación.

En los planes se contendrán las previsiones exigidas por los artículos 83 al 90 de la Ley del Suelo, según la clase de instrumento de que se trate.

Los criterios para determinar el sistema de actuación atenderán a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley del Suelo.

Artículo 7. Actuaciones, su clasificación.

Por razón del agente que las realiza las actuaciones pueden ser: Públicas, privadas o mixtas.

Son públicas las ejecutadas por una Administración pública, pudiendo ser Municipales o de otros entes u órganos de dicha Administración.

Son mixtas las ejecutadas por particulares, pudiendo ser individuales asumidas por persona física o jurídica a título propio o asociadas llevadas a cabo mediante Juntas de Compensación.

Son privadas las ejecutadas por particulares, pudiendo ser individuales asumidas por persona física o jurídica a título propio o asociadas llevadas a cabo mediante Juntas de Compensación.

En razón de sus objetivos las actuaciones pueden ser:
- Preferentes: las predominantes y características.
- Necesarias: las precisas para el buen desarrollo urbanístico.
- Posibles: las admitidas como compatibles y/o complementarias.
- Prohibidas: las incompatibles con la ordenación establecida y expresamente excluidas.

Artículo 8.- competencias.

El Ayuntamiento constituye la Administración actuante a efectos de la Gestión de estas Normas Subsidiarias correspondiéndole todas las competencias dentro de su ámbito.

Artículo 9.- Régimen urbanístico del suelo.

Estas normas se remiten, en cuanto a las facultades del derecho de propiedad a lo establecido en los capítulos II y III del la Ley del Suelo, y los artículos 36 al 45 de su Adaptación a Galicia, inclusive ambos, y dentro de su marco concretan el régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones.

Artículo 10.- consecuencias de la aprobación.

Los titulares del suelo, tienen el derecho a la apropiación del aprovechamiento urbanístico atribuido por la ordenación urbanística, en las condiciones de los artículos 19 al 41 de la Ley del Suelo.

Son deberes y cargas urbanísticas:

a) La reserva y cesiones obligatorias y gratuitas fijadas en la Ley del Suelo, sus Reglamentos y su Adaptación a Galicia.

b) La cesión en suelo urbano destinado a sistema general incluido en el sector o polígono correspondiente. Éstas, podrán obtenerse mediante expropiación e imposición de contribuciones especiales a los propietarios en el caso de no ser posible el reparto equitativo de cargas y beneficios.

c) Cesión de suelo destinado al servicio propio del sector del Plan Parcial que tendrá una cuantía no inferior a la fijada en los estándares del reglamento de Planteamiento para cada tipo de suelo.

d) Cesión del suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento del sector del Plan Parcial o Unidad de Ejecución debidamente urbanizado.

e) Costeamiento de la urbanización.

f) Costeamiento de la conexión con las redes generales del exterior del polígono, o unidad de ejecución.

g) En sectores de cualquier uso, urbanización, ajardinamiento y amueblamiento de los espacios verdes.

h) Cumplimiento de los plazos de planeamiento, gestión o ejecución que estas normas estipulan.

Artículo 11.- Cambio de titularidad.-

Las transmisiones de titularidad no alteran la situación jurídica subrogándose al nuevo propietario.

Artículo 12.- Derechos de los ciudadanos.

a) Participando en la formulación y aprobación de estas Normas, mediante sugerencias y reclamaciones pertinentes en los períodos de Información Pública.

b) Ejercer la acción pública en orden a la exigencia del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación aplicable y de las responsabilidades que puedan derivase de su infracción.

Capítulo III.- Normas relativas a las condiciones del suelo.

Artículo 13.- Clasificación del suelo.

El suelo se clasifica en:
1.- Urbano
2.- Apto para urbanizar
3.- No urbanizable
Que a su vez se subdivide en:
1.- Suelo urbano:
a) edificado y de protección
b) consolidado por la edificación y (en transformación)
c) suelo urbano de núcleos rurales de población
d) suelo urbanizado simplemente
2.- Suelo apto para urbanizar:
3.- Suelo no urbanizable:
a) no urbanizable común
b) no urbanizable de protección
c) no urbanizable interior a núcleo rural

Artículo 14.- Definiciones.

1º) Constituye el Suelo Urbano.

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) El consolidado por la edificación y con posibilidades de transformación.

c) Suelo de núcleos rurales de población que corresponde a los núcleos de población de edificación dispersa o agrupada, en que los servicios urbanos se obtienen con recursos y soluciones propias, habiendo seguido un proceso natural y tradicional en su desarrollo, lo constituyen generalmente los lugares y parroquias del Término Municipal.

d) Suelo urbanizado en fase de ejecución de la edificación, aunque en algunos casos necesite de actuaciones encaminadas a completar déficits existentes.

2º) Constituyen el suelo apto para urbanizar, el que por su ubicación y condiciones, junto con las previsiones de estas normas, se considera como más adecuado para su urbanización, pero necesitará de un Plan Parcial para cumplir con su etapa de Planeamiento.

3º) Constituye el suelo no urbanizable.

Los no incluidos en las clases anteriores, pudiendo ser: el común; el interior al núcleo rural; o bien el que por circunstancias específicas, necesita de su conservación y protección para fines agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos especiales, etc, por lo que se incluye como suelo no urbanizable de protección.

Capítulo IV.- Ámbito de actuación.

Artículo 15. Delimitaciones.

Para el desarrollo y ejecución de estas Normas Subsidiarias en planes y proyectos, será necesario, en su caso, delimitar los ámbitos de actuación.

Se definen como unidades mínimas de actuación para edificación las parcelas individuales.

Los conjuntos de parcelas edificadas, (manzanas) y edificios singulares sobre parcela exclusiva; constituyen las unidades básicas en suelo urbano.

En ellas sólo se incluyen las partes de edificación y terrenos ligados a ellas de propiedad individual, excluyendo espacios libres de uso y de dominio público.

Se incluyen además como unidades, los equipamientos comunitarios en parcela propia, las parcelas industriales con las mismas características y otras de usos institucional o terciario de características similares.

Unidades de Ejecución: Ámbitos adecuados para la gestión. Los planes se gestionarán por unidades de ejecución delimitadas según lo establecido por los artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo. Las obras de urbanización podrán realizarse por fases.

Su delimitación podrá contenerse en los Planes Parciales. De no establecerse, se seguirán los criterios y procedimientos del artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Sectores o Áreas de reparto. Ámbitos adecuados para el desarrollo del Planteamiento a través de Planes Parciales, que constituyen unidades homogéneas en lo relativo al aprovechamiento del suelo.

Artículo 16.- Ámbitos de actuación en suelo urbano.

Se delimitan aquellas actuaciones en que resulta posible la justa distribución de beneficios y cargas y son el ámbito para completar la urbanización o existe convenio con los propietarios a fin de facilitar su ejecución por el sistema de compensación.

El resto de las delimitaciones tendrán carácter indicativo y no vinculante.

Cuando no se determine la unidad y no se haya procedido al reparto de beneficios y cargas se seguirá el procedimiento de los artículos 145 y 146 de la Ley del Suelo y del artículo 38 del Reglamento de Gestión.

La totalidad de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento serán distribuidos entre los propietarios incluidos en la unidad de ejecución mediante la reparcelación o compensación.

Cuando las unidades básicas (manzanas, ordenaciones de volúmenes) no afecten a terceros y la unidad permita el reparto de cargas y beneficios, bastarían Estudios de Detalle para modificar alineaciones y la ordenación de volúmenes prevista.

Artículo 17.- En suelo apto para urbanizar.

El sector o área de reparto deberá ser planeado en su totalidad mediante el correspondiente Plan Parcial y podrá ejecutarse su urbanización, gestión y edificación mediante unidades de ejecución definidas en la forma en que determine el Plan Parcial.

Capítulo V.- Aprovechamiento y usos del suelo.

Artículo 18. Aprovechamiento.

Se define en función de las condiciones de uso (calidad) e intensidad (cantidad) de la edificación.

El aprovechamiento establece el contenido del derecho de propiedad y configura el volumen y forma de las edificaciones sobre cada parcela.

Artículo 19. Condiciones de uso.

Son las que persiguen la organización equilibrada de las actividades, regulando su afinidad e incompatibilidad y por tanto, las que aquí se establecen condicionan el uso de los terrenos, así como su aprovechamiento.

Artículo 20. Clases de usos.

Se establecen como genéricos:

a) Residencial.

b) Industrial.

c) Terciario.

d) Institucional.

e) Equipamientos.

f) Sistemas generales de espacios libres.

g) Infraestructura.

Los usos señalados corresponden al nivel general de ordenación debiendo quedar pormenorizado en el suelo urbano y en el desarrollo de los Planes Parciales para el suelo apto para ser urbanizado.

El nivel global se refiere a sectores de planeamiento o áreas de reparto. El nivel pormenorizado a unidades básicas.

Las parcelas individuales constituyen el detalle.

Estas Normas reconocen los usos de edificación existente en el suelo urbano, salvo los manifiestamente ilegales.

El nivel global de los sectores o áreas de reparto con planeamiento parcial deberá ajustarse a lo establecido en estas Normas Subsidiarias, su modificación por otro distinto exigirá la modificación de las Normas Subsidiarias.

El uso pormenorizado que corresponde a unidades básicas, podrá ser transformado en otro tipo del mismo género, mediante estudios de detalle y sin variar el aprovechamiento, salvo que se destine a equipamiento comunitario, en cuyo caso, bastará el proyecto de edificación.

El uso detallado de parcelas podrá modificarse en otros usos, aunque no correspondan al mismo uso genérico, pero que sean compatibles, a través de la obtención de licencia.

Artículo 21. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la intensidad del uso aprovechamiento del suelo.

La edificabilidad vendrá dada por la relación entre la superficie o volumen construido o a construir y la superficie de los terrenos.

Se representa por m2/m2 o m3/m3.

Artículo 22.- Densidad.

Se entiende por densidad residencial, el número de viviendas edificables por unidad de superficie del terreno. Se expresará en nº de viviendas/Hectárea.

La densidad puede introducir limitaciones relativas al número de viviendas sin perjuicio de la edificabilidad que deberá completarse destinándola a otros usos necesarios que no sean incompatibles.

Artículo 23. Límites de edificabilidad.

Las presentes Normas establecen edificabilidades para las distintas clases de suelo.

En suelo urbano la edificabilidad corresponde a los distintos usos pormenorizados.

En el suelo apto para urbanización la edificabilidad será uniforme para cada sector de planeamiento o área de reparto.

Capítulo VI.- Normas de diseño y calidad.

Artículo 24. Generalidades.

Dentro de las atribuciones municipales se comprende la de velar por el mantenimiento de los niveles de calidad exigidos por la legislaciones vigente.

Para el sistema viario habrá de referirse a los estándares e instrucciones de la Dirección general de Carreteras.

En suelo urbano se pondrá especial cuidado en la organización de aparcamientos, cerramientos de parcelas, taludes, y contenciones, masas de arbolado y todos los aspectos que se refieran a la calidad visual y funcional urbana.

Se controlarán los aspectos referidos a la calidad visual o funcional y en forma especial se cuidarán los siguientes aspectos:

- Tipología de la edificación y su tratamiento.
- Emisión de humos y gases.
- Saneamiento, depuraciones y vertidos.
- Eliminación de residuos urbanos.
- Excavaciones y explotaciones de canteras.

Título II.- Suelo urbano

Capítulo VII. Normas relativas al planeamiento.

Artículo 25. Desarrollo.-

En esta clase de suelo estas Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante Estudios de Detalle y en su caso, por Planes de Reforma Interior, que a su vez deberán alcanzar por sí mismos o mediante estudios de Detalle, el grado de ordenación pormenorizado y de detalle que les es propio.

Capítulo VIII. Consecuencias de la aprobación.

Artículo 26.- Del derecho al aprovechamiento urbanístico.

La aprobación de estas Normas comporta en el Suelo Urbano las siguientes consecuencias:

a) El derecho de los titulares de los correspondientes bienes a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por la ordenación, se obtendrá mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) En el suelo Urbano, sujeto a Planes Especiales de Reforma Interior, será necesaria la aprobación de dicho Plan y la ejecución de la urbanización mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como las reparcelaciones o compensaciones y cesiones obligatorias, antes de la edificación.

Artículo 27.- Del derecho a la edificación.

La aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior supone:

a) Si se actúa por compensación, el derecho de los titulares a proceder a la urbanización con los requisitos y plazos que estas Normas establecen o en su caso establecidas por el Plan.

b) El derecho a la edificación e implantación de los usos permitidos en las parcelas urbanizadas dentro de los plazos fijados una vez cumplidos los distintos deberes y cargas urbanísticas impuestas.

Cualquier modificación o revisión del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento parcial o las presentes Normas Urbanísticas, dará lugar a indemnización conforme a lo determinado en la Ley del Suelo siempre que no hubiera superado los plazos de ejecución previstos.

Artículo 28. Plazos.

El plazo máximo para comenzar las obras será de 6 meses contando a partir de la fecha de la notificación de la concesión de la licencia y el de finalización, como regla general, será de 2 años a partir de la notificación.

Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán con precisión los plazos en que debe producirse su ejecución en las diferentes etapas y fases.

Estos plazos empezarán a contarse al día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

Capítulo IX.- Edificabilidad.

Artículo 29. Edificabilidad.

Se asigna una edificabilidad a cada tipo de suelo correspondiente a un uso pormenorizado.

La edificabilidad actual existente se entiende consolidado aunque supere la asignada por estas Normas (a no ser de manifiesta ilegalidad) si bien en caso de demolición o sustitución quedará sujeta a las que en su caso corresponden según las Normas Subsidiarias.

La edificación en parcelas no edificadas será la fijada por estas Normas Subsidiarias, pudiendo siempre alcanzarse en parcelas insuficientemente edificadas en la actualidad.

Capítulo X.- Normas de diseño.

Artículo 30.- De la ordenación.

Las ordenaciones y tipologías en estas Normas atenderán a las condiciones específicas para las distintas utilizaciones del suelo.

Artículo 31.- De la edificación.

Los proyectos de edificación residencial se adaptarán a las Normas establecidas para Viviendas de Protección Oficial en lo relativo a:

- Condiciones de espacios comunes, patios, vestíbulos, escalera,...
- locales comerciales.
- aparcamientos.

En lo relativo a instalaciones e infraestructuras, se aplicarán las Disposiciones vigentes en cada materia, y las que posteriormente vayan produciéndose con carácter de obligatoriedad.

Capítulo XI.- Normas especificas para suelo urbano.

Artículo 32. Criterios de delimitación del suelo urbano.

El suelo urbano definido en esta Normativa queda delimitado en los correspondientes Planos de Clasificación de Suelo a escalas 1:1.000, 1:2.000 y 1:5.000.

Se han considerado las siguientes actuaciones:

a) El constituido por unidades básicas dedicadas en más de 2/3 partes.

Con carácter específico se delimitan sectores de suelo de protección, afectado por nimonumentos declarados Bienes de Interés Cultural, o con construcciones de interés típico o tradicional. La zona así delimitada queda vinculada al informe del Patrimonio Histórico Galego.

b) Agrupaciones de parcela edificadas de baja densidad.

c) Parcelas singulares edificadas y consolidadas por el uso.

d) Áreas dotadas de los servicios fundamentales de abastecimiento de agua, electricidad, acceso rodado y saneamiento.

e) Como suelo urbano disperso se integran los núcleos de población que disponen de los servicios fundamentales, aunque en muchos casos estos sean autónomos y que constituyen núcleos de población existentes por tradición, tipología e historia.

Artículo 33. Situaciones posibles dentro del suelo urbano.

Se entiende que debe estar normalmente ordenado a nivel de detalle.

Los terrenos con déficits de urbanización y sin edificar necesitan realizar previa o simultánea a su edificación, las obras de urbanización corespondientes hasta completar las características del artículo 10 a 14 de la Ley del Suelo.

El suelo calificado industrial o terciario, equipamiento o institución está ordenado a nivel global o de planeamiento parcial.

Artículo 34. Acciones permitidas y prohibidas.

En el suelo urbano edificado se permitirá su completación y cambio de uso de las edificaciones existentes, siempre que no se afecte a edificios de especial interés catalogados por el Patrimonio Histórico Galego.

En el suelo urbano en transformación será necesario, antes de edificar, la ejecución de la reparcelación y la urbanización. Quedando las edificaciones sujetas a las alineaciones que se fijan en la normas y dejando libre el resto del suelo para su utilización como espacios libres y equipamientos a tenor de los artículos 46 del Reglamento de Gestión y 36 de la ley de Adaptación a Galicia.

Se permitirán las acciones de parcelación necesarias para la fijación de las parcelas edificables mediante estudios de detalle.

Artículo 35. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. o dotaciones públicas equivalentes al servicio de la Unidad de Ejecución (artículo 140 de la Ley del suelo, el 46 del Reglamento de Gestión y el 36 de su Adaptación a Galicia).

Las dotaciones públicas en suelo urbano que esté excluido de las unidades de ejecución se obtendrá por expropiación forzosa o por cesión gratuita a cuenta de Unidades de Ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo apto para urbanizar.

Cuando en las unidades mínimas de planeamiento (manzana, bloque lineal, ...) haya alguna propiedad que se halla interior a ella y no pueda beneficiarse de la ejecución directa del derecho edificable, deberá procederse a una reparcelación de la totalidad de la unidad o de la finca matriz que fue parcelada.

Capítulo XII.- Usos del suelo.

Artículo 36. Usos del suelo.

Dentro del suelo urbano se establecen los usos siguientes como permitidos.

1.- Suelo urbano residencial de núcleo urbano.

Que a su vez se subdivide en las siguientes tipologías:

a) Residencial denso en manzana cerrada.

b) Residencial denso en bloque abierto.

c) Residencial de densidad media.

d) Residencial de baja densidad.

2.- Suelo urbano residencial de núcleo rural.

3.- Suelo urbano de Unidades de Ejecución.

4.- Suelo urbano de fincas protegidas.

5.- Suelo urbano industrial:

Corresponde a implantaciones industriales consolidadas ya sean de tipo de producción o de almacenamiento.

6.- Suelo urbano de sistemas generales y espacios libres.

7.- Suelo urbano institucional y de equipamiento.

Dentro del suelo urbano residencial es posible el uso terciario de comercio y oficinas, ya sean públicas o privadas, tanto en edificaciones de viviendas colectivas como unifamiliares.

Capítulo XIII.- Ordenanzas del suelo urbano residencias de núcleo urbano.

Artículo 37.- Ordenanzas.

Para cada una de las tipologías en suelo urbano residencial se proponen las siguientes Ordenanzas de Edificabilidad y Usos.

Artículo 38. Residencial denso.

Tipologías edificatorias. Se distinguen dos:

A) Manzana cerrada: viviendas plurifamiliares entre medianeras, formando una manzana cerrada, sobre un patio.

B) Bloque abierto: viviendas plurifamiliares formadas por adicción de parcelas edificadas entre medianeras o por ordenaciones volumétricas sobre unidades básicas que se determinan en los planos. Generan entre sí espacios libres de uso público.

Usos.

Uso principal, residencial. Permitidos comercial, servicios y pequeña industria artesana compatibles con el residencial y prohibidos los no compatibles con el residencial.

Las viviendas deben ser exteriores, entendiendo por tales las que tengan dos habitaciones exteriores o una de doble uso. También se permiten las viviendas interiores a patio de manzana cuando en el patio se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 16 m.

Edificabilidad máxima.

4 m2/m2 sobre parcela neta.

Altura máxima.

Cuatro plantas (B+3), es decir, 12,50 m. en línea de fachada desde la rasante de la acera hasta la parte superior del último forjado.

Para casos de remate y/o completamiento de la edificación existente u otras motivaciones urbanísticas análogas, se posibilita la recomposición del volumen otorgado por las Normas para lo cual se podrá superar la altura máxima señalada, con la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no suponga incremento de la edificabilidad máxima fijada anteriormente. Así, en este caso, no se considera altura máxima la genérica, sino la adecuada al fin que se pretende.

1) La medición de alturas en calles en pendiente se realizará en la vertical del punto medio de la línea de fachada no pudiendo haber en los extremos de ésta, variaciones superiores a 1,20 metros sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario escalonar la construcción, adaptándola al perfil de la vía de forma que cada tramo de fachada cumpla con estas limitaciones.

2) En caso de bloques abiertos, si la pendiente del terreno diera lugar a la aparición de plantas semisótanos, la altura máxima en el punto más desfavorable no sobrepasará 2,00 m. del máximo permitido. Si se sobrepasa esta limitación deberá escalonarse la edificación.

Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos sin computarse edificabilidad. en la tipología de bloque lineal se podrá superar en 3 m. la alineación correspondiente al fondo máximo, sin que ello suponga detrimento del carácter de uso público de ese suelo.

Se permiten semisótanos con las limitaciones establecidas en el apartado de medición de alturas y computarán edificabilidad al 50% de su superficie.

Chaflanes.

Los señalados en los Planos de Ordenación.

Vuelos.

Se permiten a partir de una altura de 3,50 m. medida en el punto medio de la fachada. En calles con pendiente, la altura desde la rasante hasta el cuerpo volado, no será nunca inferior a 3 m.

Sólo podrán ocupar en fachada 2/3 de la superficie de fachada de las plantas altas; sobresaldrán del plano de fachada como máximo 1 m; y sólo podrán hacerse en calles con un ancho real igual o superior a 12 m. y nunca a patios de manzana.

Cubierta.

Los faldones de cubiertas se realizarán con una pendiente máxima de 45° sexagesimales, trazada desde la altura máxima de 1,00 metro sobre el forjado de la última planta, en punta de vuelo, si lo hubiera, de cada una de sus fachadas, sin superar en ningún punto los 4,50 m. de altura. su uso podrá ser residencial y/o trasteros y servicios generales de la edificación sin que compute su edificabilidad. En ningún caso podrán sobresalir elementos sobre este espacio así definido, salvo los de evacuación de humos, antenas, y pararrayos necesarios para la edificación y las buhardillas que cumplan lo estipulado en el apartado 2. del anexo 6 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los materiales de acabado serán los adecuados para resolver adecuadamente la función encomendada. Las planchas onduladas de fibrocemento se cubrirán con teja curva cerámica.

Garaje.

Se creará una plaza de garaje por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie construida destinada a otros usos, pudiendo situarse en planta baja o semisótano, no computando edificabilidad.

En todo caso se realizará un zaguán horizontal de medidas mínimo de 5x3 m. en la salida al espacio público.

La rampa tendrá una pendiente máxima de 16% en los tramos rectos y del 12% en los curvos.

En las ampliaciones, reformas o cambios de uso de edificaciones existentes no es obligatorio el cumplimentar la dotación de plazas de aparcamiento, siempre y cuando no se superen en las ampliaciones las 8 viviendas y los comerciales correspondientes o su equivalente en el uso que sea compatible.

Patios de las edificaciones.

Tanto los patios interiores como los abiertos a fachada deberán cumplir las normas de Viviendas de protección oficial.

Artículo 39. Residencial de media densidad.

Tipología edificatoria.

Ordenaciones volumétricas sobre parcelas que se determinan en los planos y constituidas por edificaciones independientes o adosadas en desarrollo lineal. Cuando entre dos parcelas colindantes surjan planteamientos distintos, se resolverán mediante Estudios de detalle tendentes a evitar la aparición de medianeras vistas de forma permanente.

Uso principal residencial: permitidos, el comercial, servicios y pequeña industria compatibles con el residencial; y prohibidos los no compatibles con el residencial.

Edificabilidad máxima.

0,7 m2/m2 sobre parcela bruta.

Parcela mínima.

400 m2

Ocupación máxima.

30% de la superficie de la parcela.

Altura máxima.

Tres plantas (B + 2), es decir, 10 m. en línea de fachada desde la rasante de la calle, carretera o vía a la que dé frente hasta la parte superior del último forjado.

1) La medición de alturas en calles en pendiente se realizará en la vertical del punto medio de la línea de fachada, no pudiendo haber en los extremos de ésta variaciones superiores a 1,20 metros sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario escalonar la construcción adaptándola al perfil de la vía de forma que cada tramo de fachada cumpla con estas limitaciones.

2) En caso de bloques abiertos, si la pendiente del terreno diese lugar a la aparición de plantas semisótanos, la altura máxima, en el punto más desfavorable no sobrepasará 2,00 m. del máximo permitido. si se sobrepasa esta limitación deberá escalonarse la edificación.

Para casos de remate y/o completamiento de la edificación existente u otras motivaciones urbanísticas análogas, se posibilita la recomposición del volumen otorgado por las Normas para lo cual se podrá superar la altura máxima señalada, con la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, de acuerdo con los artículos 14 de la Ley del suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no suponga incremento de la edificabilidad máxima fijada anteriormente.

Alineaciones.

Son las que figuran en los Planos de Ordenación, y en su defecto a 6 m. del eje del camino. En caso de carreteras la alineación se ajustará a los prescrito en la legislación vigente.

Rasantes.

Son las actuales de los caminos, carreteras, etc.

Sótanos.

Se permiten sótanos no debiendo sobrepasar 1 m. de altura sobre la rasante y no computan edificabilidad.

Vuelos.

No se determinan, aunque no superarán 1 m. y computarán su superficie para la edificabilidad.

Cubierta.

Los faldones de cubierta se realizarán con una pendiente máxima de 45° sexagesimales, trazada desde la altura máxima, de 1,00 metro sobre el forjado de la última planta, en punta de vuelo, si lo hubiera, de cada una de sus fachadas, sin superar en ningún punto los 4,50 m. de altura. Su uso podrá ser residencial y/o trasteros y servicios generales de la edificación sin que compute su edificabilidad. En ningún caso podrán sobresalir elementos sobre espacio así definido, salvo los de evacuación de humos, antenas y pararrayos necesarios para la edificación y las buhardillas que cumplan lo estipulado en el apartado 2. del Anexo 6 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los materiales de acabado serán los adecuados para resolver adecuadamente la función encomendada. Las planchas onduladas de fibrocemento se cubrirán con teja curva cerámica.

Garaje.

Debe crearse una plaza de garaje para cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie construida destinado a otros usos, que se podrá poner en el sótano, el semisótano o en planta baja, sin consumir edificabilidad.

En todo caso, se realizará un sazuán horizontal de medidas mínimas 5 m x 3 m, en la salida al espacio público.

La rampa tendrá una pendiente máxima del 16% en los tramos rectos y del 12% en los curvos.

En las ampliaciones, reformas y modificaciones del uso de edificaciones existentes no es obligatorio el cumplimentar la dotación de plazas de aparcamiento, siempre y cuando no se superen en las ampliaciones, las 8 viviendas o los comerciales correspondiente.

Patios.

Tanto los patios interiores como los abiertos a fachada deberán cumplir las Normas de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 40.- Residencial de baja densidad.

Tipología edificatoria.

Edificación residencial aislada o adosada.

Usos.

Uso principal residencial. se permiten usos comerciales, servicios y pequeña industria compatibles con el residencial. son usos prohibidos todos los incompatibles con el residencial.

Edificabilidad máxima.

0,5 m2/m2 sobre parcela neta.

Parcela mínima.

400 m2.

Ocupación máxima.

50%.

Cubierta.

Pendiente máxima 30° desde la altura máxima de las fachadas pudiendo cubrirse a 2, 3 ó 4 aguas. El espacio bajo la cubierta se podrá utilizar como parte de la vivienda no computando edificabilidad. si existiera algún elemento aguhardillado se realizará con la misma tipología a dos aguas y con la cumbrera horizontal y perpendicular a los principales de la edificación.

Altura máxima.

Dos plantas (B+1) es decir, 6 m. en las fachadas que correspondan a los faldones de cubierta.

Retranqueos de la edificación.

8 m. al eje del camino y 3 m. a los linderos, excepto que exista acuerdo o permiso expreso entre los colindantes.

Retranqueos de los cierres.

A 6 m. del eje del camino.

Sótanos

Se permite la construcción de sótanos bajo la edificación principal, respetando siempre la ocupación máxima permitida de la parcela y sin computar edificabilidad.

Los semisótanos computarán edificabilidad al 50% de superficie.

Anexos.

Se admite la construcción de un único anexo a la edificación siempre que no supere los 30 m2. y sin computar edificabilidad.

Cierres.

Pueden ser opacos hasta una altura de 1,00 m., pudiendo superarse esa altura con elementos calados o vegetales, hasta un máximo de 1,80 m. de altura, medidas ambas desde cualquier punto del terreno. Esta condición se debe cumplir en el frente y en los demás linderos.

Capítulo XIV.- Ordenanzas del suelo urbano residencial de núcleo rural.

Artículo 41. Suelo urbano de núcleo rural.

Tipología edificatoria.

Vivienda aislada o adosada.

Usos.-

Uso principal residencial. Se permiten usos comerciales, servicios y pequeña industria compatibles con el principal.

Edificabilidad sobre parcela bruta.

0,35 m2/m2

Ocupación máxima.

El 35% de la superficie de la parcela. En caso de talleres, servicios o pequeñas industrias no relacionadas directamente con el medio rural y compatibles con el uso residencial, la ocupación podrá ser de hasta el 50%, sin superar una edificabilidad de 0,5 m2/m2.

Parcela mínima.

600 m2

Frente mínimo a vía pública.

6 m.

Altura máxima.

Bajo y una planta o 6 m. en las fachadas a las que den faldones de cubierta.

Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos, bajo la edificación principal, respetando siempre la ocupación máxima permitida de la parcela. No computando edificabilidad siempre que todo su volumen, excepto la entrada, queda bajo nivel del terreno. En caso contrario la edificabilidad se computará al 50%.

Pendiente máxima 30° sexagesimales, sin que sobresalga ningún elemento (excepto chimeneas, ventilación, antenas,...). La cubierta deberá realizarse sin quiebros ni resaltes, a dos, tres o cuatro aguas. El espacio bajo la cubierta se podrá utilizar como parte de la vivienda no computando edificabilidad.

Alineaciones y rasantes.

En las zonas edificadas serán las existentes y en las demás parcelas, la alineación de edificaciones y cierres se realizarán como mínimo a 8 m. y 6 m. del eje del camino respectivamente. En el caso de carreteras la alineación se ajustará a lo prescrito en la legislación vigente.

Se urbanizará el tramo que va desde el cierre hasta el camino según las condiciones estipuladas por el Ayuntamiento y el cierre se ajustará en la rasante del camino a que da frente.

Retranqueos.

Las edificaciones pueden ser adosadas a parcelas contiguas siempre que exista acuerdo o permiso expreso entre colindantes, en caso contrario, la edificación se retirará 3 m. de las parcelas colindantes.

Cubierta.

Pendiente máxima 30° desde la altura máxima de las fachadas pudiendo cubrirse a 2, 3 ó 4 aguas. El espacio bajo la cubierta se podrá utilizar como parte de la vivienda no computando edificabilidad. Si existiera algún elemento abuhardillado se realizará con la misma tipología a dos aguas y con la cumbrera horizontal y perpendicular a los principales de la edificación.

Acabados.

Las edificaciones y los cierres deberán presentar aspectos acabados de los materiales empleados en la construcción, tanto en paramentos verticales como en las cubriciones de la edificación (teja sobre fibrocemento, envoscado, y pintura sobre la fábrica de ladrillo, etc).

Cierres.

Pueden ser opacos hasta una altura de 1,00 m. pudiendo superarse esa altura con elementos calados o vegetales, hasta un máximo de 1,80 m. de altura, medidas ambas desde cualquier punto del terreno.

Fosas sépticas.

Hasta la realización de alcantarillado se permitirá la ejecución de fosas sépticas para la depuración de aguas residuales. Una vez ejecutado el alcantarillado los propietarios obligatoriamente realizarán y sufragarán las obras necesarias para acometer al mismo.

Anexos.

Se admita la construcción de un único anexo a la edificación siempre que no supere los 30 m2 y sin computar edificabilidad.

Capítulo XV.- Ordenanzas de las unidades de ejecución catalogadas.

Artículo 42.- Generalidades.

Se catalogan y delimitan nuevas Unidades de Ejecución en los núcleos Urbanos, de conformidad con los artículos 144, 145 y 146 de la Ley del Suelo, ante la necesidad de equidistribución de las cargas y beneficios, cesión y urbanización, otras de las acciones ya catalogadas se subdividen para facilitar la gestión; y se definen otras nuevas en antiguo suelo rústico que se corresponden fundamentalmente con actuaciones y parcelaciones no legalizadas en el suelo no urbanizable, anteriores a la redacción y aprobación del Planeamiento municipal vigente, y que podemos definir como Núcleos Rurales de Reciente Formación.

Artículo 43.- Aprovechamiento.

En términos generales, tendremos que a las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano de Núcleos Urbanos se les asigna un aprovechamiento lucrativo de 1 m2/m2 de la edificabilidad y uso computable sobre rasante (residencial, comercial y terciario privado). Son las siguientes: U.E-1; U.E-3; U.E-6; U.E-7; U.E-8; U.E-9; U.E-10; U.E-11; U.E-12; U.E-15; U.E-16 y U.E-26.

Las demás se delimitan para resolver áreas con una problemática concreta, por lo que el aprovechamiento se fija para cada una de ellas individualmente, así como las condiciones particulares de la edificación: altura, tipología, usos, etc.

El espacio bajo cubierta, será susceptible de aprovechamiento sin computar edificabilidad.

Artículo 44.- Ordenación.

En el plano se plantean alineaciones y rasantes que siempre es posible modificar a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 45.- Delimitación de otras unidades. Requisitos.

Para la delimitación de nuevas unidades se estará a lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley del Suelo.

Artículo 46.- Delimitación de otras unidades. Procedimiento.

Para la delimitación de nuevas unidades se estará a lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley del Suelo.

Artículo 47.- Normativa Genérica.

La normativa aplicable es en cualquier caso la correspondiente a Suelo Urbano, con las particularidades que se establecen para cada Unidad de Ejecución en cada uno de los apartados correspondientes.

Artículo 48.- Desarrollo de las unidades.

Estas particularidades y características (usos, alturas, edificabilidades, etc) deben mantenerse en la posible redacción de los Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, lo mismo que las cesiones de terrenos, costear la urbanización y edificar en los plazos fijados a no ser que se establezcan otras condiciones diferentes en Convenios urbanísticos que siempre es posible hacer entre el Ayuntamiento y los particulares afectados.

Artículo 49.- La gestión de la unidad reparcelable.

Cada unidad de Ejecución constituye una Unidad Reparcelable a los efectos de su gestión, siendo el Ayuntamiento competente para aprobar los instrumentos de Reparcelación y Compensación aunque existan bienes municipales.

Artículo 50.- Licencia de edificación.

Se podrá conceder licencia de construcción cuando los terrenos adquieran la condición de solar o bien cuando el Ayuntamiento tenga la seguridad de que se realizarán las obras de urbanización necesarias para el uso correcto de la edificación.

Artículo 51.- Licencia de primera utilización.

No se concederá la licencia de primera utilización del edificio hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, y telefonía subterránea, las redes de alcantarillado, pavimentación, encintado de aceras, alumbrado público y mobiliario urbano.

Artículo 52.- El deber de urbanizar.

El incumplimiento del deber de urbanización cuando se permita que sea simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y pérdida de la fianza; impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes o resarcimiento de daños y perjuicios que les hubiese irrogado.

Artículo 53.- Ejecución del planeamiento.

El sistema de ejecución preferente será el de compensación aunque ante la falta de iniciativa privada se pueden abordar otros. Así, transcurridos dos años desde la entrada en vigor de la Norma, los propietarios de los terrenos incluidos en una misma unidad de Ejecución que representen por lo menos 1/5 de la superficie ó 1/3 del número total de propietarios podrán instar al Ayuntamiento a la redacción de la figura de Planteamiento que proceda, presentando un avance que incluya la división poligonal (artículo 28.4 de la Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia).

Artículo 54.- Plazos.

El plazo para la aprobación definitiva será de seis meses contados a partir de la aprobación inicial (artículo 33.4 de la Adaptación a Galicia de la Ley del Suelo).

Artículo 55.- Características de las unidades de ejecución.

 # Unidad de ejecución nº 1. (Grupo escolar - atrio).

Su ámbito y su ordenación física son los señalados en los planos correspondientes. Su uso principal serán espacios libres y equipamientos, y como posibles, terciarios, residencial e institucional; y prohibidos todos los demás.

El aprovechamiento lucrativo de los usos permitidos será de 1 m2/m2 sobre el total de la parcela.

La división para su ejecución en dos polígonos permite acumular la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos en su ámbito.

Se encuentra en ejecución el sector norte, mientras el sector sur se abordará con la tipología de bloque lineal y los parámetros propios de Suelo Residencial Denso.

La edificación, en cuanto a materiales y acabados se ajustará a lo establecido por la Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental.

 # Unidad de ejecución nº 2 (Iglesia de Santa María).

Su ámbito de actuación son los terrenos de la Iglesia de Santa María de Cambre.

Su uso será el de espacio libre, instituciones, equipamientos y residencial.

Su finalidad es la conservación y valoración del Templo de Santa María y anexos, y hacer de uso público sus terrenos.

Se propone: la edificación de parte de la parcela perteneciente al Arzobispado que se califica como institucional y que se permite edificar en bajo y dos plantas, debiendo la construcción a realizar, constituir un conjunto armónico con las edificaciones existentes; la liberación del espacio posterior de la Iglesia para uso público; la edificación de bloque residencial de bajo y 3 plantas (12,50 m. de altura) que ocupará en planta 65 m. de largo y 12 m. de ancho que deberá dejar en planta baja y soportal de 3 m. de profundidad en el lado del espacio libre.

La totalidad de su ámbito está incluido en el recinto de protección de la Iglesia de Santa María de Cambre y por tanto será preceptivo para la concesión de la Licencia de construcción el informe de la Dirección Xeral do Patrimonio Histórico e Documental.

#Unidad de ejecución nº 3.- (Tras el atrio).

Comprende a la unidad catalogada con el número 3 en las normas anteriores, ampliada a la totalidad de la manzana. La intención de esta delimitación es que a través de un Plan Especial de Reforma Interior se de solución a los problemas del estado actual de la edificación, del tráfico que la actual configuración acarrea en el cruce con la carretera a Lema, y ordene los volúmenes y alineaciones que por diversas circunstancias resultan dispares, permitiendo que se generen espacios libres para el uso público.

El aprovechamiento lucrativo global no ser superior a 1 m2/m2, y los usos lucrativos de la edificación se fijarán por el P.E.R.I. prohibiéndose únicamente el industrial.

El P.E.R.I. podrá dividir esta unidad en los ámbitos que considere oportunos para facilitar su ejecución de acuerdo con la estrategia que desarrolle para la consecución de los fines mencionados.

 # Unidad de ejecución nº 4. (Casa Eiroa).

Su ámbito es el señalado en los planos correspondientes para la realización del Estudio de Detalle, aunque para su ejecución se subdivide en dos acciones complementarias en aras a una mayor efectividad en la gestión urbanística.

Su uso principal es residencial, terciario y espacios libres.

El aprovechamiento lucrativo será de 1,3 m2/m2 sobre la totalidad de la subunidad 4A y de 1 m2/m2 sobre la totalidad de la subunidad 4B.

La finalidad de la actuación es completar una zona permitiendo anchear las calles por la que se encuentra rodeada, dándoles una dimensión adecuada al espacio urbano.

La edificación se adaptará a la topografía del terreno y su tipología servirá de transición entre el Residencial Denso y del de Media Densidad.

 # Unidad de ejecución nº 5 (Monte da Pega).

Unidad catalogada en las Normas anteriores. Se encuentra ejecutada en su mayor parte. El polígono que resta para ejecutar respetará idénticas condiciones que los anteriores y que se concretan en: 0,3 m2/m2 de edificabilidad; uso principal residencial y tipología de edificación residencial familiar aislada; 1.000 m2 de parcela mínima; 15% de ocupación máxima; cubierta a 30º desde la altura máxima de la fachada a 2, 3 ó 4 aguas; 2 plantas de altura máxima (6 m.); 10 m. del retranqueo de la edificación al eje del camino y 5 m. a otros linderos; 6 m. al retranqueo del cierre al eje del camino; se permiten los sóta-

nos y los anexos menores de 30 m2, sin consumir edificabilidad; los cierres pueden ser opacos hasta una altura de 0,60 m., pudiendo superar esa altura con elementos vegetales.

 # Unidad de ejecución nº 6 (O Graxal).

Su ámbito y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Su uso principal es residencial y espacios libres.

La edificabilidad residencial (incluidos los comerciales) será de 1 m2/m2 sobre la totalidad de la unidad.

La finalidad de la actuación es completar una zona en el límite del Municipio de Cambre y Oleiros que se halla en contacto con la calificación por parte del Plan General en vigor de Oleiros como Suelo Urbanizable.

La ordenación propuesta se encuentra prácticamente ejecutada.

 # Unidad de ejecución nº 7 (A fortaleza).

Su ámbito de actuación y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Su uso principal es del de espacio libre y equipamiento pudiendo destinarse parte a residencial y terciarlo, con una edificabilidad de 1 m2/m2 sobre el total de la unidad.

Su finalidad es liberar para uso público parte de la finca y el edificio principal dejando como compensación una parte para edificar en bloque lineal.

Se propone edificar un bloque lineal de la tipología de Residencial Denso, en bajo y tres plantas con 12,50 m. de altura máxima.

La ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el ámbito de esta Unidad de Ejecución se resolverá a través de un Estudio de Detalle.

#Unidad de ejecución nº 8 (Costa de Tapia).

Su ámbito y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Su uso principal es residencial y espacios libres.

La edificabilidad residencial y terciaria será de 1 m2/m2.

Su finalidad es la reparcelación y reparto de beneficios y cargas en dos parcelas grandes para completar la manzana.

Se propone la forma que aparece en el plano de ordenación física con los bloques de 14 m. de fondo. La tipología usada es la de bloque abierto y la altura máxima 12,5 m. (bajo y tres plantas).

Su ámbito se subdivide en dos acciones independientes, cara a una mayor eficacia en la gestión urbanística, al igual que la Unidad de Actuación nº 4.

 # Unidad de ejecución nº 9. (Ría do Burgo).

Su ámbito de actuación y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Sus usos serán equipamiento, espacio libre y edificación residencial.

La edificabilidad residencial será de 1 m2/m2, incluidos los usos terciarios.

La finalidad es liberar el terreno para uso público a la orilla de la ría y completar la manzana iniciada.

Se propone completar con un bloque "L" la manzana iniciada, tapar las medianeras y los patios de luces, liberando el máximo terreno posible y rescatar para el uso público una edificación existente que se puede destinar a equipamiento. La altura será la necesaria para completar las medianeras de la edificación existente. Como alternativa la vivienda existente se puede permutar por 150 m2 de local de planta baja en el bloque previsto.

#Unidad de ejecución nº 10. (Ponte do Burgo).

Unidad catalogada en las Normas Subsidiarias anteriores, aunque su ámbito se amplía a los alrededores de la iglesia de Sta. María do Temple con la finalidad de conseguir espacios públicos en su entorno. De todos modos y para facilitar su gestión, se subdivide en tres acciones independientes, compensadas en cuanto a cargas y beneficios que facilitarán la gestión urbanística.

La ordenación física es la señalada en los planos correspondientes y los usos a los que se destina serán residencial, viales y espacio libre.

La edificabilidad lucrativa (residencial y terciario) será de 1 m2/m2, y la tipología edificatoria la de bloque abierto con una altura máxima de 12,50 m. correspondiente a bajo y tres plantas.

 # Unidad de ejecución nº 11. (Regato de San Pedro)

Su ámbito de actuación y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Los usos a que se destina serán residencial, viales, espacios libres y equipamiento.

La edificabilidad residencial (incluidos los terciarios) será de 1 m2/m2.

La finalidad de la actuación es rematar las medianeras de las edificaciones existentes, conseguir la continuidad en el viario, y conseguir una parcela de equipamiento que sirva al área residencial colindante.

Se proponen los bloque que aparecen en los planos de ordenación que corresponden a la tipología de Residencial Denso, edificados en bajo y tres plantas (12,50 m. de altura máxima).

 # Unidad de ejecución nº 12. (O Seixal).

Su ámbito de actuación y ordenación física son los señalados en los planos correspondientes.

Los usos a que se destina serán residencial y terciario y espacio libre.

Las alturas de la edificación serán las correspondientes a las del suelo residencial denso, aunque en el área de contacto con la ordenanza de Residencial de Media Densidad se resolverá con Bajo y 2 plantas, de forma que garantice una adecuada continuidad en la silueta de la edificación e impedir cambios bruscos en la altura de la edificación.

El aprovechamiento lucrativo será de 1 m2/m2 para lo cual la calle tendrá una anchura mínima de 16 m. en correspondencia con los anchos fijados por las Normas, 12, 16 y 20.

 # Unidad de ejecución nº 13.

Sin contenido alguno.

 # Unidad de ejecución nº 14. (Arrigada).

Formada por una única propiedad, se encuentra en avanzado estado de ejecución, por lo que tan sólo resta la cesión del viario y los espacios libres.

 # Unidad de ejecución nº 15. (Carretera a Latex).

De nueva delimitación junta con la unidad nº 16 se pasa a suelo urbano pendiente de Estudio de Detalle, con el fin de agilizar la gestión urbanística que permita conseguir en un corto período de tiempo la apertura de las calles de borde del suelo urbano, los espacios libres y la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento existente. Las ordenanzas de edificación serán las correspondientes a Suelo Urbano Residencial Denso.

El aprovechamiento lucrativo será de 1 m2/m2 para uso residencial y terciario, y su división en dos subunidades coincidentes con la realidad parcelaria busca una mayor agilidad de la gestión urbanística.

 # Unidad de ejecución nº 16. (Carretera a Latex).

Complementaria de la anterior, mantiene idénticas condiciones.

 # Unidad de ejecución nº 17.

Sin contenido alguno.

 # Unidad de ejecución nº 18.

Sin contenido alguno.

 # Unidad de ejecución nº 19. (Viviendas adosadas modernistas).

De acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito y que las Normas Subsidiarias habían recogido en su aprobación definitiva, su edificabilidad es de 0,5 m2/m2 para edificar en bajo y

4 plantas (15 m) al borde de la N-VI, en alineación que fijará el Mopu y en Bajo más una planta (7 m) en el resto de la finca, una vez cedidos al Ayuntamiento de Cambre los terrenos en los que se encuentran las dos edificaciones simétricas modernistas junto los espacios anterior y posterior a éstas. El primero hasta la balaustrada más próxima y el segundo hasta el talud que lo cierra.

 # Unidad de ejecución nº 20 (O Seixal)

Se trata de una Unidad de Ejecución de nueva delimitación para resolver un punto singular de encuentro entre las carreteras nacionales. La superficie de la actuación es de 1.775 m2 y el Estudio de Detalle que debe redactarse respetará los siguientes parámetros: uso mixto residencial, comercial y turístico-recreativo; edificabilidad máxima 3 m2/m2; altura máxima: bajo y 6 plantas altas. La ordenación resolverá adecuadamente el encuentro entre la ordenación de alturas de los predios colindantes y su edificación, así como el viario de servicio que se ubica en su lado norte.

 # Unidad de ejecución nº 21. (A Barreira).

Se trata de una unidad de nueva delimitación que posibilita la construcción de un bloque de planta baja y tres altas, en la forma que se señala en los planos, generando una zona verde pública en la parte posterior, con entradas a ambos lados de la edificación. Esta edificación se divide en dos partes diferentes: una de 510 m2 de ocupación en planta, para uso residencial y comercial/terciario privado; y otra, el resto para equipamiento público, cuyo solar será cedido al ayuntamiento libre de cargas y gravámenes. El resto del suelo libre de edificación será igualmente cedido al uso y dominio público debidamente urbanizado.

 # Unidad de ejecución nº 22. (Cruceiro).

Se trata de una Unidad de ejecución de nueva delimitación para resolver un punto singular de encuentro de distintas calles en el centro del casco urbano de Cambre. La superficie de la actuación de 1.840 m2. y el estudio de detalle que debe redactarse respetará los siguientes parámetros: uso mixto residencial y comercial; edificabilidad máxima 1,10 m2/m2; altura máxima bajo mas 3 plantas equivalente a 12,50 m. Tipología bloque abierto.

 # Unidad de ejecución nº 23.- Costa de Tapia.

Se trata de una Unidad de Ejecución de nueva delimitación para facilitar el derecho edificable de todas las propiedades afectadas por el trazado urbano definido en los planos de ordenación. El ámbito de esta actuación es de 4.035 m2. El estudio de detalle respetará los siguientes parámetros: uso mixto residencial y comercial; edificabilidad máxima 1,82 m2/m2; altura máxima, bajo más 3 plantas equivalente a 12,50 m. Tipología de manzana con patio.

 # Unidad de ejecución nº 24.- La Barcala.

Esta unidad de Ejecución tiene por objeto eliminar una pequeña bolsa de suelo industrial que se encuentra rodeado de suelo urbano residencial y no está integrado en importante superficie que permite dotar a las mismas de todas las infraestructuras que se necesitan para el suelo industrial. El ámbito de la actuación es de 11.325 m2 y el estudio de detalle que debe redactarse respetará los siguientes parámetros: uso residencial, edificabilidad 0,4 m2/m2; altura máxima bajo más 1 planta equivalente a 7,00 metros, ocupación 35% y tipología vivienda unifamiliar aislada o adosada.

 # Unidad de ejecución nº 25.- Gasolinera de Sigrás.-

Tiene el mismo objetivo que la Unidad de Ejecución nº 24, y mantiene idénticas condiciones y parámetros. Su ámbito de actuación es de 16.731 m2, y se desarrollará de acuerdo al Convenio Urbanístico suscrito.

 # Unidad de ejecución nº 26.- Castro.

Tiene por objeto resolver la transición del suelo urbano del Casco Urbano de Cambre al suelo no urbanizable. el ámbito es de 7.345 m2 y el estudio de talle respetará los siguientes parámetros: uso mixto residencial-comercial edificabilidad 1 m2/m2; altura máxima bajo más 3 plantas, equivalente a 12,50 m. Tipología de bloque abierto.

Capítulo XVI.- Ordenanzas de las fincas protegidas.

Artículo 56. Fincas protegidas.

Son las mansiones, edificios y fincas de interés situados dentro del suelo urbano del Municipio de Cambre. Su protección deriva de su valor arquitectónico o ambiental, ya sea por sus zonas ajardinadas, por los edificios, o porque el conjunto de ellas han contribuido a dar a Cambre y sus alrededores ese alto valor como zona residencial de baja densidad y alta calidad, de casas de campo con abundancia de espacio libre, de jardines y huertos, ya desde principios de este siglo.

Figuran delimitadas en los planos de ordenación.

Su fin es la conservación y mejora y se fijan para ello las siguientes condiciones y normas.

Edificabilidad máxima.-

Será 0,25 m2/m2 sobre el total de la parcela. Computará la edificabilidad de la edificaciones existentes.

Altura máxima.-

Siete metros (B+1) aunque se mantiene la altura de las existentes, en tanto en cuanto no se derriben.

Nuevas edificaciones.-

Tendrán carácter aislado, a no ser que completen las existentes y respetarán el arbolado y los jardines existentes. Se valorará, sobre todo, lo ya construido, debiendo la nueva edificación tener la calidad suficiente, para no desmerecerlo.

Usos.-

El principal será residencial para vivienda unifamiliar, aunque se permitan usos docentes, socio-culturales, asistenciales y turísticos-hoteleros.

Parcelas.-

No se permiten la segregación de parcelas.

Garajes.-

Se autorizan garajes en plantas bajas o sótanos, así como edificaciones auxiliares necesarias para el uso de la finca y que no superen el 2% de ocupación sobre el total.

Relación de fincas sujetas a este régimen.-

Finca	Plano	Denominación
de Nogueira	3/5000	Sixto (Cambre)
de Rey	3/5000	Sixto (Cambre)
de Rey	3/5000	Acoroada (Cambre)
de Barrié	5/5000	Aian (Sigrás)
de Etcbevarría	5/5000	Sigrás de Abaixo (Sigrás)
de Purcallas	5,6/5000	Iglesia (Cela)
de Iglesia	4/5000	San Bartolomé (Pravio)
de la Calle	4/5000	San Bartolomé (Pravio)
de Iglesias Atocha	5/5000	Sigrás de Abaixo (Sigrás)
del Conde	7/5000	Anceis (Anceis)
del Drozo	7/5000	Drozo (Anceis)
de San Roque	8/5000	San Roque (Sta. Mª. de Vigo)
de San Roque	8/5000	San Roque (Sta. Mª. de Vigo)
de Pan	3/1000	Atrio (Cambre)

Capítulo XVII.- Ordenanzas del suelo urbano industrial.

Artículo 57. Delimitación.

El que manteniendo actualmente estos usos y por su grado de consolidación se delimita en los planos a escala 1:5.000 y 1:2.000.

Todas aquellas industrias emplazadas en suelo urbano hoy existentes con parcela superior a 400 m2 y que constituyen parcelas singulares independientes.

Artículo 58. Edificabilidad.

Se admitirá un máximo de 3 m3/m2 sobre la parcela bruta.

Artículo 59.- alineaciones, ocupación, usos y alturas.

Las alineaciones serán las existentes, debiendo adaptarse en su modificación o ampliaciones a las distancia mínimas fijadas por la Ley de Carreteras y en todo caso no menor a 15 m. de los ejes de los caminos.

Los cierres se retranquearán 10 m. del eje del camino o calle y la edificación 15 m. del eje y 5 m. como mínimo de los demás linderos; y de los cauces, si existieran, se retirarían 50 m. como distancia mínima.

La ocupación máxima de la edificación será del 60% del total de la parcela.

Altura máxima 9 m.

Se permiten todos los usos menos residencial, salvo el necesario para vigilantes.

Artículo 60.- Transformación de uso.

Dado el carácter de las industrias calificadas y su emplazamiento en muchos casos en el interior de enclaves urbanos residenciales, se posibilita la transformación del uso industrial al residencial, a través del Plan Especial de Reforma interior correspondiente, respetando las siguiente determinaciones:

Cuando el área se encuentra en el interior de un núcleo Urbano se señala como unidad mínima una superficie de 1,50 Has. o una unidad básica rodeada por calles con superficie menor. Las características de la ordenación podrán ser similares a las de suelo urbano consolidado próximo, sin embargo, el Peri podrá proponer ordenanzas propias diferentes debidamente justificada una adecuación al ámbito de la actuación. La edificabilidad máxima se fija en 1 m2/m2.

La delimitación de la unidad deberá tener contacto con el suelo urbano residencial. La superficie libre de edificación no será inferior al 50% de la superficie de la unidad, entre el viario y terrenos destinados a equipamientos y zonas libres, de dominio y uso público.

Capítulo XVIII.- Ordenanzas de espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 61.- Definiciones.

Lo constituyen los jardines, área de juego y esparcimiento al aire libre, delimitadas en el suelo urbano a escala 1:1.000.

Artículo 62.- Condiciones de uso.

En ellos no permite ningún tipo de edificación o construcción de carácter permanente, salvo los destinados a fines señalados y necesarios para el disfrute de estos espacios.

Será necesaria la autorización especial por acuerdo municipal.

La edificabilidad máxima para instalaciones de carácter cultural o recreativo, asistencia o social que en estas áreas puedan instalarse no superarán los 0,1 m2/m2 del conjunto del área.

Capítulo XIX.- Ordenanzas del equipamiento.-

Artículo 63.- Equipamiento docente.-

Son las delimitadas en planos de suelo urbano como destinados a la función de la enseñanza en todas sus formas y etapas, fundamentalmente de carácter institucional.

En ningún caso podrán modificar el uso a que se destinan.

Los nuevos planes parciales harán las cesiones necesarias para estas instalaciones a fin de evitar déficits en el futuro.

La edificabilidad será la necesaria para cumplir con las determinaciones del Reglamento.

Altura máxima: bajo y dos pisos.

El uso será exclusivo o en todo caso sólo se permitirán usos complementarios y deportivos.

Artículo 64.- Equipamiento de interés público y social.

Se refieren a los terrenos o instalaciones, complemento necesario para el desarrollo y convivencia humana.

Entre todos ellos se incluyen las instalaciones deportivas en todas sus formas, abiertas o cerradas.

Equipamiento, administrativo, sanitario, cultural, religioso y social.

Se incluyen también los cementerios y mercados.

Queda prohibida la modificación de usos mientras no se dispongan de espacios o locales sustitutorios, aún en el caso de pertenecer a propiedades privadas, que en todo caso deberán justificar la inutilidad o falta de adecuación de las instalaciones.

La edificabilidad en cada caso será la necesaria y fijada por el organismo competente de acuerdo con las necesidades para el servicio a que se destine.

Capítulo XX.- Ordenanzas de los aparcamientos.-

Artículo 65.- Condiciones de uso y superficies.-

Los aparcamientos deberán instalarse fuera de los márgenes establecidos para circulaciones, ya sea peatonal o mecánica.

Podrán instalarse en el interior de patios de manzana y en zonas de subsuelo y sótanos de edificios, siempre que cumpla con las normativas en vigor.

La necesidad de aparcamiento se regirá por el número de viviendas con una superficie mínima por vivienda de 20 m2.

En superficies comerciales y edificios públicos deberá computarse una plaza por cada 100 m2 de construcción.

En las zonas industriales se exigirá una plaza por cada 100 m2. edificados.

En instalaciones hoteleras y turísticas un mínimo de aparcamientos equivalentes al 60% de las plazas previstas para uso de la instalación.

Título III.- Suelo apto para urbanizar.-

Capítulo XXI.- Normas Generales.

Artículo 66.- Clases de suelo.

Constituye, este tipo de suelo, el que por su situación, topografía, etc, se estima como más adecuado par su transformación en Urbano, mediante el correspondiente Plan Parcial.

Dentro de este Suelo Apto para Urbanizar se destina, según las previsiones, a distintos usos globales: residencial, e industrial, proponiéndose en algunos casos usos alternativos.

Artículo 67.- Delimitaciones.

Se delimitan los terrenos que los constituyen en los planos de ordenación correspondientes, a escala 1:2.000 y 1:5.000. Cada una de las limitaciones de SAU se constituye en un área de reparto de cargas y beneficios a los efectos del art. 94 y 97 de la Ley del Suelo.

Los aprovechamientos tipo serán los establecidos en el art. 69 para las distintas clases de Suelo Apto para Urbanizar de uso residencial, a excepción del SAU-BD-8 de Quintán que será de 0,40 m2/m2 y de 1 m2/m2 para los SAU industriales.

Artículo 68.- Condiciones para su desarrollo.

Para desarrollar estos S.A.U. se necesitará la aprobación de los correspondientes Planes Parciales que se redactarán de acuerdo con las directrices y determinaciones señaladas en esta Normativa y se ajustarán como mínimo a lo establecido en el artículo 111 y 116 de la Ley del Suelo, así como a los artículos 43 y siguientes del reglamento de Planteamiento, debiendo atenerse a los estándares allí señalados por el artículo 48.4 y garantizar, con el aval correspondiente, la totalidad de las obras de urbanización.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, la utilización del suelo clasificado como Apto para Urbanizar, será la regulada por la Sección 3ª del Capítulo I, Título II de la Lasga, de la Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia, siempre que así lo establezcan las especificaciones contenidas en estas Normas.

Capítulo XXII.- Ordenanzas reguladoras de los SAU residenciales.

Artículo 69.- Densidad y aprovechamiento tipo.

Se distinguen tres clases de Suelos para Urbanizar de uso Residencial: