

ADMINISTRACION MUNICIPAL

AYUNTAMIENTOS DE:

SAN SADURNIÑO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se procede a la publicación íntegra de los documentos normativos titulados "Normas Urbanísticas 1" y "Normas Urbanísticas 2", correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de San Sadurniño, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de marzo de 1992.

4.1.1.—Introducción.—Normas Urbanísticas.

Las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del territorio del Término Municipal de San Sadurniño y tienen por objeto la ordenación de su territorio y la fijación de las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito, completando las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo y asumiendo las determinaciones contenidas en la redacción de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Sadurniño según el desarrollo previsto en las mismas.

El Término Municipal de San Sadurniño a efectos urbanísticos, queda clasificado en las categorías y tipos de suelo que se especifican a continuación y cuyo ámbito especial queda definido en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas.

La ordenación se realiza sobre la base de las determinaciones establecidas en el art. 91.b) del Reglamento de Planeamiento y demás concordantes, por lo que las Normas clasifican el suelo del Término Municipal de acuerdo con el artículo 77 de la L.S. en urbano, urbanizable (apto para urbanizar) y no urbanizable.

Constituyen en las presentes Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Sadurniño el suelo urbano, aquellos terrenos que de acuerdo con el artículo 78 de la L.S. y el 21 del R.P. o bien:

Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características y dimensiones adecuadas para servir a las edificaciones que sobre ellos existan o vayan a existir.

O bien están comprendidas en áreas consolidadas por la edificación en la cuantía especificada en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

El criterio de consolidación del art. 21.b) de R.P. es interpretado desde un punto de vista cuantitativo, de forma que el espacio ocupado por la edificación sea de las 2/3 partes del conjunto del espacio que las Normas consideran apto para edificar. Este criterio cuantitativo no se apoya indefectiblemente en la constatación de un hecho —la edificación—, sino que esta se contrasta con la edificación ideal o deseada por las Normas.

Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellos terrenos delimitados en los planos de ordenación por hallarse en zonas consideradas aptas para la urbanización y no disponer de las condiciones exigidas al suelo urbano. Este suelo se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Constituyen el suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que cumplen alguna de las dos condiciones siguientes:

a) Los que las Normas no incluyen en alguno de los tipos de suelo anteriormente descritos.

b) Los espacios que las Normas determinen para otorgarles una especial protección a efectos de la Ley del Suelo, en razón de su excepcional valor agrícola o forestal, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa del sistema hidrográfico, de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Los suelos que constituyen este tipo se encuentran delimitados en los planos de ordenación.

4.1.2.—Régimen Jurídico del Suelo Urbano.

El derecho de propiedad se delimita por su función social y el ejercicio de sus facultades se hará dentro de los límites y deberes según la clasificación urbanística de los predios, objeto de dicho derecho de propiedad.

Su manifestación concreta depende del destino o uso de los predios según su clasificación urbanística, que supone la fijación de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano, y que define los usos pormenorizados previstos en suelo urbano, y la intensidad de los mismos (art. 92.d de R.P.), así como los Sistemas Generales, con lo que se completa el cuadro del Estatuto de la propiedad si a ello añadimos una nueva determinación general —las medidas de protección para determinados terrenos de la ordenación propuesta (art. 19.1.d R.P.)—, que no son sino una asignación de usos cualificados.

Ello implica que el propietario de un predio puede gozar y disfrutar de su propiedad en razón a la clasificación y calificación del mismo, según la instrumentación que la L.S., y en virtud de la misma, las Normas Subsidiarias han articulado.

Así la Administración deviene garante de la función social de la propiedad y lo articula a través de los mecanismos de redistribución de plus valías generadas por el planeamiento.

Esto nos pone de manifiesto la transmutación del predio que podía ser objeto de aprovechamiento agrícola, forestal, minero, etc., para ser objeto de aprovechamiento urbanístico por la clasificación que las Normas han adoptado y con el destino que la clasificación le otorga.

Esto es así porque el contenido normal del predio deviene el contenido social de la propiedad por cuanto que, a través de los instrumentos de planeamiento, la Administración llama a los terrenos a distintos destinos según que se pretenda constatar o insertar en el desarrollo urbano (arts. 11.1 de L.S. y 16 R.P.) dichos terrenos, o tenga por objetivo preservar dicho del proceso de desarrollo urbano (arts. 11.3 de L.S. y 18 R.P.), estableciendo en este segundo supuesto a mayor abundamiento medidas de protección para dicho suelo.

Desde esta perspectiva el Derecho Urbanístico parte de una concepción necesariamente urbana y atiende, fundamentalmente, al I.U.S. edificante, al tiempo que arbitra mecanismos para que las plusvalías generales reviertan a la comunidad (destinataria final esa utilidad pública), en forma de coste de la urbanización y cesiones o transferencias obligatorias y gratuitas de aprovechamiento urbanístico concedido.

Por todo lo expuesto, y a fin de precisar el régimen jurídico aplicable al suelo urbano delimitado en las presentes Normas, estableceremos los siguientes apartados:

a) La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en las Normas no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas de planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo.

b) Todo propietario urbano tendrá el derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios que le otorgan las presentes Normas, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y por remisión de la misma en las presentes Normas.

c) Todo propietario urbano tendrá el derecho de disfrutar de los beneficios otorgados por las presentes Normas, así como el deber positivo de repartir los mismos equitativamente con los demás propietarios afectados, en la parte que le corresponda. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que le imponga el Plan y el derecho positivo de resarcirse equitativamente de las mismas, con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados por el Plan a los demás propietarios afectados.

d) Costear la urbanización, de conformidad con los arts. 11 de la Ley del Suelo y 58 a 60 del Reglamento de Gestión.

e) Edificar los solares según lo que se establezca en el Plan.

2.—El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los arts. 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo.

3.—Las cesiones obligatorias y gratuitas a que se refiere el art. 83 de la Ley del Suelo y que las Normas señalan como uso para dotaciones, zonas verdes y sistema viario incluidas en la delimitación se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación reparcelatoria, continuas y discontinuas o simplemente económicas que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de actuación.

4.—Las cesiones que se obtengan por ejecución de los Planes Especiales serán gratuitas, según los sistemas de actuación que contuviera el propio planeamiento.

5.—Todas las zonas de uso para dotaciones y servicios comunitarios señaladas e indicadas en los Estudios de Detalle, o en otro caso en unidades aisladas, con carácter previo a la concesión de licencias, serán de cesión obligatoria y gratuita libre de cargas, como resultado de la autoacumulación de sus aprovechamientos y, en su caso, de la reparcelación que comportarán, incluyéndose en el respectivo proyecto de compensación o reparcelación donde se localizarán y conforme al cual se cederán a favor de la Administración.

6.—El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las siguientes garantías:

a) Presentar Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase con el contenido mínimo para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.

b) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Legislación Local, por un importe del 100 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda, según el art. 40.2 del Reglamento de Gestión.

c) No poder enajenar la propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, y sujetarse a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley del Suelo, y art. 40.1.c y 41.1.c del Reglamento de Gestión.

d) Cesión de las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes, o la correspondiente aportación económica sustitutoria.

e) Demás requisitos que establecen los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.

7.—Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el párrafo primero del artículo 83.3 de la Ley del Suelo, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

8.—Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establezcan.

b) Sufragar los costes de la urbanización.

9.—En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de aguas y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las Empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Reparcelación y Estudios de Detalle. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

4.1.3.—Desarrollo y ejecución del planeamiento.

1.—La ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

2.—La unidad mínima espacial para la ejecución de planeamiento y el reparto equitativo de sus cargas y beneficios podrá coincidir con las unidades mínimas de ordenación mediante Plan Espacial o Estudio de Detalle, según se señale en su momento en el Plan o en los que lo desarrollen. En todo caso, el ámbito de los Estudios de Detalle que comporten ordenación de volúmenes implicará la delimitación de la unidad de actuación en el mismo, conforme a los artículos siguientes.

3.—La ejecución del planeamiento se realizará por cualquiera de los siguientes criterios de delimitación de las unidades respectivas:

a) Polígonos completos, con todos los requisitos del art. 117.2 de la Ley del Suelo.

b) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

c) Ejecución directa de los sistemas generales o de algunos de sus elementos aislados, señalados en el Plan referente a los sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección, de los espacios libres para parques públicos y zonas verdes, y del equipamiento comunitario y para centros públicos.

d) Actuaciones aisladas en ámbitos que no reúnan las condiciones precedentes.

4.—La delimitación de polígonos o unidades de actuación cuando no se contenga en los propios Planes, así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará de oficio, o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación perso-

nal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación.

5.—Los suelos urbanos a urbanizar serán objeto de Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, de iniciativa pública o privada, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación, en los ámbitos físicos y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan para cada caso en estas Normas.

6.—Los terrenos de los núcleos rurales serán susceptibles de Planes Especiales, que tendrán el carácter de Reforma Interior para el caso de los núcleos urbanos, y de Mejora del Medio cuando afecte a terrenos de núcleos rurales tradicionales (art. 19 Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia).

7.—Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano por el presente Plan y con las siguientes condiciones: Anchura mínima del vial, 9 metros; y desnivel máximo, 4 por 100.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Especiales.

d) Fijar la ordenación completa de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad mínima de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan, o con las propias de los Planes Especiales que desarrollen el mismo en los demás casos.

8.—La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

9.—En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

10.—Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las N.S.M. o Plan Especial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

11.—Será obligatoria su formalización cuando así exigiese explícitamente en las presentes N.S.M., o cuando se declarara de oficio o a instancia de parte, como condición previa para el otorgamiento de la licencia.

12.—En razón de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye simultáneamente una unidad de actuación, conforme al artículo 117.3 de la Ley del Suelo, delimitada en el presente Plan en cada caso concreto, en virtud de los artículos 98 y 118 de la Ley del Suelo, y los artículos 38 y 101 del Reglamento de Gestión, siendo su sistema de actuación por compensación o reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.1 y 124.1 de la Ley del Suelo, y 77 y 78 del Reglamento de Gestión.

13.—Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los artículos 101, 106 y 107 o, respectivamente, artículos 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

14.—Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano,

las determinaciones correspondientes de las N.S.M. o de los Planes Especiales que lo desarrollen y de los Estudios de Detalle, conforme a los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

15.—Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

16.—Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del art. 41 de la Ley del Suelo.

17.—En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

18.—Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto.

19.—Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

20.—Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

21.—No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización si no se justifica la aprobación definitiva del correspondiente Plan o Estudio de Detalle que lo motiva, la firmeza, en vía administrativa, del acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de cargas, así como la formalización de los compromisos de la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes previstas en el Plan o estudio respectivos.

22.—Las reparcelaciones tienen por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

23.—Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan, mediante compensación o reparcelación.

24.—La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio, de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

25.—La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en las N.S.M. o delimitado por el procedimiento del art. 38 del Reglamento de Gestión.

26.—La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva de las N.S.M. o delimitación de polígono o unidad de actuación a que se refiere el número anterior.

27.—El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con las N.S.M. o con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

28.—En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroguen perjuicios a terceros propietarios.

29.—Cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, más de 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme a las N.S.M. no siendo posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de todo o parte de la misma, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados, conforme a los criterios de la reparcelación simplemente económica del art. 116 del Reglamento de Gestión.

30.—Siempre que no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios efectuados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

31.—Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas se benefician del procedimiento de tramitación abreviada, de conformidad con el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

32.—Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

33.—La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Sistema de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos todas las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística.

b) Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades.

c) Sistema de expropiación, que podrá aplicarse por polígonos o unidades de actuación para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

34.—La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

35.—El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

36.—La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referente a los sis-

temas de espacios libres, equipamientos y viales, o de sus elementos aislados, de nivel urbano o de sector, ubicados en suelo urbano, en la cuantía indicada en el epígrafe 4.1.2.c.3 de las presentes Normas podrá realizarse conforme a los arts. 3.2, 83.3, 119.2 y 124.1 de la Ley del Suelo, mediante cualquiera de las siguientes alternativas, o combinaciones de ellas, según convenga en cada caso:

a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte, en unidades de actuaciones continuas o discontinuas en parcelas aisladas, delimitadas al efecto o dentro de los polígonos delimitados en las presentes Normas.

b) Reparcelación simplemente económica mediante la aportación de la cuota sustitutoria correspondiente a la cuantía fijada para las cesiones en el epígrafe anterior de las presentes Normas. Cuota destinada a la obtención por la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria.

d) Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirá derecho a indemnización.

e) A estos efectos se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquellas que expresamente se contuvieran en las Normas y afectasen a una sola propiedad, por razón de las características objetivas y singulares de la misma. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales arquitectónicos y decorativos, no constituye en si misma una restricción de aprovechamiento del área en que se hallase la propiedad singularizada resultase un menor aprovechamiento de ésta, podrá solicitar la reparcelación de oficio, o la expropiación forzosa supletoriamente.

f) En virtud del art. 83.3 de la Ley del Suelo y art. 46.1 y 2 del Reglamento de Gestión, los propietarios del suelo urbano deberán:

—Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de educación general básica al servicio del Polígono o unidad de actuación correspondiente.

4.1.4.—Régimen del suelo apto para urbanizar.

En el S.A.U. las reservas para dotaciones en suelo residencial se ajustarán a las previsiones mínimas establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Las características y trazado de las distintas redes de servicios se fijarán a nivel de Plan Parcial.

La red viaria fundamental a nivel de Plan Parcial deberá respetar las señaladas en los planos de ordenación.

1.—Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos que se destinen a viales y a las dotaciones previstas fijados en el art. 46, 3.ª, del Reglamento de Gestión.

2.—En todo caso, deberán ceder gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 15 por 100 del aprovechamiento del sector en que se encuentre la finca.

3.—Entre los propietarios de cada suelo se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento correspondiente a cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento del sector.

4.—En los supuestos contemplados en el art. 125 de la Ley del Suelo se podrá sustituir la cesión del 1 por 100 del aprovechamiento que corresponda a cada finca por una retribución en metálico que abonará el propietario a la Administración, y que se fijará conforme al art. 49 del Reglamento de Gestión.

5.—En otro caso, la localización del suelo edificable correspondiente al 15 por 100 del aprovechamiento, se

efectuará en fase de gestión al aprobarse los proyectos de compensación reparcelación.

6.—Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística en suelo apto para urbanizar estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en el art. 59 y siguientes del Reglamento de Gestión, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

7.—Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos de urbanización podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos.

8.—El incumplimiento por los propietarios de la obligación y cargas a que se refiere este Capítulo dará lugar a la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o a la expropiación por la Administración de los terrenos afectados.

9.—Los propietarios comprendidos en un polígono, o en varios si se actúa conjuntamente, vendrán obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones, mediante la constitución de una Entidad de Compensación, cuya duración mínima será la de cinco años, regulándose dicha Entidad por las prescripciones contenidas en los arts. 25 al 30 y 69 y 70 del Reglamento de Gestión.

10.—En el suelo apto para urbanizar de las presentes Normas, en tanto no se aprueben los Planes Parciales o se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo, por no declararse expresamente ninguno de los sectores de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 38 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

11.—Podrá edificarse en esta categoría del suelo, previa aprobación del Plan Parcial y proyecto de urbanización correspondiente, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el art. 41 del Reglamento de Gestión y con los efectos expresados en el mismo.

12.—A tales efectos, la fianza a constituir para garantizar las obras de urbanización será del 100 por 100 del coste de dicha urbanización.

13.—Se constituirá el Patrimonio Municipal del Suelo, que se adscribirá a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y reservas de terrenos de futura edificación.

14) Dicho Patrimonio, con independencia de las adquisiciones que por expropiaciones o por tener la consideración de bienes de propios se incluya en el mismo, se nutrirá de los terrenos edificables que resulten de las cesiones.

15) Los terrenos que se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán preferentemente a los fines previstos en los artículos 165 y 166 de la Ley del Suelo.

16) Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante dichas enajenaciones se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

17) En los correspondientes Planes Parciales podrá determinarse el sistema de actuación para todo el sector.

18) Si no se contuviese dicha determinación, el sistema se fijará al llevarse a cabo la delimitación del polígono o polígonos correspondiente.

19) En todo caso, si el Plan Parcial contuviese la delimitación de polígonos, o se establece un único polígono de actuación para todo el territorio ordenado, habrá de señalarse obligatoriamente en el Plan Parcial el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada polígono.

4.1.5.—Régimen del suelo no urbanizable.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables de otras Leyes.

Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en las presentes Normas.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia (Ley 11/1985 de 22 de agosto), edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (art. 43 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973).

Los espacios que por sus características, según las presentes Normas Subsidiarias deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicadas a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

4.2.—NORMAS GENERALES.

4.2.1.—Contenido.

En el presente epígrafe de Normas Generales, y a los efectos de aplicación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término de San Sadurni, definiremos una serie de términos, que tendrán el significado que citamos a continuación.

4.2.2.—Alineaciones.

Son los límites entre la unidad o parcela edificable y el espacio de uso y dominio público libre de edificación.

4.2.3.—Alineaciones oficiales.

Son las líneas fijadas en las presentes Normas y las que señalen los Planes Parciales y Estudios de Detalle que las desarrollen. Tales líneas se encuentran explicitadas en los documentos gráficos y literarios.

Las alineaciones oficiales pueden ser interiores o exteriores.

4.2.4.—Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Las pareclas o edificios que tienen una alineación actual no coincidente con la oficial, se califican como fuera de ordenación, pudiendo ser el caso de finca no alineada salida o remetida.

4.2.5.—Rasantes oficiales.

Son las definidas en los documentos del planeamiento.

4.2.6.—Rasantes actuales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

4.2.7.—Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

4.2.8.—Línea de edificación.

Es la línea que nos define el perímetro del edificio en contacto con el terreno.

4.2.9.—Cierre o cerca.

Es el elemento de separación entre la parcela y el espacio público.

4.2.10.—Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

4.2.11.—Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, incluso vuelos.

4.2.12.—Superficie máxima de ocupación.

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado con la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

4.2.13.—Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose ésta como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

4.2.14.—Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.

4.2.15.—Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.2.16.—Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

4.2.17.—Patio interior de parcela.

Es todo espacio libre situado en el interior de la parcela edificable, que sea apto para poder abrir sobre él huecos que permitan luz y ventilación a las piezas habitables. Pueden ser abiertos y cerrados.

4.2.18.—Patio de manzana.

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana.

4.2.19.—Espacio libre.

Es la parte de la parcela resultante de excluir la superficie ocupada.

4.2.20.—Espacio libre privado.

Es la parte de la parcela no edificable de propiedad y usos privados.

4.2.21.—Pieza habitable.

Se entenderá por pieza habitable todas aquellas estancias de una edificación destinadas a la permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean aparcamientos, trasteros, depósitos, despensas, roperos, aseos, pasillos y vestíbulos.

4.2.22.—Planta baja.

Es la planta construida inferior de un edificio que tenga su piso a la misma altura o por encima de la rasante de planeamiento, y en caso de no existir ésta, por encima de la rasante actual del terreno.

4.2.23.—Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

4.2.24.—Sótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

4.2.25.—Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando en el punto de máximo desnivel entre el techo de la planta y la rasante, o el terreno en su caso, no existan más de 1,20 metros.

4.2.26.—Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

4.2.27.—Volumen total edificado.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de edificación, si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

4.2.28.—Usos globales.

Son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

4.2.29.—Usos pormenorizados.

Son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de ordenanza.

4.2.30.—Edificio de uso exclusivo.

Es aquel que todos sus locales se dedican a actividades comprendidas en el mismo uso.

4.2.31.—Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son los que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística.

4.2.32.—Edificio exento.

Es edificio exento toda aquella edificación que se encuentre aislada de las demás mediante zonas libres de edificación.

4.2.33.—Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Primero: Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los arts. 78 u 81.2, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Segundo: Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

4.2.34.—Ancho mínimo de solares.

El ancho mínimo de solares se establece para cada zona en la normativa correspondiente.

4.2.35.—Profundidad máxima.

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.

4.2.36.—Cuerpos volados.

Entenderemos por cuerpos volados todas aquellas partes de la edificación, tanto cerradas como abiertas, que sobresalgan de la línea de edificación.

4.2.37.—Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: Parcela, manzana, subpolígono, unidad de actuación, polígono, zona y sector.

4.2.38.—Parcela.

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma anteriormente prevista en el planeamiento urbanístico.

4.2.39.—Manzana.

Agrupaciones de parcelas individuales edificables diferenciadas por el espacio público que les rodea.

4.2.40.—Subpolígono.

Ámbitos adecuados para la ejecución y control de la urbanización por etapas.

4.2.41.—Unidad de actuación.

Unidad de ejecución del planeamiento que, en suelo urbano, hace posible la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios de la unidad de que se trate.

4.2.42.—Polígono.

Unidad de ejecución del planeamiento que hace posible la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios del suelo ordenado por el planeamiento que se ejecute. Habrá de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes, siendo susceptible de asumir las cesiones de suelo derivados de las exigencias del planeamiento.

4.2.43.—Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación y usos del suelo.

4.2.44.—Sector.

Ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, con dimensiones adecuadas a efectos de dotaciones de equipamiento comunitario propias de los sistemas interiores.

4.2.45.—Sistemas generales.

Son elementos fundamentales en la configuración de la estructura de la ordenación del territorio, serán establecidos por las Normas Subsidiarias, y los constituyen el conjunto de infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que atienden al conjunto de la población del Municipio.

4.2.46.—Sistemas interiores.

Son elementos de infraestructura y dotaciones, que se prevén en los Planes Parciales, dependiendo de las características de las unidades de planeamiento.

4.2.47.—Ordenación.

Determinaciones referidas al trazado y organización física del suelo y de las edificaciones.

4.2.48.

En todas las clases de suelo será de aplicación la normativa vigente en materia de aguas, en la actualidad la Ley 29/1985, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril).

4.3.—NORMAS DE EDIFICACION.**4.3.1.—Objeto del epígrafe.**

El objeto del presente epígrafe es establecer los criterios a los que han de ceñirse las condiciones higiénicas y de volumen y las dimensiones de las edificaciones, indicando la forma general de medir, para aplicar las limitaciones especificadas en las presentes Normas para cada zona.

4.3.2.—Medición de alturas.

En las presentes Normas se establecen dos tipos de unidades para la medición de las alturas de las edificaciones:

—Por número máximo de plantas.

—Por distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, hasta la cara inferior del último forjado horizontal.

En los casos en que las presentes Normas se señalen las dos limitaciones habrán de respetarse las dos.

Para la medición de las alturas, se ha de tomar la altura en el punto medio de la línea de edificación. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se considere conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser superior a dos metros.

4.3.3.—Alturas en edificación abierta y unifamiliar.

Las alturas en edificación abierta y unifamiliar, se cumplirán en cualquier punto de la fachada, y se medirán a partir de la rasante del terreno en cada punto, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento denegará la licencia cuando el proyecto se altere la rasante natural del terreno para adaptarlo a otra distinta, salvo en el caso de que se justifique la realización simultánea de las obras de edificación y el movimiento del terreno.

4.3.4.—Alturas en patios de parcela.

Para la medición de alturas en los patios de parcela se estará a lo siguiente:

Se medirá la altura total desde el nivel del piso del local más bajo que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica o de cualquier otro tipo si los hubiese.

4.3.5.—Construcciones permitidas por encima de la altura.

La pendiente máxima admitida de la cubierta para cualquier tipo de edificación será de cuarenta y cinco (45) grados, produciéndose el arranque de dicha cubierta en la línea de intersección del plano de la cornisa o alero y el plano que forma la cara superior de la última placa.

La altura máxima alcanzable desde el punto más alto de la cubierta hasta la cara superior de la última placa será de cuatro (4) metros, estando incluidas dentro del plano de cubierta las siguientes instalaciones:

—Calefacción.

—Acondicionamiento de aire.

—Caja de escaleras.

—Chimeneas.

Se admite el uso residencial de dicho espacio bajo la cubierta siempre que esté vinculado a la planta inferior residencial.

4.3.6.—Sótanos y semisótanos.

Para la construcción de sótanos y semisótanos se estará a lo siguiente:

—Han de tener obligatoriamente ventilación suficiente.

—La altura libre mínima permitida tanto en sótanos como en semisótanos no será nunca inferior a los dos (2) metros.

—La cota máxima a la que podrá estar el suelo de la última planta de sótano, con respecto a la rasante oficial de la acera, o a la rasante actual del terreno en su caso, será de menos cuatro (-4) metros, permitiéndose una planta bajo tierra.

4.3.7.—Medición de la edificabilidad.

La edificabilidad se medirá siempre sobre la parcela edificable, esto es, la comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En la medición de la edificación, los cuerpos volados cerrados computarán al cien por cien (100%), si dichos cuerpos volados están cerrados solamente por dos de sus lados computarán solamente al cincuenta por ciento de su volumen.

Los semisótanos cuyo techo se encuentran en cualquier punto a una altura mayor o igual al ciento veinte (120) centímetros sobre la rasante oficial o el terreno en los casos en los que no exista dicha rasante, computarán a volumen en su totalidad.

No se computarán los volúmenes por debajo de la rasante de la acera o el terreno, salvo lo indicado en el párrafo anterior.

Las plantas bajas diáfanas en todo tipo de edificaciones, tengan o no cerramiento y destinadas a cualquier uso, computarán a volumen en su totalidad, excepto al volumen del garaje aparcamiento, en edificación unifamiliar, que no computará a volumen a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie no pase de treinta (30) metros cuadrados.

En las parcelas situadas dentro de áreas correspondientes a varias zonas de distinto aprovechamiento, se medirá la edificabilidad proporcionalmente a la superficie en cada zona.

4.3.8.—Parcelación y regulación.

Los propietarios de terrenos considerados como urbanos en las presentes Normas podrán formular proyectos de parcelación y regularización, con el fin de regularizar los terrenos de su propiedad.

El Ayuntamiento denegará toda licencia de construcción cuando entre los lindes de dos solares consecutivos y la alineación oficial a la que den frente se formen ángulos inferiores a 65°.

4.3.9.—Entrantes, salientes y vuelos.

Los vuelos máximos sobre la alineación oficial exterior no serán en ningún caso superiores a los especificados en las presentes Normas.

Se permiten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la menor de las dos siguientes limitaciones:

—Su altura libre.

—Su anchura.

Esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

Los vuelos en los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a cada uno de los tres parámetros de fachada que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones y al chaflán.

4.3.10.—Aprovechamientos bajo cubierta.

Podrán construirse como trasteras o con fines residenciales siempre vinculados a las viviendas de la planta inferior.

4.3.11.—Cuerpos volados cerrados en edificación abierta o unifamiliar.

El saliente máximo de los cuerpos volados cerrados será de un (1) metro, siempre que la anchura libre oficial entre alineaciones sea mayor de catorce (14) metros, para anchuras inferiores, el saliente máximo será de ochenta (80) centímetros.

La anchura libre oficial entre alineaciones se considerará como la distancia que separa las dos líneas de edificación de dos parcelas enfrentadas o contiguas.

Para la medición del saliente de los vuelos, se medirá perpendicularmente a la línea de edificación, en cualquier punto del vuelo, la longitud de éste, desde su extremo hasta la línea de fachada.

La altura mínima sobre la rasante de la acera a la que podrán producirse los cuerpos volados será de trescientos sesenta (360) centímetros.

4.3.12.—Balcones, cornisas y aleros.

En edificaciones en suelo urbano, los balcones abiertos podrán tener una longitud volada superior a un veinte (20%) por ciento a las dimensiones indicadas para los cuerpos volados cerrados.

En cuanto a cornisas y aleros, podrán sobresalir diez centímetros más que el resto de los cuerpos volados o balcones.

4.3.13.—Vivienda exterior.

Toda vivienda ha de ser exterior, para lo cual al menos dos habitaciones vivideras o una de doble uso, ha de disponer de luces sobre calle o patio de manzana, siempre que en él pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

4.3.14.—Condiciones generales de habitabilidad de las viviendas.

Las viviendas que se construyan al amparo de las siguientes N.S., han de cumplir una serie de condiciones mínimas de calidad, habitabilidad e higiene. Dichas condiciones serán las fijadas por el Anexo al Decreto 240/1989 de 19 de octubre sobre habitabilidad de las viviendas.

4.4.—NORMAS DE USO.

4.4.1.—Usos del suelo.

El uso de los terrenos estará condicionado a lo establecido en las presentes Normas, así como a los planes que las desarrollen.

En relación con lo preceptuado por la Ley del Suelo, y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

—Usos globales:

Los usos globales son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

—Usos pormenorizados:

Los usos pormenorizados definen el uso de los terrenos o edificios concretos propios del nivel de ordenanzas.

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

Residencial.—En el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

Mixto.—Caracterizado por la predominancia de una mezcla de actividad industrial no molesta, o terciaria, y uso de vivienda.

Industrial.—En el que el uso característico es la industria.

Especial.—En el que el uso característico es el que corresponde a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.

Libre.—Caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones, y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, etc.

Los usos pormenorizados que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- Vivienda.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Almacenaje.
- Talleres artesanales.
- Industria.
- Comercio.
- Oficinas.
- Hotelería.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario.

4.4.2.—Uso de vivienda.

Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Se establecen dentro del uso de viviendas las siguientes categorías:

1.ª—Apartamento.—Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de un dormitorio de dos camas, ducha, lavabo e inodoro, cuando tenga cafetería y servicios domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

2.ª—Vivienda unifamiliar.—Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

3.ª—Vivienda multifamiliar o colectiva.—Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Se considerarán como programas mínimos para las viviendas de categorías 2.ª y 3.ª el que se componga de las siguientes dependencias: Un comedor, una cocina, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo que dispondrá como mínimo de las siguientes piezas sanitarias: Un lavabo, una ducha y un inodoro.

4.4.3.—Uso de garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.

Distinguiremos dentro de este tipo de uso tres tipos de utilización, que serán los siguientes:

Tipo I.—Garajes-Aparcamiento:

Se entiende, a los efectos de las presentes Normas, por garaje-aparcamiento, aquella edificación o parte de la misma destinada al estacionamiento de vehículos a motor, sin ningún tipo de uso como mantenimiento o entretenimiento de dichos vehículos.

Habrán de tener una altura libre del suelo a techo de doscientos veinte (220) centímetros, y cumplirán en todo momento la reglamentación vigente en materia de ventilación e índices máximos admisibles de concentración de óxido de carbono CO₅.

Podemos distinguir dentro de este tipo, las siguientes categorías:

1.º—Garajes de uso particular adosados a viviendas, con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados (dos coches).

2.º—Garajes de uso particular anexos a viviendas con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados, siempre que se encuentren en edificios independientes de las viviendas.

3.º—Garajes de uso colectivo, situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificios destinados a otros usos, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados (veinticuatro coches).

4.º—Garajes de uso colectivo situados en edificios independientes y destinados exclusivamente a dicho uso, sin limitación de superficie.

Tipo II.—Garajes Lavado-Engrase:

Se entenderá por garajes lavado-engrase, aquellos garajes, que además de permitir el estacionamiento de los vehículos, realizan en ellos las operaciones necesarias para su mantenimiento y entretenimiento.

Por sus características, este tipo de instalaciones son fácilmente tolerables dado su bajo nivel de ruidos, la ausencia de vibraciones, y el no constituir actividad molesta ni peligrosa, podrán ser admitidos en bajos de viviendas colectivas siempre que los motores utilizados en su actividad no sobrepasen la potencia de tres (3 CV) caballos de vapor.

Tipo III.—Estaciones de servicio:

Se considerarán a los efectos de las presentes Normas, como estaciones de servicio, aquellas edificaciones destinadas a la venta de combustibles y recambios para automóviles, así como los talleres de reparación, mantenimiento y entretenimiento de los vehículos anexos a las mismas.

Han de cumplir en todo momento las disposiciones legales existentes sobre la materia.

A los efectos de seguridad vial, así como para evitar molestias a los vecinos de la zona, dispondrán de espacio suficiente para aparcamientos, a fin de no entorpecer el tráfico, con un mínimo de dos (2) plazas de aparcamiento por surtidor.

4.4.4.—Uso de almacenaje.

Se incluyen en este epígrafe el uso de almacenes en bajos de edificios de viviendas colectivas, o en edificios de una o mas plantas, siempre que su superficie total no sobrepase los doscientos (200) metros cuadrados construidos, y los productos o sustancias que se almacenan no estén incluidas en la clasificación de nocivas, insalubres o peligrosas, y que la potencia máxima de las máquinas y motores empleados en el almacén no supere los tres (3 CV) caballos de vapor, así como que tengan servicio directo de venta al público.

4.4.5.—Uso de industria.

Se entenderá por uso industrial, todo aquel que sus instalaciones estén destinadas a la transformación de materias primas en productos elaborados, o a una elaboración intermedia de dichas materias primas, incluyendo el envasado, el transporte y la distribución.

Se considerarán también usos industriales todos aquellos establecimientos destinados a almacenajes no incluidos en el epígrafe anterior.

Se distinguen las siguientes categorías dentro del uso industrial:

Categoría 1.—Industria compatible con la vivienda.

Se considerarán en esta categoría todas aquellas industrias, que por sus características, no evacuación de gases, polvos, ruidos o emanaciones molestas ni peligrosas, ni posibilidades de aglomeraciones de tráfico, podrán admitirse compatibles con el uso de viviendas.

Categoría 2.—Industria incómoda admitida contigua a la vivienda.

Se incluirán en esta categoría aquellas industrias que por sus bajos índices de emanaciones, ruidos o vibraciones, así como por la posible mezcla de usos en la zona de que se trate, puedan ser toleradas contiguas al uso de las viviendas, siempre que sus posibilidades estructurales permitan construir las de forma que no estropeen los aspectos estéticos y de ordenación de la zona de que se trate.

Categoría 3.—Industria incompatible con la vivienda.

Es la industria propiamente dicha, sin limitaciones de superficie, ruidos, emanaciones ni potencia, no será compatible con el uso global de viviendas, admitiéndose en zonas específicas destinadas al respecto, delimitadas en los

planos de ordenación y especificadas en las normas de ordenación, excluyéndose con carácter general todo tipo de industrias, nocivas o peligrosas.

4.4.6.—Uso de talleres artesanales.

Comprende las actividades de arte u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales, ya sea por no entrañar molestias o ser necesarios para el uso de la zona donde se emplacen.

Se trata de pequeñas industrias, laboratorios o talleres de carácter individual o familiar en los que se utiliza maquinaria o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no produzcan molestias exteriores, ni ruidos, emanaciones o peligros especiales.

4.4.7.—Uso hotelero.

Se considerarán englobadas en este tipo de uso todos aquellos edificios e instalaciones destinadas al alojamiento temporal, tales como hoteles, hostales y Residencias, así como todos los establecimientos vinculados a los mismos y complementarios, tales como restaurantes, peluquerías, garajes, piscinas, tiendas, salas de recreo, etc., siempre que se encuentren dentro del mismo edificio en que se desarrolla la actividad que corresponda al uso principal de dicho inmueble.

Los locales destinados a alojamientos, cumplirán las condiciones mínimas que le fueren de aplicación, y en todo caso, dichas condiciones, tanto de equipamiento, como de superficie, ventilación y en general de edificación, no serán nunca inferiores a las establecidas en las presentes normas para usos similares dentro del uso de vivienda.

Las actividades complementarias del uso hotelero, habrán de sujetarse siempre, a lo establecido en las presentes Normas de uso para el tipo de actividad de que se trate en cada caso.

4.4.8.—Uso comercial.

Se entenderá por uso comercial, todos aquellos edificios o parte de los mismos, cuya actividad principal esté contemplada en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, por estar destinados a la compra-venta al por menor, a la exposición y venta de productos o al trueque de mercancías.

Se entenderán incluidos en este grupo las siguientes:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Droguería, perfumería, bazares, limpieza, productos químicos y farmacéuticos.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Maquinaria, productos metálicos y materiales eléctricos, de construcción, ferretería, electrodomésticos y saneamiento.
- Papel, artes gráficas, material de oficinas y librerías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, médicos, científicos y musicales.
- Varios, loterías, efectos de regalo, estancos, etc.

Se observarán para todo tipo de locales destinados a usos comerciales las siguientes condiciones de carácter general:

—En caso de que existan en un mismo edificio usos diferentes al comercial, deberán disponer de accesos independientes desde la calle.

—Los locales destinados a usos comerciales, dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta los cien (100) metros cuadrados de superficie dispondrán de un cuarto de aseo con un mínimo de un inodoro y un lavabo.

Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentarán un mínimo de un inodoro y un lavabo.

—La altura de los locales comerciales será la que se especifique en las normas de ordenación para cada zona, teniendo en cuenta que para sótanos y semisótanos, se ha de cumplir que han de tener una altura libre de al menos doscientos setenta (270) centímetros en semisótanos y trescientos (300) centímetros en sótanos, para que puedan ser destinados a usos comerciales.

—Cuando se nos produzca un conjunto de usos comerciales, mercados de abastos, etc., se permitirá agrupar los servicios higiénicos de todos los locales comerciales, respetando siempre la limitación anterior con respecto a la superficie de cada local.

—Se exigirán en todo tipo de locales comerciales, las instalaciones pertinentes para evitar a los vecinos, humos, vibraciones, molestias y aglomeraciones de tráfico.

—Los locales comerciales que se establezcan en el sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. Los que se establezcan en planta primera o semisótanos y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener un acceso directo desde la calle.

4.4.9.—Uso de oficinas.

Se considerará a los efectos de las presentes Normas, como uso de oficinas, a todos aquellos edificios o partes de los mismos destinados a actividades administrativas, burocráticas o de despachos profesionales, tanto de carácter público como privado, siempre que sean en locales independientes de la vivienda.

Los locales destinados a oficinas dispondrán como mínimo de un servicio sanitario con lavabo y retrete por los primeros cien metros cuadrados de superficie, aumentándose en un lavabo y un retrete más por cada doscientos metros cuadrados más o fracción, teniendo en cuenta en este caso, que se instalarán con independencia los servicios destinados a señoras y a caballeros, observándose que los cuartos de aseo no podrán comunicar directamente con otras dependencias destinadas al uso, si no es a través de vestíbulos o pasillos.

4.4.10.—Uso de espectáculos.

Corresponden a este tipo de uso, las salas de exhibición al público de funciones de teatro, salas de baile públicas, cafés cantantes, cafés teatros, plazas de toros, circos, discotecas y todo tipo de locales análogos destinados a espectáculos y recreos públicos.

Cumplirán las condiciones específicas en cada caso por el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Se establecen los siguientes tipos, en función del aforo de los mismos, indicándose las anchuras mínimas correspondientes a las vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada, medida normalmente en el punto medio de la fachada:

—Tipo I.—Locales con una capacidad máxima de 300 personas, tendrán fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 metros de ancho.

—Tipo II.—Locales con una capacidad que exceda de 300 personas y no es superior a 700, tendrán fachada a una vía pública o espacio abierto de 12,50 metros de ancho.

—Tipo III.—Locales con una capacidad que excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrán fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 7 metros, y la conjunta no será inferior a 30 metros.

Tipo IV.—Locales con un aforo superior a 1.500 personas, tendrán fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima será de 12,50 metros, y la anchura conjunta al resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

4.4.11.—Uso de salas de reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por lo tanto cafeterías, cafés, bares, bodegas, tascas, tabernas, restaurantes, círculos recreativos, salas de baile o similares.

4.4.12.—Uso religioso.

Se entenderá como uso religioso, a todos aquellos edificios destinados a la vida religiosa de la población, tales como iglesias, ermitas, capillas, mezquitas, conventos, cementerios, casas rectorales, etc.

4.4.13.—Uso cultural.

Incluimos en este tipo de uso, todos aquellos edificios y dependencias vinculadas a la cultura, entre los que vamos a englobar los siguientes:

—Uso escolar.—Todas aquellas edificaciones y dependencias vinculadas a la enseñanza, tanto estatales como particulares, tanto de preescolar, enseñanza general básica, bachillerato unificado y polivalente, como enseñanza universitaria o técnica.

—Cultural específico.—Comprendiendo museos, bibliotecas, teleclubs, salas de audiciones y todo tipo de instalaciones destinadas a la difusión de la cultura.

—Guarderías infantiles.—Comprendiendo este tipo de uso en todos sus grados sin limitaciones ni en su capacidad ni en su superficie.

4.4.14.—Uso deportivo.

En él se clasifican los campos y pistas para la práctica del deporte, tanto cubiertos como al aire libre, siempre que estén destinados a usos específicos se incluirán en este apartado las piscinas y similares, tanto que sean de carácter particular, oficial o comercial.

4.4.15.—Uso benéfico-sanitario.

Se considerarán incluidos en el presente epígrafe los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y locales similares.

Para la obtención del permiso de construcción o habilitación de edificios o establecimientos comprendidos en este tipo de uso, se tendrá en cuenta su importancia, características especiales del lugar de su emplazamiento, carácter de la zona y molestias o acumulación de tráfico que puedan producirse.

4.4.16.—Incompatibilidades de uso.

Las incompatibilidades entre usos diferentes se presentan, tanto si estos coexisten en el mismo edificio como si

radican en edificios distintos, siempre que por su proximidad puedan dar lugar a situaciones de peligro o desorden estético y urbano, que es preciso evitar.

Se nos darán en todos los casos compatibilidades de uso entre viviendas, comercial, oficinas, hotelero, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo y benéfico-sanitario.

Los grados de compatibilidad de los usos especificados en el párrafo anterior con los usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil, almacenaje, talleres y uso industrial, se especifican a continuación:

Los grados de compatibilidad se establecen de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y usos afines y los usos antes citados, considerándose las siguientes situaciones:

A) En edificios de viviendas en planta de piso.

B) En edificios de viviendas, en planta baja o anexos a viviendas unifamiliares.

C) En edificios industriales, entre medianeras, con fachada a la calle y contiguos a la vivienda.

D) Totalmente aislada, en edificios independientes, es decir, no yuxtapuestos a ninguna otra construcción.

E) Edificios industriales en zonas o manzanas industriales.

F) Edificios industriales, establecimientos o talleres situados fuera de zonas urbanas.

Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, son las consignadas en el cuadro anexo.

La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior del vecino más afectado por las molestias de aquella.

Las limitaciones o normas que han quedado fijadas no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Se entenderán comprendidas en este grupo, las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire y otros similares.

Las condiciones especificadas en las presentes Normas serán de aplicación en cuanto no sea variado el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre y la Orden 15 de marzo de 1963 que lo complementa, o la Reglamentación de carácter especial o general que pueda sustituirles.

CUADRO DE GRADOS DE COMPATIBILIDAD Y SITUACION DE USO

C A T E G O R I A	MAXIMOS ADMISIBLES	S I T U A C I O N E S					
		A	B	C	D	E	F
Talleres artesanales	Potencia (C.V.)	1	2	—	—	—	—
	Superficie (M.2).....	50	200	—	—	—	—
	Ruido (decibelios)	40	45	—	—	—	—
Almacenes	Potencia (C.V.)	NO	3	—	—	—	—
	Superficie (M.2).....	NO	200	—	—	—	—
	Ruido (decibelios)	NO	45	—	—	—	—
Industria compatible con la vivienda	Potencia (C.V.)	NO	5	15	—	—	—
	Superficie (M.2).....	NO	200	600	—	—	—
	Ruido (decibelios)	NO	45	50	—	—	—
Industria incómoda admitida contigua a la vivienda	Potencia (C.V.)	NO	NO	25	50	—	—
	Superficie (M.2).....	NO	NO	1.000	2.000	—	—
	Ruido (decibelios)	NO	NO	55	80	—	—
Industria incompatible con la vivienda	Potencia (C.V.)	NO	NO	NO	NO	(1)	(1)
	Superficie (M.2).....	NO	NO	NO	NO	(1)	(1)
	Ruido (decibelios)	NO	NO	NO	NO	(2)	(3)

(1) Se considerará en este caso como única limitación las industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

(2) Se Considerará una limitación de 100 Dc.

(3) Ilimitado.

4.5.1.1.—Estudio del sistema de núcleos.

De acuerdo con el artículo 12.3 de la Ley del Suelo de Galicia, hemos de estudiar los parámetros de número de viviendas, densidad de las mismas y distancia entre edificaciones.

Se obtiene que para el conjunto del municipio existen 193 entidades de población que agrupan 1.550 viviendas, por lo que la entidad media del Término Municipal de San Sadurniño será la que reuna a 8 viviendas, de acuerdo con el Nomenclator del INE de 1981.

No obstante, la capitalidad del Municipio configurada en torno al núcleo de Avenida del Marqués de Figueroa, se constituye como zona eminentemente urbana, y junto con las entidades de Agra de Abajo, Agra de Arriba, Albeiro, Avenida del Marqués de San Saturnino, Currás, y Plaza de los Duques de la Conquista, agrupa a 159 viviendas, por lo tanto, de las 1.550 viviendas existentes en el Municipio de San Sadurniño, 159 se encuentran en la zona urbana y las restantes 1.391, se distribuyen en 186 núcleos.

Deducimos, por lo tanto, y dejando a un lado la zona urbana de la capital del Municipio, que la entidad media del municipio de San Sadurniño es la que agrupa a 7,48 viviendas.

Si hacemos un razonamiento similar para el número de habitantes, obtenemos que los 4.340 habitantes de hecho del Municipio, representan una población media de 22,49 habitantes por entidad, si bien, al deducir el área urbana del núcleo capital, obtenemos que los 3.896 habitantes restantes se reparten en 186 entidades, lo que representa 20,95 habitantes por entidad.

Por lo tanto, en una primera aproximación, podríamos considerar que el Municipio de San Sadurniño se forma un núcleo de población mediante la agrupación de más de 7 viviendas, que acojan al menos a 21 habitantes de hecho.

Otro aspecto a tener en cuenta, de acuerdo con el mencionado artículo 12.3 de la L.S.G. es el relativo a la densidad y distancia entre viviendas dentro del núcleo. En este sentido, hemos de tener en cuenta que cuando entre dos viviendas consecutivas haya una distancia superior a 100 metros, el núcleo no existe, y que las densidades alcanzadas son mínimas, alrededor de 5 viviendas por hectárea, y ello, lógicamente, no debe ser considerado como suficiente para que el área pueda ostentar el carácter de núcleo de población.

Así mismo, hemos de tener en cuenta otros aspectos a la hora de fijar los parámetros definitorios de núcleo rural, tales como su ubicación y sistema de comunicaciones, que obviamente indicarán de forma clara a la hora de su consideración, ya que la tendencia edificatoria, y consecuentemente, la apetencia de suelo se produce de una forma directamente proporcional a la facilidad de comunicaciones que presente el núcleo. Si a ello unimos los datos facilitados por los planos de información relativos a usos del suelo y la edificación que nos permiten conocer el grado y desarrollo de los equipamientos existentes en cada núcleo, así como la menor preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, junto con los requisitos de consolidación del art. 78 de L.S. nos permite en algunos casos clasificar la totalidad del Suelo de algunos núcleos como Urbano de Asentamiento Disperso, con lo que se provocaría una doble clasificación de suelo en el núcleo: Urbano y no urbanizable, en que se necesitaría un doble planeamiento derivado: PERI en suelo urbano y PEMM en no urbanizable. Como complemento de lo hasta aquí apuntado hemos de considerar finalmente, la tendencia mostrada por las entidades a lo largo de los últimos 30 años, en cuanto a su grado de crecimiento, tanto de su parque de viviendas, como del censo de población de las mismas, a fin de obtener los criterios que permitan clasificar el suelo de dichas entidades, así como la

tipología de núcleo que constituyen, de acuerdo con los artículos 14 a 18 de la vigente Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

Por lo tanto, hemos de diferenciar en el sistema de núcleos del Municipio de San Sadurniño, los siguientes:

—Núcleo urbano existente:

San Sadurniño capital, que ha fusionado Agra de Abajo y Agra de Arriba, Avenida del Marqués de San Saturnino, Currás, Avenida del Marqués de Figueroa y Plaza de los Duques de la Conquista.

El suelo de este núcleo se clasificará como urbano o apto para urbanizar de acuerdo con el artículo 15 de la L.S.G.

—Núcleos rurales existentes de carácter tradicional, que se dividen en dos grupos, uno que reúne a todos aquellos núcleos que no disponen de suelo urbano, y el otro a los restantes.

Los núcleos que no disponen de suelo urbano son los siguientes:

Ardiez-Vilacha (Monte).
 Cadabás (Ferreira).
 Pena (Monte).
 Vilar (Lamas).
 Veiga (Bardaos).
 Camino Grande (Iglesiafeita).
 Castrelo (Monte).
 Pereira (Monte).
 Vilar (Monte).
 Torre (Iglesiafeita).
 Fraguella (Iglesiafeita).
 Coto (Iglesiafeita).
 Lourido (Narahío).
 Piñeiros (San Sadurniño).
 Raña (San Sadurniño).
 Caine (Ferreira).
 Vilanova (Lamas).
 Vilela (Lamas).
 Freixo-Portolamas (Lamas).
 Lobeira (Monte).
 Saavanda (Monte).
 Sanguineira (Bardaos).
 Freixo (Narahío).
 Pielas (Narahío).
 Piñeiro (Narahío).
 Ramil (Lamas).
 Prospes (San Sadurniño).
 San Cristóbal (Ferreira).
 Seara-Vila (Ferreira).
 Suotocalvo (Ferreira).
 Los núcleos que disponen de suelo urbano son:
 Bañoca (Bardaos).
 Camba-Pontellas (Ferreira).
 Chao-Fabal-Riboira (Lamas).
 Moimentos (Monte).
 Chao (Narahío).
 Fontao-Fontela (Narahío).
 Eirixado (Narahío).
 Vila (Narahío).
 Casal (San Sadurniño).
 Loibás (Bardaos).
 Gulpilleira (Monte).
 Ferreira (Narahío).
 Silvalonga (San Sadurniño).
 Conide-Portela-Viudela (San Sadurniño).

No se delimitan en el Municipio de San Sadurniño ningún núcleo existente de reciente formación, por lo que con la relación anterior queda completo el sistema de núcleos del Término Municipal.

4.5.1.2.—Concepto de núcleo de población y condiciones objetivas que den lugar a su formación.

—Definición de núcleo de población:

1.—De acuerdo con lo especificado en el art. 36.b) de R.P. se considera que una determinada agrupación de viviendas puede constituir núcleo de población cuando tenga capacidad para generar un crecimiento material y social que demanda servicios y equipamientos colectivos.

2.—Los núcleos de población considerados en las Normas aparecen delimitados en los Planos de Ordenación, estando los mismos comprendidos dentro de los perímetros de suelo urbano —que abarcan los núcleos rurales—, y en los núcleos tradicionales de suelo no urbanizable.

—Condiciones que dan lugar al peligro de formación de núcleo de población:

A efectos de lo señalado en el artículo 86 de la Ley del Suelo, se considera a efectos de las presentes normas que existirá peligro de formación de núcleo de población cuando se produzcan al menos una de las condiciones siguientes:

—Cuando, de acuerdo con lo previsto en 4.5.1.1., la nueva edificación proyectada genere una agrupación de 8 viviendas, de forma que ninguna de ellas diste de la inmediata más de 100 metros lineales.

—Cuando en un radio de 100 metros a partir de la edificación a construir existan, al menos 5 viviendas.

—Cuando la nueva edificación vaya a usar 3 o más servicios urbanísticos conjuntamente con otras edificaciones.

—A los efectos del cómputo de las edificaciones no se tendrán en consideración aquellas viviendas incluidas en el ámbito de un núcleo rural delimitado en estas Normas.

—Lo previsto en este artículo no será de aplicación en el suelo no urbanizable de núcleos rurales de población, en cuyo ámbito la autorización de las edificaciones e instalaciones no necesitará la justificación de la imposibilidad de formación de núcleo (art. 21.2 L.S.G.).

4.5.2.—Usos e intensidades.

En orden a su destino, y sin perjuicio de los terrenos ocupados por sistemas generales, el suelo se divide en:

—Red viaria.

—Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión también públicas.

—Equipo urbano comunitario reservado para templos, centros docentes públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

—Espacios destinados a la edificación, que según se desprende de los planos de ordenación se divide en las siguientes zonas:

a) Suelo urbano:

—Residencial de media densidad.

—De conservación ambiental.

—De edificación residencial extensiva.

—De asentamiento disperso.

b) Suelo apto para urbanizar: Abarca tres sectores, dos de suelo residencial y uno de suelo industrial.

—Sector S-1.—Residencial. San Sadurniño. Ayuntamiento.

—Sector S-2.—Residencial. San Sadurniño. Cooperativa.

—Sector S-3.—Industrial. San Sadurniño.

El suelo no urbanizable prevé los usos globales del suelo no urbanizable normal y de protección diferenciándose los siguientes tipos según se grafía en los planos de ordenación.

a) Suelo no urbanizable protegido.

—De protección del patrimonio histórico-artístico.

—De protección especial. Cementerios.

—De protección de embalses, ríos y cauces.

—De protección de la Naturaleza.

b) Suelo no urbanizable no protegido.

—Agropecuaria.

—De régimen normal.

—De núcleos rurales tradicionales.

—De masas forestales.

4.5.2.1.—Red de carreteras y otras vías.

Comprende el conjunto de vías de dominio y uso público destinados a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad, facilitando las relaciones, tanto al interior como al exterior del Municipio.

La red viaria se divide a efectos de su normativa reguladora en vías urbanas y carreteras interurbanas diferenciándose en éstas los tramos comprendidos dentro del suelo urbano del resto.

Definición de las vías:

A efectos del establecimiento de las limitaciones de propiedad en las carreteras y de la definición de las condiciones de trazado y circulación se distingue entre:

—Vías tipo I.—Carreteras C-641, C-642, LC-112, enlace de C-642 con LC-113 y LC-111, Ramal de la C-642 a la Feria de S. Sadurniño.

—Vías tipo II.—Red viaria provincial.

—Vías tipo III.—Red viaria municipal secundaria.

—Vías tipo IV.—Resto de los caminos públicos.

Red ferroviaria.

Vía ferrea Ferrol-Avilés, para la que tendremos en cuenta lo establecido en la Ley 16/1987, de 30 de julio y de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento (R.D. 1.211/90, de 28 de septiembre).

4.5.2.2.—Servidumbres a la red viaria.

Para todas las carreteras, cualquiera que sea su clasificación y el Organismo Administrativo del que dependan, regirá lo dispuesto por la legislación vigente sobre carreteras.

Vías urbanas:

Condiciones generales:

Su funcionamiento, régimen y control está regulado por la Normativa de este Plan y por las normas específicas del Ayuntamiento.

Las vías urbanas de la red viaria general deberán tener sus calzadas pavimentadas, estar dotadas de aceras y disponer de los sistemas de drenaje adecuados.

Ancho de las vías:

Viene establecido por las correspondientes alineaciones señaladas en planos a escala 1:2.000.

Condiciones de la edificación:

Las líneas de edificación están establecidas por las alineaciones.

Carreteras interurbanas:

a) Condiciones generales:

—Su funcionamiento, régimen y control están regulados por la normativa específica: Ley de Carreteras de 29-7-1988 y "Ley de limitación de la propiedad en las estradas no estatales de Galicia".

—Las construcciones en los lugares próximos deberán realizarse, asimismo, de acuerdo con lo previsto por esa legislación específica, tal como dispone el art. 72 L.S.

b) Tramos comprendidos en el perímetro de suelo urbano.

—Podrán construirse aceras en las zonas de dominio público y en los arcones sin pavimentar cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

—Las líneas de edificación o cierre vienen dadas por las alineaciones establecidas por las Normas en los planos correspondientes, a excepción de las establecidas en el Plano de Ordenación 7-4.2-2.3 (Núcleo de S. Sadurniño-Capital) para la Ordenanza AD. (Suelo urbano disperso) en

la que por no existir alineaciones consolidadas se aplicará lo dispuesto en el aptdo. c) de este artículo.

c) Tramos exteriores al perímetro de suelo urbano.— La línea de edificación es la establecida por el organismo competente, en función de lo dispuesto por la Legislación específica.

Para las vías III y IV en las que será competente la Admón. Municipal, se situará la línea de cierre a 5,00 m. del eje para vías de ancho mayor a 6 m. y a 4 m. del eje para vías de hasta 6 m. de anchura.

Para las vías tipo III y IV, situaremos la línea de edificación a 10 y 8 m. respectivamente del eje del vial, incluso en sus tramos urbanos.

4.5.2.3.—Servidumbres a las redes de energía eléctrica.

Las servidumbres de paso de las redes de energía eléctrica, no impiden al propietario del predio servirle cercarlo, plantarlo o edificar en él, siempre que quede a salvo la mencionada servidumbre.

Según lo especificado en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, queda prohibida la plantación de árboles y la edificación en los predios afectados por la servidumbre, dentro de las distancias de protección que a continuación pasamos a enunciar:

—Para edificaciones se cumplirá siempre la mayor de las dos siguientes limitaciones:

Cinco (5) metros.

La distancia resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$D_1 = 3,3 + \frac{U}{100} \text{ metros}$$

Siendo U la tensión compuesta en KW.

Para masas de arbolado se fijan la mayor de las dos limitaciones siguientes:

Dos (2) metros.

La distancia resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$D_2 = 1,5 + \frac{U}{100} \text{ metros}$$

Siendo U la tensión compuesta en KW.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que pueda alcanzar la línea con los elementos de que se trate.

4.5.3.1.—Ordenanza M.D.—Suelo Urbano Residencial de media densidad.

1.—Definición.—Comprende esta Ordenanza las zonas del núcleo urbano de San Sadurni (capital), que se constituye en residencial de media densidad, con una tipología edificatoria de pequeñas promociones de viviendas colectivas con espacios libres privados.

2.—Definición.—Se encuentra delimitada en los correspondientes planos a escala 1:2.000.

3.—Condiciones de volumen e higiénicas.

3.1.—Alineaciones y rasantes: Se mantendrán las fijadas por los planos de ordenación.

El frente de la fachada podrá coincidir con la alineación o retranquearse destinándose el espacio entre ambas a zona verde privada.

Las rasantes se tomarán las de terreno en cada punto.

3.2.—Retranqueos: La ordenación será preferentemente de edificaciones aisladas, permitiéndose la edificación adosada o en línea cuando medie acuerdo entre colindantes, autorizándose la carga mediante inscripción registral o proyecto conjunto.

Los retranqueos tanto laterales como al fondo de la parcela se fijan en 2 mts. para edificaciones de B+1 planta y 5 mts. en los demás casos.

3.3.—Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 80 m2. En el caso de parcelas situadas entre dos edi-

ficaciones existentes o entre edificación existente y viales que no alcancen la superficie mínima podrá edificarse en parcela menor respetando el resto de los parámetros.

3.4.—Edificabilidad: Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela bruta de 1,80 m2./m2.

3.5.—Altura máxima: Se fija en Bajo+3 plantas, equivalente a 12 mts.

3.6.—Ocupación máxima de la parcela: Será del 80%.

3.7.—Edificaciones auxiliares: Idem. Ordenanza C.A.

4.—usos.—Se permiten con carácter general los siguientes usos:

—Vivienda en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

—Oficinas.

—Sanitario.

—Almacenaje.

—Cultural.

—Salas de reunión.

—Religioso.

—Deportivo.

—Talleres mecánicos, de carpintería, etc.

Aparte de estos usos anteriormente indicados en los bajos de las edificaciones destinadas a vivienda, podrán autorizarse los siguientes:

—Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil tipos I u II.

—Comercial.

—Industrial en categoría 1.

—Espectáculos.

5.—Cierres.—Idem. Ordenanza C.A.

UNIDADES DE ACTUACION

1.—Condiciones de edificación.

Serán las correspondientes a la Ordenanza M.D. de edificación residencial de media densidad.

2.—Edificabilidad.

La edificabilidad máxima admitida será de 1,8 m2./m2. sobre el total bruto de la actuación.

RESUMEN UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS

U.A.1.—Unidad de Actuación número 1.

Situación: Contigua al Cementerio, ubicada entre la Iglesia Parroquial de Sta. María y el Grupo Escolar.

Superficie: 9.710 m2.

Usos: Residencial, zona verde y equipamiento.

Condiciones del E.D.: Se prevé una ocupación en planta para edificación residencial de 4.550 m2., que se regulará de acuerdo con las condiciones de la Ordenanza M.D. de las Normas.

Zona verde: 4.107 m2.

Suelo para equipamiento: 1.053 m2.

La ordenación reflejada en los Planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias se completará con el correspondiente Estudio de Detalle.

U.A.—Unidad de Actuación número 2.

Situación: Separada de la U.A. n.º 1 por Avda. del Marqués de San Sadurni.

Superficie: 11.060 m2.

Usos: Residencial, zona verde y viales.

Condiciones del E.D.: Se prevé una ocupación en planta para edificación residencial de 5.318 m2., que se regulará de acuerdo con las condiciones de la Ordenanza M.D. de las Normas.

Zona verde: 5.000 m2.

Viales: 742 m2.

4.5.3.2.—Ordenanza C.A. de conservación ambiental.

1.—Ambito.

Comprende esta Ordenanza los terrenos delimitados en los Planos de Ordenación a escala 1:2.000, 1:5.000 y 1:10.000.