

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE -. SAN SATURNINO.-

DOCUMENTACION ESCRITA

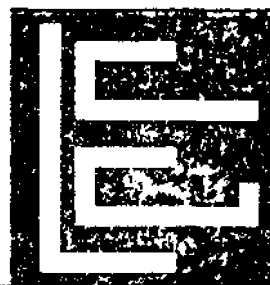
NORMAS URBANISTICAS. 2.

TOMO 2

URBANISMO Y ARQUITECTURA

LUIS COUTO GONZALEZ

C/.- Duran Loriga 11.- 9. Drcha.  
Telefono .- 227250. -La Coruna-



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento consta de 138 folios, numerados del 91 al 228; y que corresponde a las "NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO" del Término Municipal de SAN SADURNIÑO (LA CORUÑA), aprobado provisionalmente por la Corporación Municipal el 31 de Enero de 1991, conteniendo las alegaciones aceptadas y las modificaciones practicadas en virtud del acuerdo de APROBACION DEFINITIVA de la COMISION PROVINCIAL de URBANISMO de fecha 13 de Marzo de 1992. Se extiende la presente a los efectos previstos en el Artículo 133.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

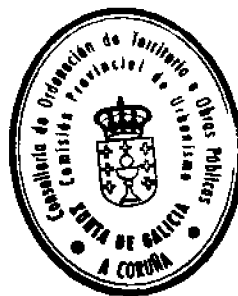
SAN SADURNIÑO, a 22 de Septiembre de 1992.

EL SECRETARIO MUNICIPAL,



**DILIXENCIA.-** Para facer constar que o presente documento, ó que deu a súa conformidade a Comisión Provincial de Urbanismo de A Coruña, segundo acordo de data 27-4-93 cumprimenta as modificacións sinaladas no anterior acordo de data 23-3-92.

O SECRETARIO,





INDICE (Tomo 2)

- 4.5.- NORMAS DE ORDENACION.
- 4.5.1.- Estudio del sistema de núcleos.
- 4.5.1.1.- Estudio del sistema de núcleos.
- 4.5.1.2.- Concepto de núcleo de población y condiciones objetivas que den lugar a su formación.
- 4.5.2.- Usos e intensidades.
- 4.5.2.1.- Red de carreteras y otras vías.
- 4.5.2.2.- Servidumbres a la red viaria.
- 4.5.2.3.- Servidumbres a las redes de energía eléctrica.
- 4.5.3.- Ordenanzas de la edificación y uso del suelo urbano.
- 4.5.3.1.- Ordenanza M.U. Suelo urbano residencial de media densidad.
- 4.5.3.2.- Ordenanza C.A. de Conservación Ambiental.
- 4.5.3.3.- Ordenanza R.E. Residencial extensiva.
- 4.5.3.4.- Ordenanza A.D. de asentamiento disperso.
- 4.5.4.- Regulación del suelo apto para urbanizar.
- 4.5.4.1.- S.A.U.R.- Suelo apto para urbanizar residencial.
- 4.5.4.2.- S.A.U.I.- Suelo apto para urbanizar industrial.
- 4.5.5.- Ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable.
- 4.5.5.1.- Condiciones generales.
- 4.5.5.2.- Ordenanza N.U.- Suelo no urbanizable de Régimen Normal.
- 4.5.5.3.- Ordenanza N.T.- Suelo no urbanizable de núcleo tradicional.
- 4.5.5.4.- Ordenanza M.F.- Suelo no urbanizable de Masas Forestales.
- 4.5.5.5.- Ordenanza S.A.- Suelo no urbanizable Agropecuario.
- 4.5.5.6.- Ordenanza P.F.- Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces.
- 4.5.5.7.- Ordenanza P.N.- Suelo no urbanizable de protección de la naturaleza.
- 4.5.5.8.- Ordenanza P.E.- Suelo no urbanizable de protección especial. Cementerios.
- 4.5.5.9.- Ordenanza P.H.- Suelo no urbanizable de protección del patrimonio histórico-artístico y etnográfico.
- 4.5.6.- Sistemas.
- 4.5.6.1.- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- 4.5.6.2.- Sistema de equipamientos y dotaciones.
- 4.5.6.3.- Sistema general ferroviario.
- 4.6.- NORMAS DE URBANIZACION.
- 4.7.- NORMAS DE TRAMITACION.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

**ARQUITECTO-SOCIOLOGO**



#### 4.5.- NORMAS DE ORDENACION.

4.5.1.- Estudio del Sistema de Núcleos.

4.5.2.- Usos e intensidades.

4.5.3.- Ordenanzas de la edificación y uso del suelo urbano

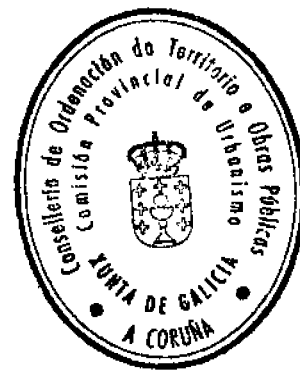
4.5.4.- Regulación de suelo apto para urbanizar.

4.5.5.- Ordenanzas reguladoras del suelo no urbanizable.

4.5.6.- Sistemas.

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



#### 4.5.1.- ESTUDIO DEL SISTEMA DE NUCLEOS.

4.5.1.1.- Estudio del sistema de núcleos.

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



#### 4.5.1.1.- ESTUDIO DEL SISTEMA DE NUCLEOS.-

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 a 1.550 viviendas, por lo que la entidad media del Término Municipal de San Saturnino será la que reuna a 8 viviendas, de acuerdo con el Nomenclator del INE de 1.981.

No obstante, la capitalidad del municipio configurada entorno 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 Saturnino, 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 Saturnino 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 en el municipio de San Saturnino se forma un núcleo de población mediante la agrupación de mas 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, ya 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 caracter 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 incidirán 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 artº 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 Saturnino los siguientes:

- Núcleo Urbano Existente.-

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



**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

ARQUITECTO-SOCIOLOGO

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:

Ardariz - Vilacha (Monte).  
Cadabás (Ferreira).<sup>6</sup>  
Pena (Monte).  
Vilar (Lamas).  
Veiga (Bardaos).<sup>•</sup>  
Camino Grande (Iglesiafeita).  
Castrelo (Monte).  
Pereira (Monte).  
Vilar (Monte).  
Torre (Iglesiafeita).  
Fraguela (Iglesiafeita).  
Coto (Iglesiafeita).  
Lourido (Narahio).  
Piñeiros (San Saturnino).  
Raña (San Saturnino).  
Caince (Ferreira).<sup>•</sup>  
Vilanova (Lamas).  
Vilela (Lamas).  
Freixo - Portolamas (Lamas).  
Lobeira (Monte).  
Saavanda (Monte).  
Sanguineira (Bardaos).<sup>•</sup>

# LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIÓLOGO



Fojos (Narahio).  
Freixo (Narahio).  
Pielas (Narahio).  
Piñeiro (Narahio).  
Ramil (Lamas).  
Prospes (San Saturnino).  
San Cristobal (Ferreira). •  
Seara - Vila (Ferreira). •  
Soutocalvo (Ferreira). •

Los núcleos que disponen de suelo urbano son:

X Bañoca (Bardaos).  
Y Camba - Pontellas (Ferreira).  
X Chao - Fabal - Riboira (Lamas).  
X Moimentos (Monte).  
X Chao (Narahio).  
X Fontao - Fontela (Narahio).  
X Eirixado (Narahio).  
X Vila (Narahio).  
Casal (San Saturnino).  
X Loibás (Bardaos).  
Y Gulpilleira (Monte).  
X Ferreira (Narahio).  
X Silvalonga (San Saturnino).  
X Conide - Portela - Viudela (San Saturnino).

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



4.5.1.2.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y CONDICIONES OBJETIVAS  
QUE DEN LUGAR A SU FORMACION.

- Definición de núcleo de población -

1.- De acuerdo con lo especificado en el artº 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.

4.5.2.1.- Red de carreteras y otras vías.

4.5.2.2.- Servidumbres a la red viaria.

4.5.2.3.- Servidumbres a las redes de energía  
eléctrica.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



#### 4.5.2.- USOS E INTENSIDADES

#### 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 Saturnino. Ayuntamiento.

- Sector S-2.- Residencial. San Saturnino. Cooperativa.
- Sector S-3.- Industrial. San Saturnino.

El suelo no urbanizable prevé los usos globales del suelo no urbanizable normal y de protección diferenciándose los siguientes tipos según se grafia 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.

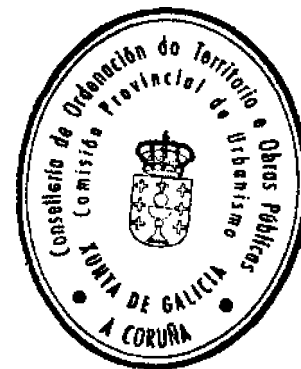
- Agropecuario.
- De régimen normal.
- De núcleos rurales tradicionales.
- De masas forestales.



**LUIS M. COUTO GONZALEZ**  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.2.1.- RED DE CARRETERAS Y OTRAS VIAS.



#### 4.5.2.1.- RED DE CARRETERAS Y OTRAS VIAS.-

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.

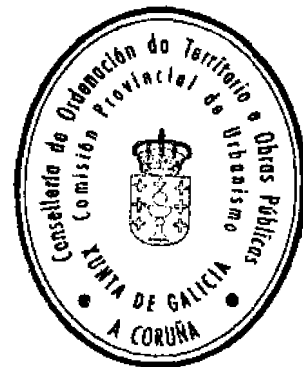
#### Definición de las vías.-

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. 1211/90 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 normati-



va específica: Ley de carreteras de 29/07/1988, y "Lei de limitacións da propiedade nas estradas non estatais 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 arcenes 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. Saturnino - 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 Admon. Municipal, se situará la línea de cierre a 5,00 m. del eje para vías de ancho mayor de 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.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

**ARQUITECTO-SOCIOLOGO**



**4.5.2.3.- SERVIDUMBRES A LAS REDES DE ENERGIA ELECTRICA.**



#### 4.5.2.3.- SERVIDUMBRES A LAS REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

Las servidumbres de paso de las redes de energía eléctrica, no impiden al propietario del predio sirviente 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 1.968, 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.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

ARQUITECTO - SOCIOLOGO



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 computo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva mas desfavorable que pueda alcanzar la línea con los elementos de que se trate.

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO.

4.5.3.1.- ORDENANZA M.D.- SUELO URBANO RESIDENCIAL DE MEDIA  
DENSIDAD.

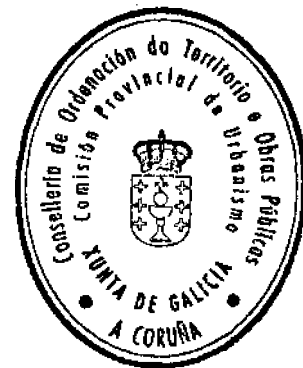
4.5.3.2.- ORDENANZA C.A. DE CONSERVACION AMBIENTAL.

4.5.3.3.- ORDENANZA R.E.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.

4.5.3.4.- ORDENANZA A.D. DE ASENTAMIENTO DISPERSO.



**LUIS M. COUTO GONZALEZ**  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.3.1.- ORDENANZA M.D.- SUELO URBANO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.



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 Saturnino (capital), que se constituye en residencial de media densidad, con una tipología edificatoria de pequeñas promociones de viviendas colectivas con espacios libres privados.

2.- Delimitación.- 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 del 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 m<sup>2</sup>. En el caso de parcelas situadas entre dos edificaciones 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 caracter general los siguientes usos:

- Vivienda en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

**ARQUITECTO-SOCIOLOGO**



- 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 y II.
- Comercial.
- Industrial en categoría 1.
- Espectáculos.

5.- Cierres.- Idem. ordenanza C.A.

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



#### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total bruto de la actuación.

#### RESUMEN UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS

##### U.A.1.- UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 1.-

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

Superficie: 9.710 m<sup>2</sup>

Usos: Residencial, zona verde y equipamiento.

Condiciones del E.D.: Se prevé una ocupación en planta para edificación residencial de 4.550 m<sup>2</sup>, que se regulará de acuerdo con las condiciones de la Ordenanza MD de las Normas.

Zona Verde: 4.107 m<sup>2</sup>.

Suelo para Equipamiento: 1.053 m<sup>2</sup>.

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

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



U.A.2.- UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 2.-

Situación: separada de la U.A. nº 1 por Avda. del Marqués de San Saturnino.

Superficie: 11.060 m<sup>2</sup>.

Usos: Residencial, Zona Verde y Viales.

Condiciones del E.D.: Se prevé una ocupación en planta para edificación residencial de 5.318 m<sup>2</sup>, que se regulará de acuerdo con las condiciones de la Ordenanza MD de las Normas.

Zona Verde: 5.000 m<sup>2</sup>.

Viales: 742 m<sup>2</sup>.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

**ARQUITECTO - SOCIOLOGO**



**4.5.3.2.- ORDENANZA C.A.- DE CONSERVACION AMBIENTAL.**



4.5.3.2.- ORDENANZA C.A. DE CONSERVACION 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.

2.- Alineaciones.-

Serán las señaladas en los planos de ordenación. En caso de que no se encuentren trazadas se mantendrán las existentes; en aquellos casos en que se encuentren consolidados por edificaciones existentes, el Ayuntamiento en función de las características de los edificios (antigüedad, conservación, etc), podrá mediante un Estudio de Detalle, señalar las alineaciones oportunas.

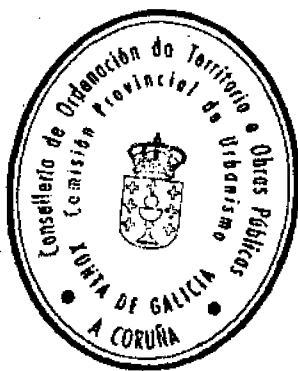
3.- Régimen.-

La tipología edificatoria responde a la edificación aislada o adosada, destinada a vivienda unifamiliar.

4.- Obras permitidas.-

1) Obras en los edificios: se podrán realizar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicio-





namiento, reestructuración y obras exteriores.

2) Obras de demolición: Se podrán realizar obras de demolición sólo en los casos estrictamente necesarios.

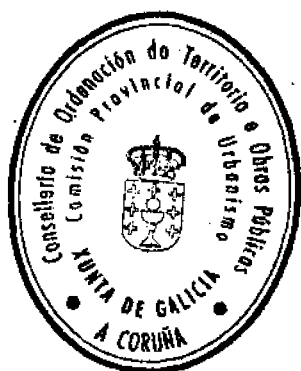
3) Obras de nueva edificación. Se permitirán:

- a) Las obras de reconstrucción.
- b) Las obras de sustitución.
- c) Las obras de nueva planta podrán ejecutarse en los solares.
- d) Las obras de ampliación podrán ejecutarse siempre que se cumplan las condiciones de alturas que se establecen para los edificios de nueva planta en el epígrafe siguiente.

5.- Altura de la edificación.-

La altura de la edificación se establece con carácter general en bajo y una planta, equivalentes a 7 metros, aun cuando, en caso de existir edificaciones colindantes, habrá de ajustarse a las mismas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser



la misma que aquella.

b) Si los edificios colindantes tienen el mismo número de plantas y distinta altura de cornisa, podrá tomarse para ésta última la mayor de ambas.

c) Si los edificios colindantes tienen distinto número de plantas, la nueva edificación habrá de ajustarse a un máximo de 2 plantas o 7 metros de altura.

6.- Parcela mínima.-

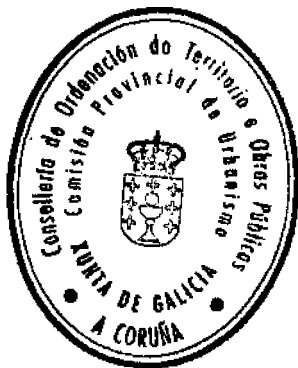
No se fija.

7.- Condiciones de ocupación.-

Máximo 80 % sobre parcela edificable.

8.- Plazas de aparcamiento.-

Será obligatoria la disposición de al menos 1 plaza de aparcamiento, asignada a la edificación principal dentro de la propia parcela, que podrá ser cubierta o descubierta.



9.- Plan Especial.-

En todo o parte del ámbito del núcleo de población, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior, con las finalidades previstas en el artº 23 de T.R.

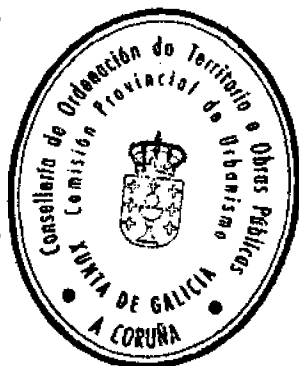
10.- Criterios de composición de las fachadas.-

Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:

- a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.
- b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical.
- c) No se alterará el orden y proporción común de los edificios del entorno.
- d) La cubierta se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona (teja curva o pizarra).

LUIS.M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



e) Se utilizarán en las fachadas los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados y revocos con la textura y color dominante en la zona.

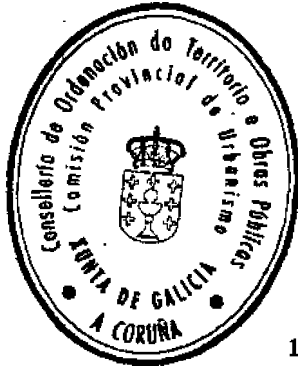
f) No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

g) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

#### 11.- Usos.-

Se permite con carácter general los siguientes usos:

- Vivienda uni o bifamiliar.
- Garaje-aparcamiento en 1ª y 2ª categoría.
- Industrial en categorías 1ª y 2ª.
- Comercio y oficinas.
- Equipamientos y servicios públicos en general.
- Agropecuario.



12.- Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.-

Las edificaciones de carácter agropecuario tales como hórreos, alpendres, así como servicios higiénicos y garajes, podrán realizarse exentas en el interior de la parcela o adosadas a la trasera de la edificación principal y/o a los linderos de la parcela (sin perjuicio de daños a terceros).

- A efectos de edificabilidad computarán al 50 % de la superficie correspondiente al suelo ocupado.

- La superficie máxima ocupada en planta por las edificaciones complementarias nunca podrá ser mayor del 40 % de la parcela no ocupada por la edificación principal.

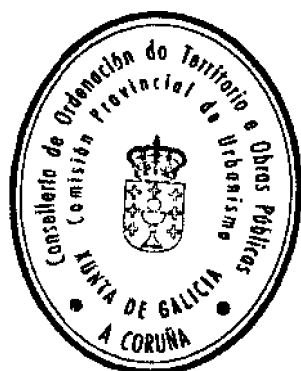
- La altura máxima se establece en 3,50 metros (una planta).

13.- Cierres.-

Los cierres se situarán como mínimo en la alineación de fachada.

Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,70 mts. pudiéndose rematar diáfanos hasta una altura total de 1,80 mts.

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.3.3.-

ORDENANZA R.E.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.



4.5.3.3.→

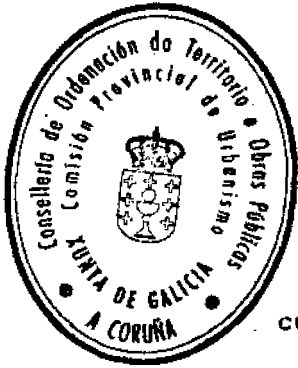
ORDENANZA R.E.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.-

1.- Ambito.-

El delimitado en los planos de Ordenación a escala 1:10.000  
1:2.000 y 1:5.000

2.- Régimen.-

- 1) La tipología edificatoria se adaptará a las existentes en las parcelas colindantes, cubriendo medianerías si existen, para lo cual se fija un sistema mixto de ordenación al objeto de completar los perímetros de los núcleos, permitiéndose la edificación aislada y adosada, manteniendo el carácter del conjunto.
- 2) La edificación aislada se autorizará siempre que se cumplan los retranqueos laterales mínimos establecidos.
- 3) La edificación adosada o medianera en uno de los dos lindes laterales se permitirá cuando en la parcela colindante exista una edificación adosada o medianera a dicho o dichos lindes.
- 4) No se permitirá la creación de nuevas medianerías salvo



cuando responda a proyecto conjunto o medie acuerdo entre colindantes autorizándose la carga mediante inscripción registral.

3.- Parámetros de la edificación.-

Se establece una edificabilidad máxima de  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

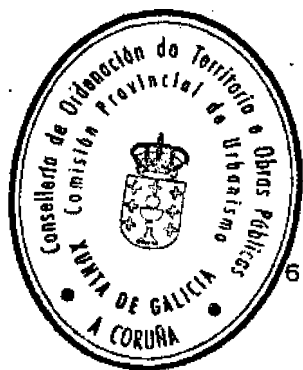
4.- Altura máxima.-

Será de bajo y una planta, equivalente a 7 metros.

5.- Parcela mínima.-

Se considerará como parcela mínima susceptible de edificación la que tenga una superficie de  $400 \text{ m}^2$ , y habrá de tener una disposición tal que permita localizar la fosa séptica (caso de ser necesaria por no existir red de evacuación de aguas residuales) a unas distancias superiores a los 25 metros de cualquier pozo de captación de agua, y 5 metros de la edificación principal y de los linderos, admitiéndose la fosa común o adosada con la del colindante, todo ello, sin perjuicio de las disposiciones vigentes en la materia.





6.- Ocupación máxima de parcela.-

La ocupación máxima será del 60 %.

7.- Alineaciones y retranqueos laterales.-

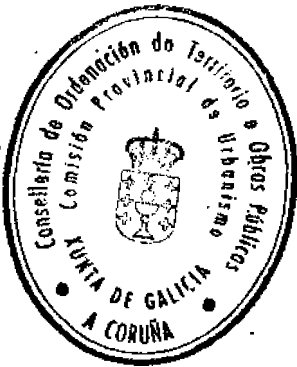
Se mantendrán las fijadas en los planos de ordenación. En su defecto se adoptarán las establecidas en el artº 4.5.1.2 de estas Normas. El retranqueo mínimo a los linderos laterales o posteriores será de 2,00 metros, excepto en los casos de edificación adosada o medianera en el lado o lados adosados.

8.- Cierres.-

Los cierres se situarán como mínimo en la alineación oficial, podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,70 metros, pudiéndose rematar diáfanos hasta una altura total de 1,80 metros.

9.- Usos.-

Idem. ordenanza C.A. (Conservación ambiental).



10.- Condiciones especiales.-

- 1) Las edificaciones existentes en parcelas no declaradas fuera de ordenación, podrán ser objeto de conservación, rehabilitación o reforma, conservando su ocupación y edificabilidad (aunque superen los mínimos establecidos), exceptuándose en tales casos de cumplir la parcela mínima.
- 2) Las parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas y que no puedan aumentar su superficie, podrán exceptuarse del cumplimiento de la parcela mínima y ocupación máxima, debiendo respetar los restantes parámetros.

11.- Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.-

Idem. ordenanza C.A. (Conservación ambiental).

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.3.4.- ORDENANZA A.D. DE ASENTAMIENTO DISPERSO.



4.5.3.4.-

ORDENANZA A.D. DE ASENTAMIENTO DISPERSO.-

1.- Definición y ámbito.-

Comprende esta ordenanza áreas de los núcleos rurales, insuficientemente edificadas con vivienda unifamiliar aislada en base a caminos y carreteras existentes caracterizadas por una parcelación fraccionada normalmente al eje de las vías susceptibles de edificación de tipología familiar, y se encuentran delimitadas en los planos a escala 1: 10.000, 1:2.000 y 1:5.000.

2.- Régimen.-

La tipología edificatoria será de edificación aislada, destinada a vivienda unifamiliar.

3.- Parámetros de la edificación.-

Se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.- Altura máxima.-

Bajo y una planta, equivalente a 7 metros.



5.- Parcela mínima.- 300 m2.

6.- Ocupación máxima de parcela.- 40 %.

7.- Alineaciones y retranqueos.-

Serán las definidas en los planos de ordenación. En su defecto se adoptarán las establecidas en el artº 4.5.2.1 de estas Normas. Los retranqueos laterales y al fondo de la parcela se establecen en 3 metros.

8.- Cierres.-

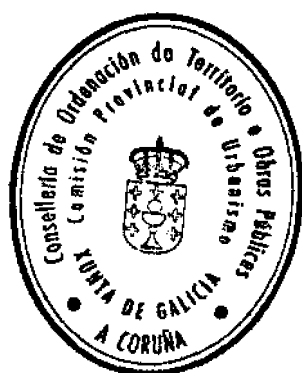
Idem. ordenanza R.E. (Residencial extensivo).

9.- Usos.-

Idem. ordenanza C.A. (Conservación ambiental).

10.- Edificaciones complementarias anejas a las viviendas.-

Idem. ordenanza C.A. (Conservación ambiental).



11.- Plan Especial de Reforma Interior.-

En todo o parte del ámbito del núcleo de población clasificado como suelo urbano, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior, para la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos que en cada caso requiera el núcleo ( artº. 22 L.S.G.).

Las cesiones mínimas para zonas verdes y dotaciones serán de 30 m2./vivienda.

Los indicadores a partir de los cuales se requiere la formulación de PERI serán los siguientes:

- a) Que el número de licencias para edificación principal de nueva planta concedidas alcance el 50% del número de edificaciones existentes en el núcleo a la aprobación de las Normas.
- b) Detección de problemas sanitarios con riesgos de contaminación de aguas superficiales, manantiales, pozos o aguas subterráneas.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

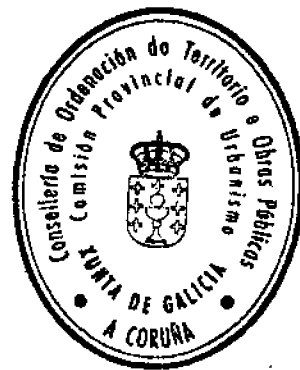
ARQUITECTO-SOCIOLOGO

Cuadro correspondiente al Artº. 4.5.3.4.-11.

| PARROQUIA     | NUCLEO/S                | VIVIENDAS<br>ACTUALES | OBLIGA P.E.R.I.<br>MAX. VIV. CONSTRUIBLES |
|---------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| BARDAOS       | BAÑOCA                  | 18                    | 9                                         |
|               | LOIBAS                  | 31                    | 13                                        |
| FERREIRA      | CAMBA-PONTELLAS         | 26                    | 11                                        |
| LAMAS         | CHAO-FABAL-RIBOIRA      | 63                    | 26                                        |
| MONTE         | GULPILLEIRA             | 19                    | 9                                         |
|               | MOIMENTOS               | 16                    | 8                                         |
| NARAHIO       | CHAO                    | 19                    | 9                                         |
|               | FERREIRA                | 12                    | 6                                         |
|               | EIRIXADO                | 12                    | 6                                         |
|               | FONTAO-FONTELA          | 26                    | 11                                        |
|               | VILA                    | 19                    | 9                                         |
| SAN SATURNINO | CASAL                   | 13                    | 6                                         |
|               | CORNIDE-PORTELA-VIUDELA | 69                    | 28                                        |
|               | SILVALONGA              | 32                    | 13                                        |



**LUIS M. COUTO GONZALEZ**  
**ARQUITECTO-SOCIOLOGO**



**4.5.4.- REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**





4.5.4.- REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

4.5.4.1.- S.A.U.R.- SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL.

DELIMITACION.- Está constituido por dos sectores ubicados en los terrenos situados en el núcleo urbano de San Saturnino y quedan definidos en los correspondientes planos de ordenación a escala 1:2.000 en todos los casos.

CONDICIONES GENERALES.- La urbanización de estas áreas quedará pendiente de la aprobación definitiva de los correspondientes planes parciales. Cada sector residencial se desarrollará mediante un único Plan Parcial. Los planes parciales se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 13 y concordantes de la Ley del Suelo, así como a los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

DOTACIONES Y DETERMINACIONES.- Se ajustarán a lo establecido en el artículo 13 de la L.S., y a los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como al anexo del mismo.

CESIONES.- Se estará a lo dispuesto en el artº 57 del Reglamento de Gestión.

USOS PERMITIDOS.- El uso global permitido es el Residencial, permitiéndose además los usos que sean compatibles con las zonas residenciales dentro del mismo edificio destinado a viviendas, que



abarcen en general los siguientes:

- Garaje-Aparcamiento en todos los grados.
- Almacenes, talleres artesanales e industria compatible con la vivienda en los mismos edificios.
- Comercial y de oficinas en todos los grados.
- Espectáculos en los grados I, II y III.
- Salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, escolar, social, institucional y sanitario asistencial.

CONDICIONES PARTICULARES.- A fin de garantizar con carácter general los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales previstos en el artº 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y a fin de cumplir las especificaciones contenidas en el artº 32 del Reglamento de Planeamiento, se delimitan los dos sectores anteriormente comentados, para el desarrollo del suelo apto para urbanizar residencial mediante los correspondientes Planes Parciales.

Ninguno de los dos sectores anteriormente definidos se declara de urbanización prioritaria, por lo que hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo 85 de la Ley del Suelo, según establece el artículo 38.2 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

La densidad máxima admitida sobre el total bruto de la actuación



será de 30 viviendas por hectárea para los dos sectores

Se establece una altura máxima de bajo mas una planta, equivalente a siete (7) metros.

Cada plaza hotelera se contabilizará como 0,2 viviendas.

Para usos distintos de los residenciales y hoteleros el volumen máximo permitido será del 50 % del que resulte de la aplicación de las densidades residencial y (hotelera equivalente), máximas establecidas en las presentes Normas. Se excluirá en el cómputo el volumen correspondiente a las dotaciones que resultan de la aplicación de los módulos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento (artº 10).

El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Plan Parcial.

La edificabilidad máxima admitida sobre el total bruto de la actuación será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con el fin de absorber los déficits de equipamientos existentes en el municipio, independientemente de los equipamientos previstos en el anexo al Reglamento de Planeamiento, habrán de destinarse a equipamientos y zona verde adicional la superficie correspondiente al 10 % de la total superficie ordenada por el Plan Parcial.

La edificabilidad máxima admitida sobre parcela neta destinada

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

**ARQUITECTO-SOCIOLOGO**

a equipamientos o a centros docentes será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.





## RESUMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

Los sectores anteriormente comentados de suelo apto para urbanizar residencial, los resumimos a continuación de la siguiente forma:

Sector S-1.- San Saturnino.- Comprende los terrenos anejos al suelo urbano del núcleo de San Saturnino, a la izquierda de la carretera de Valdoviño en las inmediaciones del Ayuntamiento y la Iglesia de Santa María la Mayor.

Superficie total ..... 89.414 m<sup>2</sup>

Equipamiento adicional ..... 8.941,40 m<sup>2</sup>

Densidad máxima ..... 30 viv/Ha.

Edificabilidad máxima ..... 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sector S-2.- San Saturnino.- Comprende los terrenos anejos al suelo urbano del núcleo de San Saturnino, a la derecha de la carretera de Valdoviño.

Superficie total ..... 67.040 m<sup>2</sup>

Equipamiento adicional ..... 6.704 m<sup>2</sup>

Densidad máxima ..... 30 viv/Ha.

Edificabilidad máxima ..... 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



4.5.4.2.-S.A.U.I.- SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL.

1.- DEFINICION.- Constituyen el suelo apto para urbanizar de uso industrial, aquellos terrenos incluidos en la clasificación de suelo industrial, y que serán susceptibles de urbanización mediante la aprobación de los correspondientes Planes Parciales.

2.- DELIMITACION.- La delimitación de esta zona es la indicada en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.- CONDICIONES GENERALES.- La urbanización de la zona quedará pendiente de la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

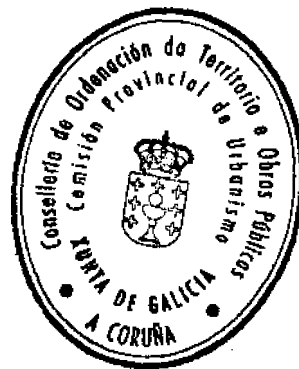
El sector industrial se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

En el citado Plan Parcial se ha de resolver de forma adecuada el enlace de las redes interiores con las carreteras C-641 y C-642 al igual que la evacuación y abastecimiento de aguas.

4.- USOS PERMITIDOS.- Se permitirán con carácter global los siguientes usos, que a continuación especificamos:

- Vivienda unifamiliar, solamente para el uso exclusivo del personal de mantenimiento y vigilancia de las instalaciones industriales.

- Garaje-Aparcamiento y Servicios del Automóvil, en todos sus grados especificados en las normas de uso.



- Almacenaje.
- Talleres.
- Industrias, en todos los grados especificados en las normas de uso de las presentes normas.
- Comercial.
- Oficinas, admitiéndose solamente este uso en aquellas oficinas vinculadas a la actividad industrial.
- Sanitario, entendiéndose en este grupo las clínicas de urgencias.

5.- CONDICIONES PARTICULARES.- No podrán instalarse industrias, que en sí mismas, o en la actividad por ellas desarrollada, resulten insalubres, nocivas o peligrosas, en un entorno inferior a 2.000 metros de cualquier núcleo de población, según el artículo cuatro del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, salvo informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, según estipula el art. 11 del citado Reglamento, para actividades insalubres y nocivas.

Para el vertido de aguas residuales, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de Agosto y R.D. 849/1986 que reglamenta el Dominio Público Hidráulico.



Para las vías de circulación interiores del polígono han de preverse unas reservas de suelo, de al menos 30 metros para los distribuidores principales, y 20 metros para los viales secundarios y los accesos privados.

6.- NORMAS DE SEGURIDAD E HIGIENE.- Como protección contra incendios, se establecerá un hidrante por cada 100 metros cuadrados de superficie construida en edificación industrial o 300 metros cúbicos de volumen edificado, respetando siempre la mayor de las limitaciones, y como mínimo instalando, aun cuando no sea necesario por las condiciones anteriores, dos hidrantes por cada parcela.

Las actividades calificadas como insalubres, en atención a producir humos, polvos, nieblas, vapores o gases, se ajustarán en todo momento a lo establecido por el art. 18 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas, así como a la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre, y al Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero.

Se cumplirá estrictamente todo lo especificado en los artículos 16 y 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a los 30° C. (grados centígrados), siendo preceptiva la adopción de las medidas oportunas, por parte de la industria en cuestión para garantizar dicho extremo.





Se delimita un solo sector para la redacción del correspondiente Plan Parcial, en el cual van incluidos los sistemas generales de comunicaciones y zonas verdes de protección, de acuerdo con el artículo 31.4 del Reglamento de Gestión.

Se fija un módulo mínimo de reserva de espacios de dominio y uso público, sin perjuicio de lo especificado en el art. 11.2 y 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, de al menos el 10 % de la superficie total ordenada.

Se considerará un aprovechamiento total máximo, en el Plan Parcial, el resultante de aplicar sobre el total bruto de la superficie de la actuación, una edificabilidad de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Los terrenos destinados a implantar sistemas generales tendrán aprovechamiento nulo, según el art. 31.6 del Reglamento de Planeamiento, y estarán sujetos al régimen de gestión del art. 52 del Reglamento de Gestión.

Se tendrá en cuenta a la hora de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, que la parcela mínima resultante, susceptible de edificación ha de ser de al menos  $500 \text{ m}^2$ .



Si la evacuación se hace a través de la red general del alcantarillado, el efluente no contendrá productos susceptibles de dañar las tuberías de la red, ni perjudicar el funcionamiento de la misma.

Se permiten los ruidos, siempre que las mediciones de decibelios efectuadas en el centro de la vía a la que de frente la industria, no sobrepasen en ningún momento los 55 Decibelios.

#### 7.- RESUMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL.-

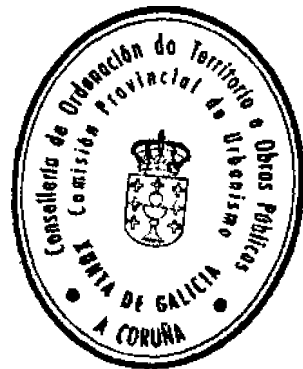
El único sector de suelo apto para urbanizar, que hemos enunciado anteriormente, lo resumimos a continuación de la siguiente forma:

|                                                                        |                                    |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Superficie total del sector .....                                      | 686.087 m <sup>2</sup>             |
| Superficie adicional de sistemas libres de uso y dominio público ..... | 68.608,70 m <sup>2</sup>           |
| Edificabilidad global .....                                            | 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

#### 8.- REGIMEN TRANSITORIO.-

Hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial, en las áreas de suelo apto para urbanizar de uso industrial se podrán autorizar construcciones destinadas a fines industriales en las condiciones que especifica el Artº. 38.3 de la Ley 11/1.985, de Adaptación de la del Suelo de Galicia.

Por este procedimiento solamente se podrán autorizar edificaciones de uso industrial hasta una ocupación máxima del 30% de la superficie total del sector.



4.5.5.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.5.5.1.- Condiciones generales.

4.5.5.2.- Ordenanza N.U.- Suelo no urbanizable de Régimen Normal.

4.5.5.3.- Ordenanza N.T.- Suelo no urbanizable de núcleo tradicional

4.5.5.4.- Ordenanza M.F.- Suelo no urbanizable de Masas Forestales.

4.5.5.5.- Ordenanza S.A.- Suelo no urbanizable Agropecuario.

4.5.5.6.- Ordenanza P.F.- Suelo no urbanizable de protección de  
Riberas y Cauces.

4.5.5.7.- Ordenanza P.N.- Suelo no urbanizable de protección de la  
naturaleza.

4.5.5.8.- Ordenanza P.E.- Suelo no urbanizable de protección espe-  
cial. Cementerios.

4.5.5.9.- Ordenanza P.H.- Suelo no urbanizable de protección del  
patrimonio histórico-artístico y etnográfico.



4.5.5.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

4.5.5.1.- CONDICIONES GENERALES.

.- Definición..-

1.- Comprende el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano por su localización dentro del municipio, sus condiciones naturales, características ambientales o paisajísticas o su valor productivo forestal o agropecuario.

2.- Dentro del suelo no urbanizable se distinguen:

- a) Suelo no urbanizable en régimen normal.
- b) Suelo no urbanizable con protección específica.

.- Régimen urbanístico..-

1.- En el suelo no urbanizable no existe, en sí mismo, ningún aprovechamiento urbanístico distinto del que corresponde a la utilización del suelo, según su naturaleza y destino. No obstante, y con las limitaciones establecidas en el artº 85 de T.R., podrán autorizarse usos, actividades u obras con las limitacio-



nes que correspondan.

2.- La aplicación de estas Normas en suelo no urbanizable no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

.- Parcelaciones rústicas.-

1.- En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

2.- Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrá realizarse por debajo de las parcelas señaladas como mínimas en estas Normas, de acuerdo con lo señalado en los artº 94 y 95 de T.R.



.- Usos característicos en suelo no urbanizable.-

Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Los que abarquen actividades agropecuarias, forestales, y en general todas aquellas que implican la explotación normal de los recursos o características específicas de esta clase de suelo.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, mejora y formación de reservas naturales.

.- Usos posibles en suelo no urbanizable.-

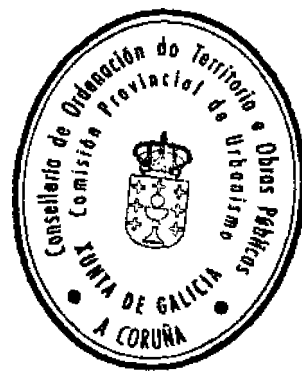
1.- Son usos posibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate:

- a) La extracción de materiales del suelo y subsuelo con fines industriales.



- b) Los usos relacionados con la utilización recreativo-cultural del medio físico.
- c) Los usos ligados a la transformación de productos agropecuarios o forestales.
- d) Los señalados en el artº 12.2.4 de T.R. sobre conservación y regeneración de ecosistemas.
- e) Las instalaciones y utilizaciones de carácter eventual como exposiciones, ferias, etc.
- f) Las instalaciones necesarias para la Defensa Nacional que hayan de emplazarse fuera de las áreas urbanas.
- g) Aquellos otros que estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.
- h) Los usos referentes a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, y aquellos referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Se definen de interés social a los que como tales contempla



el artº 85 de T.R. y que pueden ser de muy diverso tipo e índole.

Excepcionalmente podrán autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, en los casos de: 1) industrias manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, 2) industrias vinculadas a la extracción o almacenaje de materias primas, 3) Las que por su dimensión o carácter resulten incompatibles con los suelos urbanos. Para ello habrá de justificarse adecuadamente los motivos que obligan a instalarse fuera de las zonas industriales, así como presentar un estudio de su impacto sobre el medio.

La declaración de utilidad pública no será vinculante en cuanto a la idoneidad del emplazamiento (artº 40 de L.S.G.).

.- División en zonas.-

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciadas, y que son las siguientes:

1.- Suelos no urbanizables de protección específica.

- SNU de protección del patrimonio histórico-artístico.





- SNU de protección de la naturaleza.
- SNU de protección especial, cementerios.
- SNU de protección de riberas y cauces.

2.- Suelos no urbanizables no protegidos:

- Suelo no urbanizable de núcleo tradicional.
- Suelo no urbanizable de régimen normal.
- Suelo no urbanizable agropecuario.
- Suelo no urbanizable de masas forestales.

.- Condiciones generales de los usos residenciales en SNU.-

1.- A efectos de cumplir las dimensiones de parcela mínima establecida en estas Normas para los suelos no urbanizables de régimen normal, agropecuarios y forestales, podrá efectuarse la adscripción de varios terrenos, de forma que de la suma de superficies de los mismos resulte aquella dimensión mínima, debiendo cumplirse para ello las siguientes condiciones:

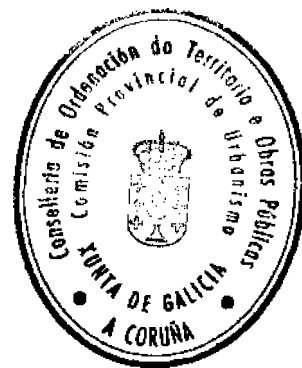
- a) Las viviendas unifamiliares habrán de estar vinculadas a la explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca (artº 41.1 de L.S.G.), lo cual deberá justificarse ante el Ayuntamiento.



2.- Sólo podrá edificarse en las parcelas que lindan con las carreteras o caminos públicos señalados en las Normas o que se incorporen posteriormente a éste al considerarlos el Ayuntamiento como tales por reunir las condiciones señaladas por el Código Civil y la legislación de Régimen Local, o bien que la conexión con dicha red viaria se realice mediante el correspondiente camino, previa redacción de la correspondiente Modificación puntual de las Normas.

3.- Los cierres de fincas tendrán una altura máxima de 1,80 metros, y serán opacos en una altura de 0,70 metros y el resto diáfano hasta la altura máxima permitida. Fuera de las parcelas edificadas conforme a las ordenanzas de suelo no urbanizable correspondiente, se prohíben los cierres y muros de fábrica.

4.- A fin de evitar que las edificaciones destaquen notoriamente sobre el paisaje rural habrá de relacionarse la altura con su posición dentro de la parcela para que no constituyan desde fuera hitos notables.



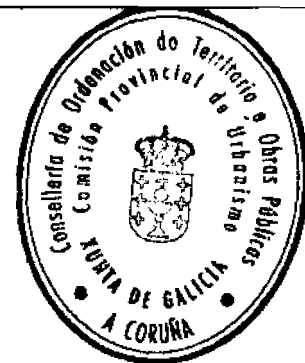
5.- No podrán alterarse las condiciones topográficas naturales del terreno en una franja de 5 metros en todo el perímetro interior de la parcela.

6.- Los materiales de construcción y los acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales del municipio.

7.- Todos los usos permitidos en suelo no urbanizable deberán resolver el suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales provenientes de la utilización y funcionamiento de dicho uso, calculados para la capacidad máxima de uso previsto. Con independencia de las disposiciones vigentes en la materia, la fosa séptica deberá guardar las siguientes distancias mínimas:

- a) 25 metros de cualquier pozo de captación de agua potable.
- b) 5 metros de la edificación principal.
- c) 5 metros de los linderos, excepto en el caso de que sea común o adosada con la del colindante.

8.- Se permitirán edificaciones auxiliares que se mantendrán en lo posible integradas en la edificación principal, situándose



detrás de la línea de fachada, computarán en ocupación, y su uso será el propio del destino agropecuario de la zona, cobertizos, bodegas, establos, etc., así como servicios higiénicos y garajes, no permitiéndose su utilización como piezas vivideras.

.- Tramitación..-

La licencia para edificaciones de uso residencial deberá tramitarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de T.R. y con el procedimiento previsto en el artº 42 de L.S.G., estando exentas de cumplir con dicho procedimiento las viviendas a instalar en el suelo no urbanizable de los núcleos.

.- Planes Especiales..-

De acuerdo con lo establecido en el artº 17.1 de T.R. y en el artº 76.2 de R.P. podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de las previsiones de las Normas con cualquiera de las finalidades admitidas en la Ley.



4.5.5.2.- ORDENANZA N.U.- SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN NORMAL.-

1.- Definición.-

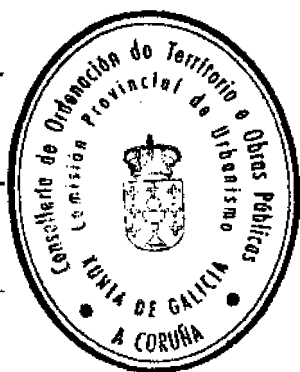
Comprende esta ordenanza aquellos suelos que por su naturaleza o situación no sean incluíbles en algunas de las restantes categorías de suelo no urbanizable.

2.- Delimitación.-

Se encuentra delimitado, de acuerdo con lo previsto en los art. 80.a de T.R. y 93.b de R.P. en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.- Condiciones de uso.-

El suelo calificado como no urbanizable de régimen normal por las presentes Normas constituye un estado final en sí mismo, no siendo susceptible de transformación por no ser apto para el asentamiento urbano, ni necesaria su inclusión en el mismo para acoger la demanda de suelo.



No obstante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 de la L.S.G., se prohíbe en dicho suelo la construcción de viviendas familiares aisladas, no vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

La superficie vinculada a cada vivienda ha de ser como mínimo de 4.000 m<sup>2</sup>, pudiendo estar formada por adscripción de diversos terrenos de la misma propiedad situados dentro de cualquiera de las calificaciones de S.N.U. no protegido. A fin de adecuar el ámbito territorial de la adscripción de parcelas, éste no podrá exceder de los límites de la parroquia donde se va a ubicar la vivienda agrícola.

Excepcionalmente, de acuerdo con el artº 41.2 de L.S.G. y siguiendo el trámite previsto en el artículo 42 de la L.S.G. podrán autorizarse fuera de los núcleos la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrícolas, observando las condiciones de edificación que se definen a continuación:

#### 4.- Condiciones de edificación.-

Las condiciones de edificación para las viviendas vinculadas al uso agropecuario serán las siguientes:

- altura máxima ..... 6,50 m.
- número máximo de plantas ... 2 (Bajo + 1 )
- Separación a linderos ..... 3 m.
- Ocupación máxima ..... 20 %



Aparte de estas condiciones la parcela en la que haya de situarse la edificación tendrá una superficie tal que permita la ubicación de la fosa séptica con una distancia entre ésta y cualquier pozo existente, incluido el propio, superior a los 25 metros.

De acuerdo con lo establecido en el artº 41 de la L.S.G. las condiciones de edificación para las viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias serán las siguientes:

| CONDICIONES DE EDIFICACION       | vivienda unifamiliar |   |
|----------------------------------|----------------------|---|
| Parcela mínima (m <sup>2</sup> ) | 2.000 m <sup>2</sup> |   |
| Altura máxima (m)                | 3                    | 6 |
| Ocupación máxima (%)             | 10                   | 5 |
| Retranqueo a linderos (m)        | 5                    | 5 |
| Frente mínimo de parcela (m)     | 15                   |   |

Para su composición volumétrica, materiales, etc., se estará además a lo dispuesto en los artículos 73 de la L.S. y 98 del R.P.

Otros usos posibles serán los especificados en el art. 4.5.5.1 de estas normas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 85 y 86 de la L.S. con las especificaciones previstas en los artículos 40 y 41 de la L.S.G., para las que siguiendo el trámite previsto se fijan las siguientes condiciones de edificación:

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Parcela mínima           | 5.000 m2    |
| Altura máxima            | 3-5-9* m.   |
| Ocupación máxima %       | 10-6-3      |
| Retranqueo a linderos    | 5-10-15 m.  |
| Frente mínimo de parcela | 15-20-30 m. |

\* La altura máxima de 9 metros sólo se podrá autorizar excepcionalmente cuando se trate de edificios de interés público y social, y se justifique la necesidad de alcanzar esa altura por razones de tipo funcional.





4.5.5.3.- ORDENANZA NUN .- SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO.-

1.- Definición.-

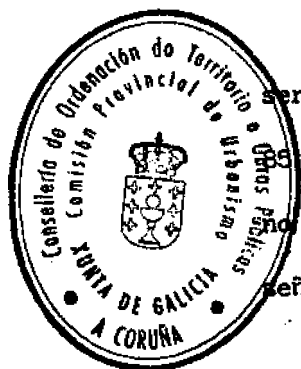
Comprende esta ordenanza los ámbitos delimitados en los planos de ordenación, que de acuerdo con el artº 78 de T.R. no es posible su calificación como suelo urbano por carecer de los preceptivos servicios y no hallarse consolidado por la edificación en la forma estipulada reglamentariamente en el artº 21 de R.P., pero que por su ubicación y vinculación a actividades primarias de carácter agrícola, ganadero o forestal y por el tipo de parcelación con frente a caminos que presentan, se considera que aun siendo rústicos y no urbanizables forma parte del núcleo, de acuerdo con el artº 17 de L.S.G.

2.- Delimitación.-

Se encuentran delimitados en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:2.000, y 1:5.000.

3.- Régimen.-

Las edificaciones que se tramiten al amparo de esta ordenanza



serán aisladas y destinadas a los usos señalados en el artículo 86 de T.R., si bien dado su carácter de pertenencia al núcleo no habrán de regirse en su tramitación por el procedimiento señalado en el artº 42 de L.S.G.

4.- Condiciones de edificación.-

vivienda unifamiliar

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Parcela mínima (m2)           | 600  |
| Altura máxima (m)             | 6    |
| Ocupación máxima (%)          | 30   |
| Retranqueo a linderos (m)     | 3    |
| Frente mínimo de parcela (m)  | 15   |
| Edificabilidad máxima (m2/m2) | 0,40 |

5.- Condiciones de uso.-

Podrá autorizarse la edificación vinculada a la parcelación agraria destinada a vivienda unifamiliar, así como sus instalaciones complementarias.

6.- Indicadores que darán lugar a la modificación del planeamiento.

De acuerdo con el artº 17 de la Ley 11/1985, de 22 de Agosto de Adaptación de la del Suelo a Galicia, el Plan contendrá los indicadores que señalen cuando ha de modificarse el planeamiento para transformar la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo en la de suelo urbano mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

ARQUITECTO-SOCIOLOGO



Dichos indicadores, en el presente caso, son los siguientes:

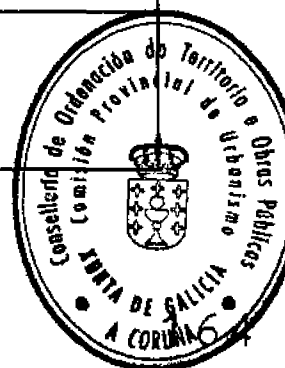
- 1.- Que dicho cambio de clasificación sea solicitado, por un 60 % de los propietarios de cada zona, al Ayuntamiento, siempre que previamente se redacte y apruebe un Plan Especial de Mejora del Medio y se garantice su ejecución por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos.
- 2.- Será preceptiva la redacción y ejecución del Plan Especial de Mejora del Medio una vez que, en cada una de las zonas, las licencias concedidas para la misma impliquen una ocupación de los 2/5 del suelo delimitado en cada caso.
- 3.- Que exista necesidad de nuevo suelo residencial, o deficiencias de equipamientos o zonas libres dentro del propio núcleo, que hagan necesaria la redacción y ejecución del Plan Especial de Mejora del Medio, a fin de, subsanar dichas deficiencias mediante la ejecución del P.E.M.M
- 4.- Que el número de licencias solicitadas en dicho suelo no urbanizable de núcleo supere el 50 % del número de viviendas existentes en la actualidad y reflejadas en el estudio a tal efecto realizado para los núcleos.

**LUIS M. COUTO GONZALEZ**

ARQUITECTO - SOCIOLOGO

Cuadro correspondiente al Artº. 4.5.5.3.-6.

| PARROQUIA     | NUCLEO/S          | VIVIENDAS<br>ACTUALES | OBLIGA P.E.M.M.<br>MEDIO |
|---------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| BARDAOS       | SANGUIÑEIRA       | 10                    | 5                        |
|               | VEIGA             | 6                     | 3                        |
| FERREIRA      | CADABAS           | 6                     | 3                        |
|               | CAINCE            | 11                    | 5                        |
|               | SAN CRISTOBAL     | 24                    | 11                       |
|               | SEARA-VILA        | 21                    | 10                       |
|               | SOUTOCALVO        | 12                    | 6                        |
| LAMAS         | FREIXO-PORTOLAMAS | 23                    | 11                       |
|               | VILAR             | 7                     | 3                        |
|               | VILANOVA          | 18                    | 9                        |
|               | VILELA            | 17                    | 7                        |
|               | RAMIL             | 6                     | 3                        |
| IGLESIAFEITA  | CAMINO GRANDE     | 33                    | 13                       |
|               | TORRE             |                       |                          |
|               | FRAGUELA          |                       |                          |
|               | COTO              |                       |                          |
| MONTE         | ARDARIZ-VILACHA   | 17                    | 8                        |
|               | CASTRELO          | 10                    | 5                        |
|               | VILAR             | 12                    | 6                        |
|               | LOBEIRA           | 15                    | 7                        |
|               | PENA              | 10                    | 5                        |
|               | PEREIRA           | 6                     | 3                        |
|               | SAAVANDA          | 7                     | 3                        |
| NARAHIO       | FOXOS             | 12                    | 6                        |
|               | FREIXO            | 19                    | 9                        |
|               | LOURIDO           | 10                    | 5                        |
|               | PIELAS            | 11                    | 5                        |
|               | PIÑEIRO           | 17                    | 8                        |
| SAN SATURNINO | PIÑEIRO           | 11                    | 5                        |
|               | PROSPES           | 7                     | 3                        |
|               | RAÑA              | 8                     | 4                        |





7.- Condiciones para el Plan Especial de Mejora del Medio

P.E.R.I.

Las condiciones que deben cumplir todos los P.E.M.M. que se redacten para convertir Suelo no urbanizable de núcleos rurales tradicionales en Suelo urbano, y los P.E.R.I. en Suelo urbano de los núcleos urbanos y rurales tradicionales (artº 19.1) L.S.G.), serán los siguientes:

- 1.- La delimitación de suelo que vaya a ser tratado mediante el P.E.M.M. o P.E.R.I. en su caso, habrá de constituir un polígono físicamente continuo.
- 2.- La superficie mínima del área delimitada para la redacción del P.E.M.M. y/o P.E.R.I. habrá de abarcar un núcleo completo, si bien, cuando éste se haya agrupado con otros, se permitirá delimitar superficies mínimas de 2,5 Ha. para la redacción del P.E.M.M. y/o P.E.R.I. siempre que no quede dentro del área delimitada en las presentes Normas una zona residual, una vez efectuada la delimitación inferior a 2,50 Ha.
- 3.- La tipología edificatoria propuesta por el P.E.M.M. para estas zonas habrá de ajustarse a las previstas en la ordenanza AD de las presentes Normas.



- 4.- La densidad máxima admitida será de 25 viviendas por hectárea sobre el total bruto del polígono.
- 5.- La edificabilidad máxima permitida será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el total del polígono, o de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre las parcelas netas resultantes.
- 6.- Las cesiones serán, como mínimo , de 28 m<sup>2</sup> por vivienda, y habrán de estructurarse de acuerdo con las superficies mínimas previstas en cada caso por los artº 4 y 5 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- 7.- Los P.E.M.M. y/o P.E.R.I. a que se hace referencia en este artículo habrán de continuar y completar la infraestructura viaria y de servicio existentes. En el apartado correspondiente de estas Normas se distinguen los núcleos en que se aplicarán los indicadores y condiciones señaladas (artº 19.3 L.S.G.), de aquellos en que los P.E.M.M. podrán crear infraestructuras, servicios y equipamientos sin alterar la estructura fundamental de las Normas ni modificar la clasificación del Suelo ni de los usos establecidos (artº 23 L.S.G.) aún cuando no está expresamente prevista su realización en estas Normas.



4.5.5.4.- ORDENANZA M.F.- SUELO NO URBANIZABLE DE MASAS FORESTALES.

1.- Definición.-

Comprende esta ordenanza los espacios forestales compuestos de masas arboladas que poseen interés en razón de su localización, función o composición de las especies.

2.- Delimitación.-

La establecida en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.- Condiciones de uso.-

Se permitirán las cortas y talas de árboles para su explotación comercial, previa la correspondiente licencia, siempre que se realice por el método de la entresaca, y de acuerdo con las disposiciones de los Servicios Forestales, y se garantice de forma adecuada el mantenimiento de la masa forestal, manteniendo sobre el terreno al menos el doble de las unidades taladas y no permitiéndose realizar sobre el mismo ámbito talas consecutivas.

Se prohíbe la apertura de caminos rodados que no sean los de exclusivo interés forestal que en caso de ser necesarios se procurará disponer en los bordes exteriores de las masas arboladas.

Se prohíben los desmontes, excavaciones, vertidos o rellenos, que no vayan acompañados de un recubrimiento de capa vegetal, así como



la modificación o destrucción de los elementos naturales que supongan la alteración de la estructura orgánica y natural del medio físico.

Se prohíbe el vertido de basuras y escombros.

La destrucción provisional de la vegetación y masas arbóreas por causa de incendio u otra razón, no servirá en ningún caso de justificación para el cambio de uso o explotación de los terrenos.

Se permitirá con carácter de tolerancia y teniendo en cuenta la norma impuesta por el artº 73.b de T.R. la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, vinculadas a los usos agropecuarios y forestales, siguiendo las condiciones previstas en el artº 41 de la L.S.G.

La superficie vinculada a cada vivienda ha de ser, como mínimo, de 10.000 m<sup>2</sup>, pudiendo estar formada por adscripción de diversos terrenos de la misma propiedad situados dentro de cualquiera de las calificaciones de S.N.U. no protegido. A fin de adecuar el ámbito territorial de la adscripción de parcelas, éste no podrá exceder de los límites de la parroquia donde se va a ubicar la vivienda agrícola.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:



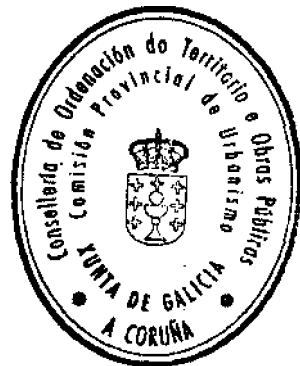


Altura máxima ..... 6,50 mts.

Número máximo de plantas 2 (Bajo + 1)

Separación a linderos .. 3 mts.

Aparte de estas condiciones, la parcela en la que haya de situarse la edificación, tendrá una superficie tal que permita la ubicación de la fosa séptica con una distancia entre ésta y cualquier pozo existente, incluido el propio, superior a los 25 metros, no pudiendo aquélla ser inferior a la unidad mínima de cultivo.



4.5.5.5.- ORDENANZA S.A.- SUELO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO.

1.- Definición.-

Comprende esta ordenanza los terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas, huertas y prados herbáceos que por su interés económico y homogénea disposición conjunta, deben seguir siendo destinados a tal uso.

2.- Delimitación.-

Se encuentra delimitado en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.- Condiciones de uso.-

a) Usos característicos: La explotación normal de los recursos agropecuarios, o aquellos que establezcan los correspondientes Planes Especiales, sin que se produzca ninguna degradación de sus características naturales, permitiéndose a tal fin las edificaciones destinadas a explotaciones y viviendas agropecuarias y forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, siempre y cuando se ajusten a los Planes y Normas del



Ministerio de Agricultura (B.O.E. nº 141, de 13 de junio de 1.958), de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la L.S.G.

**b) Usos posibles:**

- Ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, cuando no existe posibilidad de utilizar para tal fin suelo no urbanizable de régimen normal.
- Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a la explotación familiar agraria, o talleres artesanales, vinculados a viviendas existentes.

**4.- Condiciones de edificación.**

Las condiciones de edificación para los usos característicos de este tipo de suelo serán, de acuerdo con lo previsto en los artículos 39 y 41 de la L.S.G., las mismas que las señaladas para el suelo no urbanizable de masas forestales.

Para los usos posibles anteriormente definidos, las condiciones de edificación, de acuerdo con lo previsto en el artº 40 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, y siguiendo el trámite previsto en el artº 42 de la citada Ley, serán las siguientes:



Parcela mínima ..... 5.000 mts.

Altura máxima ..... 3 - 5

Ocupación máxima % ..... 10 - 6

Retranqueo a linderos ... 5 - 10

Frente mínimo parcela ... 15 - 20

5.- Otras condiciones.-

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta naturaleza.

Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos.

No estarán permitidos, en el ámbito de este tipo de suelo, todas aquellas operaciones relacionadas con movimientos de tierras, siempre que las mismas supongan merma de su superficie cultivable, así como cualquier otra que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos.



4.5.5.6.-. ORDENANZA P.F.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE  
RIBERAS Y CAUCES.-

1.- Definición.-

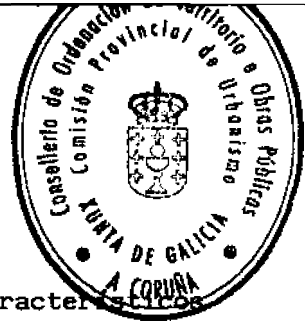
Comprende el suelo inmediato a los cauces de agua, y masas de aguas superficiales vinculado a su protección o al asentamiento de determinados usos específicos del agua.

2.- Ambito de aplicación.-

Se delimita de acuerdo con lo previsto en los artº 80.b de T.R. y 93.h de R.P., y comprende las franjas de terreno grafiadas en los planos a escalas 1:2.000 y 1:10.000.

3.- Condiciones de uso.-

Se trata del establecimiento de prohibiciones que impidan un uso que implique la transformación de su destino o naturaleza o lesionen su valor natural predominante, por lo que dentro de la zona delimitada como de protección de riberas y cauces sólo estarán permitidos aquellos usos contemplados como tales por el artículo 9 del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Las especies forestales de ribera y los matorrales característicos del paisaje fluvial serán protegidos y conservados.

Además de las protecciones aquí descritas, será de entera aplicación lo dispuesto en la Ley de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de Agosto, y R.D. 849/1986 que reglamenta el Dominio Público Hidráulico.

El ámbito de aplicación está constituido por la zona de servidumbre y la zona de policía, definidas en el artículo 6a. y b. de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

La zona de servidumbre está formada por una franja de terreno de cinco (5,00) metros de anchura, medida desde el linde con el cauce de la corriente.

La zona de policía está formada por una franja de terreno de cien (100) metros de anchura, medida desde el linde con el cauce de la corriente.

#### USOS PERMITIDOS

En la zona de servidumbre, los propietarios del suelo podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso para el personal del servicio de vigilancia, actividades de pesca fluvial, salvamento de personas y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Será necesario para la plantación de especies arbóreas la obtención



de autorización por parte del Organismo de cuenca (Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril).

En la zona de policía, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del D.P.H., las siguientes actividades:

- 1.- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- 2.- Las extracciones de áridos.
- 3.- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- 4.- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.



dero (como complemento para la conservación de los valores existentes), caza y pesca, recreo, montañismo, acampada, etc.

Instalaciones permitidas.-

Sólo se permitirán aquellas instalaciones que sirvan para la explotación directa de los recursos naturales de la zona, así como las obras de mejora y mantenimiento de las vías de comunicación existentes, prohibiéndose el trazado de nuevas vías, salvo las de acceso a las construcciones existentes.

Planes especiales.-

Podrán redactarse Planes Especiales de Regeneración del Ecosistema, a fin de arbitrar acciones tendentes a conseguir la evolución del mismo, aproximándose a las características de su entorno, reconduciendo los ecosistemas degradados a una evolución progresiva compatible con su aprovechamiento actual.





4.5.5.8.- ORDENANZA P.E.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION  
CIAL. CEMENTERIOS.-

1.- Definición.-

Comprende el suelo inmediato y vinculado a su protección específica, al nuevo enclave previsto en las presentes Normas para el cementerio de San Saturnino, a fin de poder clausurar el existente, debido a su inadecuada situación, una vez se realice el nuevo.

2.- Ambito de aplicación.-

Se delimita de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas, así como en el Reglamento de Policía Mortuoria Sanitaria, grafiándose en los planos de ordenación a escala 1:10.000.

3.- Condiciones de uso.-

Se trata del establecimiento de prohibiciones concretas que impidan la edificación en el entorno del cementerio a fin de mantener el caracter aislado acorde con este tipo de instalaciones.

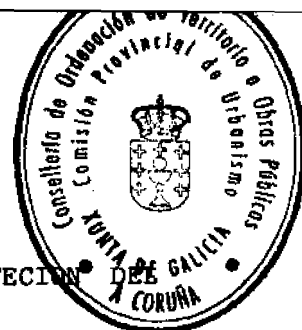
Es por ello, que en los ámbitos señalados en planos se prohíbe todo uso que implique una actuación edificatoria salvo la ejecución de sistemas viarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO - SOCIOLOGO



del Decreto 133/82 de cuatro de noviembre de la Consellería de Sanidad de la Xunta de Galicia, por el que se regulan las condiciones sanitarias de los cementerios de Galicia.

Dentro del ámbito señalado en planos como de protección especial para ubicación del cementerio se procederá a la señalización específica del mismo cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 del anterior<sub>mente</sub> citado Decreto 133/82.



4.5.5.9.- ORDENANZA P.H.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION  
PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y ETNOGRAFICO.

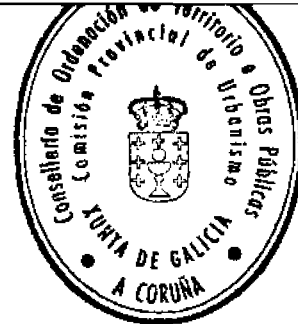
Se incluyen como patrimonio a proteger todos los valores de la cultura material de San Saturnino, esparcidos por el territorio que no están ocupados por la edificación, así como aquellos edificios y conjuntos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico o ambiental.

Dentro de este nivel de protección hay que distinguir:

- Aquellos elementos aislados, difíciles de graficar con la escala empleada en los planos, tales como: hórreos y cabazos (Decreto 449/73 de 22 de Febrero), cruceros (Decreto 571/63 de 14 de Marzo), petos de ánimas y escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces de término y similares (Decreto 14/3/63).
- Aquellos otros que forman una unidad nitidamente diferenciada y ubicable en los planos, que serán objeto de protección por las Normas incluyéndose en el Catálogo complementario de las mismas a los efectos de lo dispuesto en los artº 86.2 y 87.1 de R.P.
- Protección del patrimonio arqueológico.

NIVELES DE PROTECCION.-

Los niveles de protección que se han considerado son los siguientes:



- Protección INTEGRAL.
- Protección NO INTEGRAL.

PROTECCION INTEGRAL.- ALCANCE DE LA PROTECCION.-

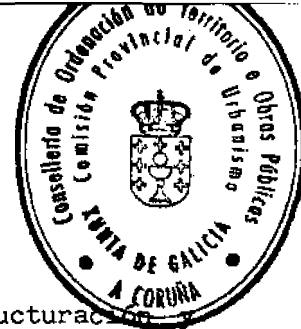
Se incluyen dentro de esta protección edificios que poseen destacadas cualidades arquitectónicas y urbanas, o bien aquellas edificaciones de gran valor histórico que a través de diversas épocas han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales, pero que todavía pueden conservarse manteniendo su carácter.

Los espacios libres de edificación anejos a los edificios sujetos a protección quedarán afectados por los mismos niveles de protección que ellos.

Se prohibirá la tala de especies arbóreas que por su edad, porte o situación formen parte importante del entorno. Para las nuevas edificaciones que se pudieran situar en las inmediaciones del elemento protegido se atenderá a lo establecido en el artículo 73 de L.S.

OBRAS PERMITIDAS.-

En general se permitirán las obras de consolidación y restauración, con conservación de la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.



Quedan explícitamente prohibidas las obras de reestructuración, derribo parcial o total. Asimismo, se prohibirán las de rehabilitación que signifiquen un cambio tipológico.

PROTECCION NO INTEGRAL.-

Incluye edificios, conjuntos y elementos que no teniendo por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente mas o menos caracterizado.

Si el elemento protegido no es una edificación, la protección afectará no sólo a dicho elemento, sino también a un entorno como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no podrán levantarse nuevas edificaciones ni permitir usos diferentes a los existentes a excepción de libre público.

OBRAS PERMITIDAS.-

Obra de remodelación general por rehabilitación o reutilización del edificio, con demolición o sustitución de elementos añadidos; conservación, consolidación y restauración del cuerpo o elementos genuinos de la edificación, prohibiéndose los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) así como la modificación de los huecos o apertura de otros nuevos.



Quedan explícitamente prohibidas las obras de reestructuración, derribo parcial o total. Asimismo, se prohibirán las de rehabilitación que signifiquen un cambio tipológico.

PROTECCION NO INTEGRAL.-

Incluye edificios, conjuntos y elementos que no teniendo por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente mas o menos caracterizado.

Si el elemento protegido no es una edificación, la protección afectará no sólo a dicho elemento, sino también a un entorno como mínimo de tres metros alrededor de todo el perímetro de dicho elemento. En dicho entorno no podrán levantarse nuevas edificaciones ni permitir usos diferentes a los existentes a excepción de libre público.

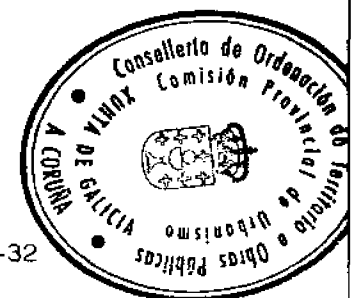
OBRAS PERMITIDAS.-

Obra de remodelación general por rehabilitación o reutilización del edificio, con demolición o sustitución de elementos añadidos; conservación, consolidación y restauración del cuerpo o elementos genuinos de la edificación, prohibiéndose los derribos parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) así como la modificación de los huecos o apertura de otros nuevos.

ANEXO.- CATALOGO COMPLEMENTARIO DE EDIFICIOS y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCION.

| PARROQUIA    | NIVEL DE PROTECCION | PRINCIPAL ELEMENTO DEL CONJUNTO    | EMPLAZAMIENTO       | LOCALIZACION             |
|--------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| BARDAOS      | P.E.                | Iglesia Parroquial de Santa Maria  | Lugar de Randulfe   | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.I.                | Coto da Croa o a Croa do Castro    | Lugar de Castro     | nº hoja plano 7-32       |
| FERREIRA     | P.E.                | Iglesia de San Paio                | Lugar de Seara      | nº hoja plano 7-42       |
|              | P.E.                | Capilla de San Cristobal           | Lugar de Rexigueiro | nº hoja plano 7-32       |
| IGLESIAFEITA | P.E.                | Iglesia Parroquial de Santa Maria  | Lugar de Torre      | nº hoja plano 22-13      |
|              | P.E.                | Ermita de San Marcos               |                     |                          |
|              | P.I.                | Mamoá da Pena do Cabalo            | Lugar de Outeiro    | nº hoja plano 22-13      |
| LAMAS        | P.E.                | Iglesia Parroquial de San Julian   | Lugar de Chao       | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.E.                | Capilla de San Esteban             | Lugar de Portolamas | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.I.                | Mamoá de Pena Escrita              | Lugar de Seara      | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.I.                | Castro de Riboira                  | Lugar de Riboira    | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.I.                | Castro de Croas de Ramil           | Lugar de Ramil      | nº hoja plano 7-42       |
|              | P.I.                | Castro de a Croa do Redo           | Lugar de Redo       | nº hoja plano 7-32       |
| MONTE        | P.E.                | Ermita de La Esperanza             |                     |                          |
|              | P.E.                | Iglesia Parroquial de Santa Mariña | Lugar de Moimentos  | nº hoja plano 7-32       |
|              | P.E.                | Ermita de Santa Mariña             |                     |                          |
|              | P.I.                | Mamoá de Moimentos                 | Lugar de Moimentos  | nº hoja plano 7-31       |
|              | P.I.                | Castro de Castrelo                 | Lugar de Castrelo   | nº hoja plano 7-22, 7-32 |

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



|                  |      |                                            |                     |                     |
|------------------|------|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| MONTE<br>NARAHIO | P.I. | Coto da Croa o A Croa do Castro            | Lugar de Castrelo   | nº hoja plano 7-32  |
|                  | P.E. | Iglesia Parroquial de Santa Maria          | Lugar de Eirixado   | nº hoja plano 22-12 |
|                  | P.I. | Castillo del siglo XIV                     | Lugar de Paranos    | nº hoja plano 22-12 |
| SAN SATURNINO    | P.E. | Iglesia Parroquial de Stª Mª del Rosario   | Nucleo S. Saturnino | nº hoja plano 7-42  |
|                  | P.E. | Convento del Rosario                       | Nucleo S. Saturnino | nº hoja plano 7-42  |
|                  | P.E. | Capilla de Santa Belen                     | Nucleo S. Saturnino | nº hoja plano 7-42  |
|                  | P.E. | Capilla de San Santiago                    | Lugar de Silvalonga | nº hoja plano 7-32  |
|                  | P.E. | Casa Palacio de los Duques de la Conquista |                     |                     |
|                  | P.I. | Castro das Croas                           | Lugar de Carballo   | nº hoja plano 7-32  |
|                  | P.I. | Castro de a croa o Castro de Rupiallo      | Lugar de Rupiallo   | nº hoja plano 7-42  |

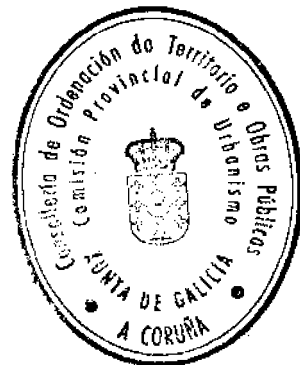
OBSERVACIONES:

— Castillo del siglo XIV .- Castillo en ruinas junto al rio Cando, conserva, rastrillo, torres defensivas y torre del homenaje, de construcción abovedada y muro de cantería. El recinto es de forma poligonal irregular de 12 lados. Es de estilo Normando.

Convento del Rosario.- Construido en 1.576, toda de sillería, de estilo clásico del siglo XVIII, con excepción de la capilla mayor, de estilo gótico y planta de cruz latina. Queda en la actualidad la capilla mayor mas baja y mas estrecha que las naves del crucero, con su bóveda de nervadura, arco de entrada bastante apuntado descansando sobre columnas románicas.







YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.-

Esta protección abarcará las zonas que se lleguen a catalogar por constar la presencia de yacimientos arqueológicos o porque existan razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados. Se les añadirá aquellos otros que puedan ser inventariados por los organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, siempre que serán comunicados a estos efectos a la Corporación Municipal.

A tal fin, en aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, quedan prohibidas las edificaciones y obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización, sin que previamente se hayan realizado investigaciones arqueológicas dirigidas por personal facultativo que hayan dado resultado negativo.

El ámbito al que se extiende la zona de protección en el caso de mámoas e insculturas comprende una franja de protección de 50 metros a partir del yacimiento. Mientras no se redacte el planeamiento correspondiente, dentro de las áreas de protección será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artº. 178 de la Ley del Suelo. El área de protección de los restos arqueológicos estará constituida por una franja de 200 metros medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege. En las solicitudes de licencia para la realización de edificaciones o actividades situadas dentro de estas franjas, se adjuntará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá esta sobre el bien protegido.

Con carácter general, se prohíbe cualquier tipo de obra en el área

comprendida por el propio yacimiento arqueológico, excepto las que se estimen necesarias para la investigación o conservación. En su radio de protección, en virtud de las circunstancias urbanísticas y de impacto ambiental referido al yacimiento, la Comisión de Patrimonio Histórico estudiará la conveniencia de autorizar las obras solicitadas y en que condiciones.

Los trabajos arqueológicos (supervisión de obras, sondeos, excavación en área,...), que la Comisión de Patrimonio Histórico determine que deberán realizarse con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, deberán contar con un proyecto propio, que será tramitado conforme al Decreto 62/1.989, de 31 de marzo, por lo que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia (D.O.G. nº 36 del 5 de mayo de 1.989), proyecto que deberá ser autorizado por la Dirección General del Patrimonio Histórico y Documental.

En caso de los castros y Castillo de Narahio, la zona de protección no edificable será de 100 metros contados a partir del perímetro existente o supuesto en el caso del castro. Habrá también una zona de influencia de otros 100 metros contados a partir de la zona de protección donde las construcciones podrán permitirse previo estudio sobre impacto ambiental en relación con el castro.

#### PLANES ESPECIALES.-

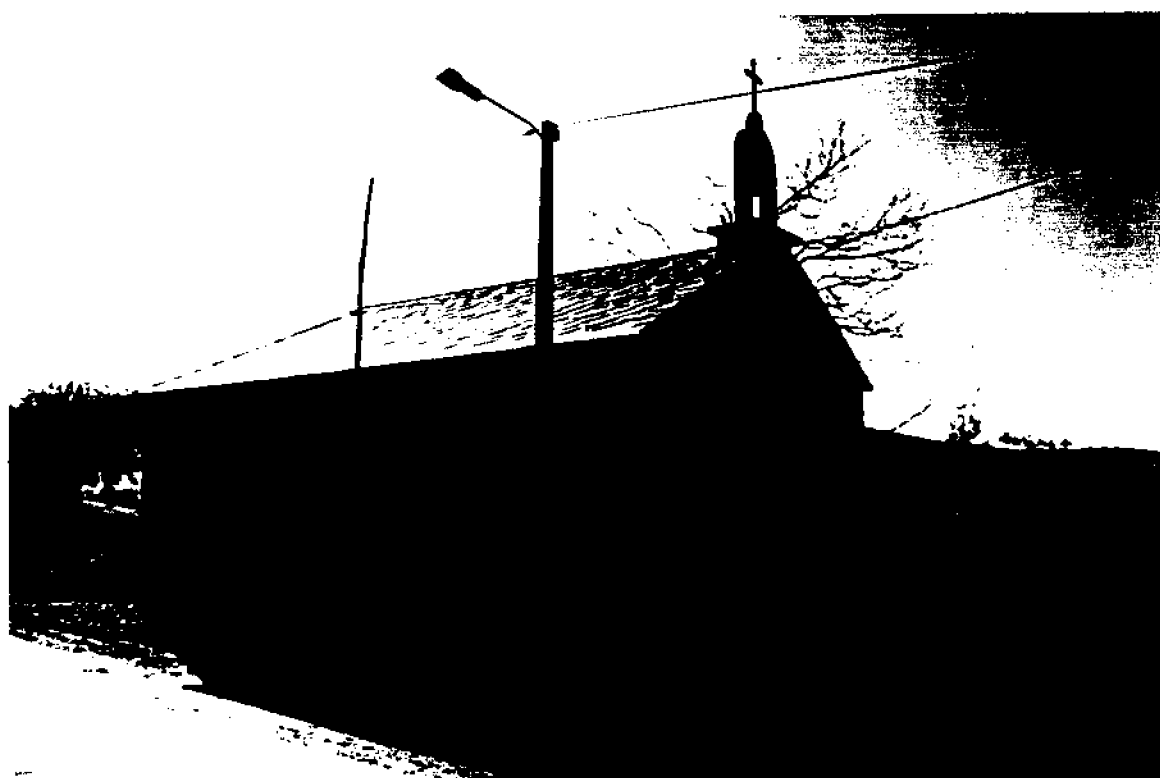
Para mejor cumplimiento de estas determinaciones podrán redactarse Planes Especiales conforme a lo dispuesto en la L.S. y en estas Normas.



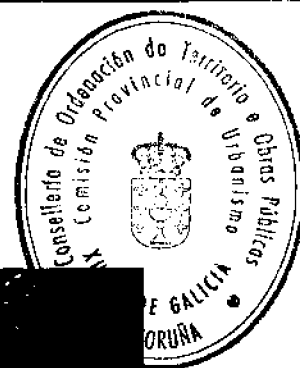
Iglesia San Pelayo.- Ferreira.



Capilla S. Esteban do aceiteiro. Portolamas.- Lamas.



Capilla S. Santiago Silvalonga.- San Saturnino.



Iglesia Sta. Mariña.- Monte.



Capilla Sta. Esperanza.- Monte.



Capilla S. Cristobal.- Ferreira.



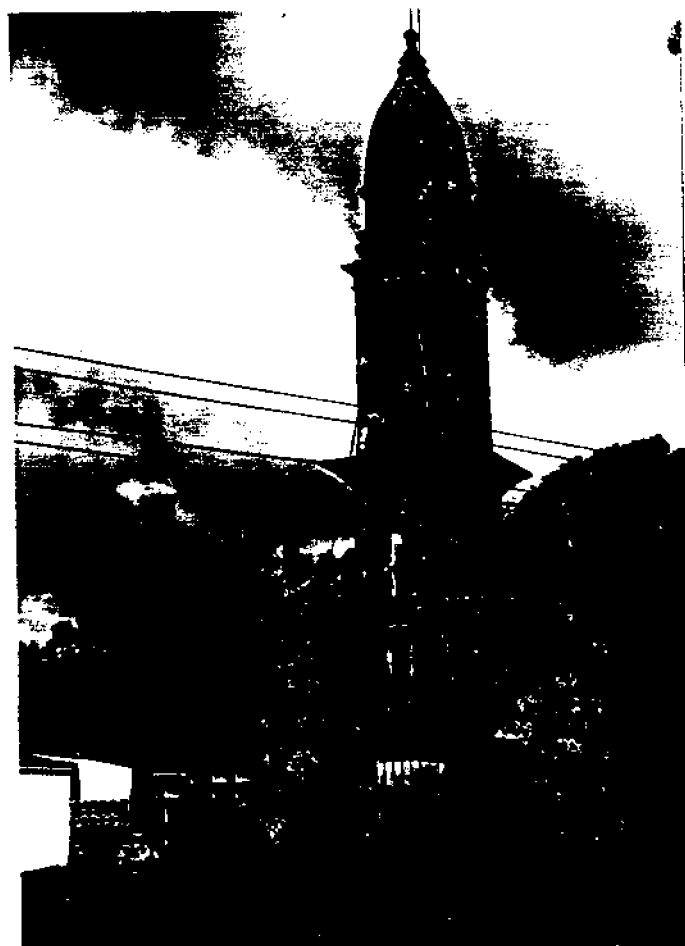
Iglesia Parroquial Sta. María.- San Saturnino.

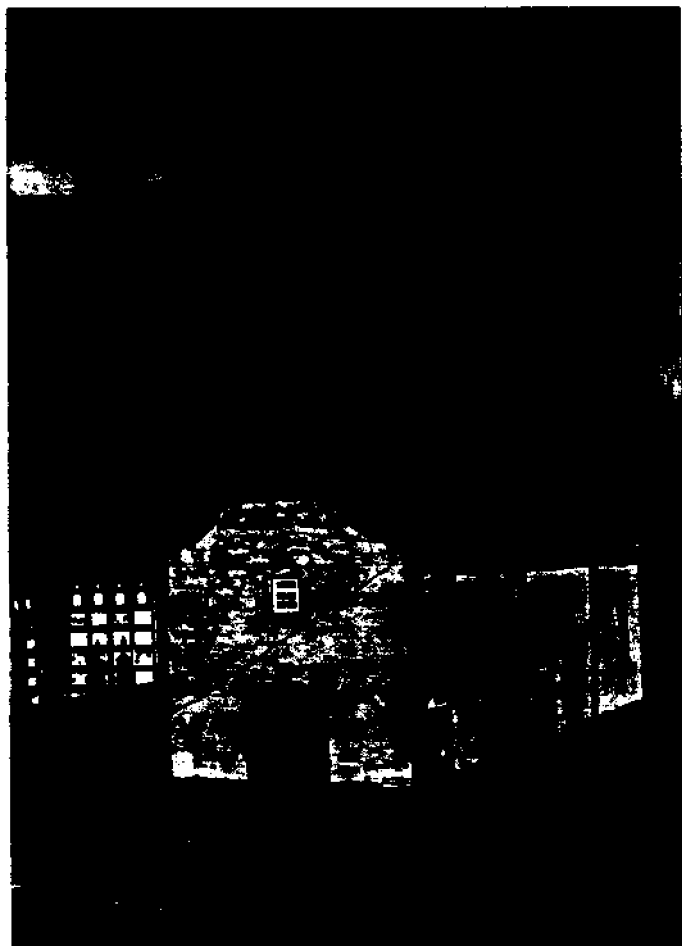


Capilla Sta. Belén.- San Saturnino.



Iglesia Irixado.- Narahio.





Iglesia de Sta. María.- Bardaos.







Iglesia de S. Julian.- Lamas.



Castillo de Narahio.



4.5.6.- SISTEMAS.

4.5.6.1.- Sistema de espacios libres y zonas verdes.

4.5.6.2.- Sistema de equipamientos y dotaciones.

4.5.6.3.- Sistema general ferroviario.

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.6.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.



#### 4.5.6.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

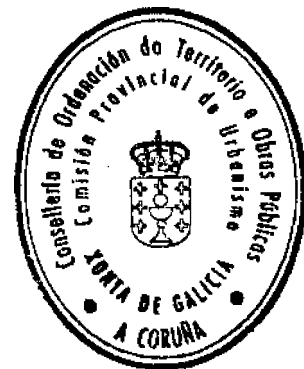
##### .- Definición..-

Comprende los terrenos destinados a garantizar el esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales, proteger los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y servicios urbanos, así como las áreas naturales que lo requieran, debiendo preservarse de la edificación y someterlos por exigencias de la ordenación al régimen de espacios libres.

##### .- Clasificación..-

Se distinguen las siguientes clases:

- 1.- Sistema general de espacios libres, constituido por: Parques forestales, riberas de ríos, costas y parques urbanos.
- 2.- Sistema local de espacios libres, constituido por jardines y plazas públicas.



.- Condiciones de las áreas forestales, de protección de comunicaciones e infraestructuras y riberas de ríos.-

Los terrenos vinculados a estos usos son objeto de especial protección e incluidos dentro de la edificación del suelo no urbanizable. las condiciones para su protección, usos permitidos, etc., se contienen en la ordenanza específica correspondiente.

.- Condiciones de los parques urbanos y plazas públicas.-

1.- Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería de carácter público

2.- Estos suelos deberán urbanizarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales, amueblamiento usual de jardines y plazas, etc., admitiéndose además las instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo para todos ellos no será superior al



15 % de la extensión total en caso de jardines y plazas públicas, y de un 10 % en parques urbanos.

b) La altura máxima de las instalaciones no podrá sobrepasar los 7 metros, admitiéndose ciertas edificaciones singulares, que por sus condiciones específicas necesiten mayor altura.

3.- Los edificios existentes, integrados en estos sistemas como elementos tradicionales, podrán mantenerse, pudiendo dedicarse a los usos actuales, o a los permitidos por estas Normas.

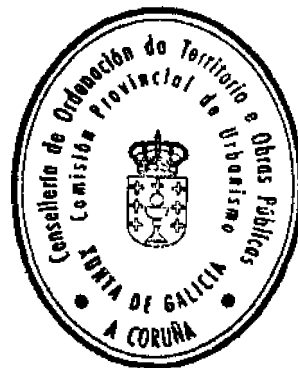
4.- Las Normas admiten la existencia de jardines y zonas verdes de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, no obstante el incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas o jardines podrá facultar a la Administración a su expropiación.

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.6.2.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.





#### 4.5.6.2.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

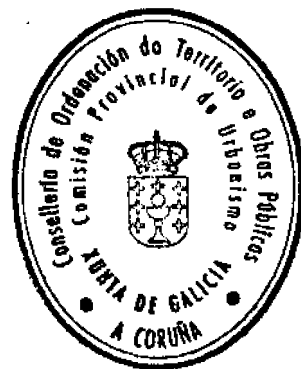
##### .- Definición..-

El sistema de equipamientos y dotaciones comprende el conjunto de los edificios y de las instalaciones que permiten asegurar a la población los servicios colectivos de los que tiene necesidad.

##### .- Usos..-

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

- a) Equipamiento docente: Centros docentes públicos o privados, y anexos deportivos.
- b) Equipamientos deportivos y recreativos: Edificaciones e instalaciones deportivas, campamentos, centros de recreo y expansión, establecimientos turísticos no residenciales de interés público, social o comunitario, y anexos de servicio.



- c) Equipamientos sanitario-asistenciales: Centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas, hospitales generales y centros hospitalarios.
- d) Equipamiento religioso: Templos y casas parroquiales.
- e) Equipamiento socio-cultural: Bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, audiciones, salas de cultura, salas de reuniones, de exposiciones, etc.
- f) Equipamiento Técnico-administrativo y se servicios: Centros o edificios para servicios de la Administración pública, seguridad, bomberos, concesionarios de servicios públicos, cementerios, vertederos, etc.
- g) Equipamiento de abastecimiento y suministros: Mercados y otros centros de abastecimiento, y mataderos.

.. .- Condiciones de uso.-

- 1.- En caso de determinarse en la Ordenación Gráfica un uso



para un equipamiento específico, éste será el uso principal, siendo los restantes complementarios.

2.- En el caso de terrenos destinados a equipamientos y cuyo uso pormenorizado no sea definido específicamente en la documentación de las presentes Normas, el Ayuntamiento establecerá cualquiera de los usos señalados en el artículo anterior a través del desarrollo del correspondiente Plan Especial, de acuerdo con el artículo 76.2) de E.P.

.- Condiciones de edificación.-

1.- En suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el tipo de ordenación de la zona donde se ubica el equipamiento, y mantendrán condiciones de composición urbanística acorde con la misma, procurando respetar y mantener las alineaciones de su manzana y colindantes. No obstante se adaptarán a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.

Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente, habrán de ajardinarse y ar-



bolarse.

2.- Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por los Planes Parciales tendrán con carácter general las siguientes condiciones de edificación:

- a) Tipo de edificación: aislada.
- b) Altura máxima: 9 metros.
- c) Ocupación máxima en planta baja: 80 %.
- d) Edificabilidad neta:  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

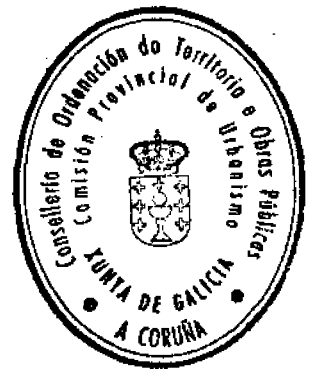
3.- Dentro de la zona de influencia de los núcleos rurales podrán destinarse a equipamientos públicos comunitarios al servicio de aquellos. parcelas clasificadas como suelo no urbanizable, lo cual nos obliga a declarar de utilidad pública e interés social tales equipamientos, a efecto de su tramitación de acuerdo con el artº 85.2 de T.R.

Las condiciones de edificación serán las establecidas en la ordenanza N.U. de suelo no urbanizable de régimen normal.

LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO-SOCIOLOGO



4.5.6.3.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.



#### 4.5.6.3- Sistema general ferroviario.-

##### .- Definición.-

El sistema general ferroviario está compuesto por los terrenos e infraestructuras que sirven de soporte para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías, y comprende:

- a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, incluyendo la zona de protección del ferrocarril.
- b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los arcenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los usuarios.

#### 5.4.2.- Condiciones generales de diseño.-

- 1.- Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la



Ley 16/1987 de 30 de Julio, de ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento (R.D. 1211/90 de 28 de Septiembre) y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

2.- Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan estas N.S. y los elementos de su desarrollo.

3.- A ambos lados de los carriles extensivos de la vía se establecen las zonas de dominio público, servidumbre o afección a sus efectos de aplicación de los artículos 168 a 170 de la Ley 16/1987 por los que se establecen limitaciones de Policía de Ferrocarriles.

4.- En Suelo Urbano (art. 282 de Reglamento) se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y afección a las distancias de 5 m., 8 m., y 25 m. respectivamente, desde el borde de la explanación, mientras que en el Suelo no Urbanizable dichas distancias se establecen en los artículos 280 y 281, de 5 m., 20 m. y 50 m.



5.- En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel; es decir: el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía ferrea se realizará a diferente nivel.

6.- En la regulación de las limitaciones de uso, que logicamente son mas intensas en la zona de dominio público que en la servidumbre y en ésta que en la afección, se establece la prohibición de realizar cualquier edificaciones y reedificaciones, salvo casos excepcionales debidamente justificados en los que la Empresa explotadora lo autorice, siendo la autorización de dicha Empresa requisito asimismo necesario para realizar otras actividades susceptibles de afectar al ferrocarril; en la zona de afección se exige la autorización de construcciones u otras actividades que puedan afectar el ferrocarril, permitiéndose expresamente los cultivos agrícolas.



LUIS M. COUTO GONZALEZ  
ARQUITECTO - SOCIOLOGO



#### 4.6.- NORMAS DE URBANIZACION.



#### 4.6.1.- AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas de urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que se redacten en el Municipio.

#### 4.6.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua potable, entendiéndose por tal la que reúna los requisitos exigidos por la Jefatura Provincial de Sanidad, no será en ningún caso inferior a los seiscientos (600) litros diarios por vivienda, haciendo el cómputo de las viviendas siguiendo el criterio que a continuación pasamos a enunciar, a fin de determinar su número.

Cada plaza hotelera computará como dos décimas de vivienda (0,2), y cada ciento ochenta (180) metros cúbicos de edificación destinada a otro usos, computará como cinco décimas (0,5) de vivienda.

Las instalaciones de estaciones de tratamiento de aguas potables deben decidirse en cada caso de acuerdo con las características del agua captada. A título indicativo podríamos apuntar:

- Aguas de buena calidad se las tratará mediante filtración y esterilización.
- Aguas de mala calidad se las tratará mediante coagulación, floculación, decantación, filtración y esterilización.



#### 4.6.3.- DEPOSITOS REGULADORES.

El dimensionamiento de este tipo de instalaciones tendrá en cuenta como mínimo una capacidad suficiente para satisfacer durante un día las siguientes necesidades:

- Consumo para viviendas, considerando para ese día punta un coeficiente de simultaneidad del cien por cien (100 %).
- Una dotación de dos (2) litros por día y metro cuadrado para riego de calles, jardines y zonas públicas.
- Hidrantes contra incendios en una cantidad mínima de ciento cincuenta (150) litros por vivienda y día.
- Se tendrá así mismo en cuenta, que la presión mínima en el punto mas desfavorable de la red ha de ser de al menos una (1) atmósfera.

#### 4.6.4.- SANEAMIENTO.

Los valores de los caudales de agua a tener en cuenta para el saneamiento serán los que se obtengan de aplicar un número máximo de doce (12) unidades de descarga por vivienda, con la siguiente relación entre las unidades de descarga y el diámetro del colector:



| Unidades de descarga | Diámetro del colector |
|----------------------|-----------------------|
| 12                   | 70                    |
| 27                   | 80                    |
| 114                  | 100                   |
| 270                  | 125                   |
| 510                  | 150                   |
| 1.290                | 200                   |
| 2.520                | 250                   |
| 4.390                | 300                   |

Estos diámetros del colector se observarán para sistema separativo de evacuación de aguas; en sistema unitario se tendrá en cuenta además de lo anterior el volumen máximo de agua a evacuar considerando las de riego, y la mayor cantidad de agua de lluvia caída en la zona, que se refleje en las curvas pluviométricas medias de los últimos diez (10) años.

Todas las redes de saneamiento serán enterradas y seguirán el trazado de las vías de comunicación y espacios libres de uso público, siempre a una cota de al menos sesenta (60) centímetros inferior a la red de abastecimiento de agua en cada punto.



#### 4.6.5.- DEPURACION.

No se permitirá ningún tipo de vertido a cauces superficiales, sean del tipo que sean, ni su infiltración al terreno de aguas residuales sin haber sido sometidas con anterioridad al oportuno tratamiento de depuración.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas mas idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

En todos los supuestos habrá de estarse a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 4 de Septiembre de 1.959 sobre Vertido de Aguas Residuales: Reglamentación. O a cualquier otras disposiciones que fueran de aplicar.

#### 4.6.6.- EVACUACION DE AGUAS Y ABASTECIMIENTO DE FORMA INDIVIDUAL.

En las áreas calificadas como suelo urbano de entidades rurales de población, por el carácter extensivo de las edificaciones podrá resolverse la evacuación de aguas residuales mediante fosas sépticas, y mediante pozo la captación individual de abastecimiento de agua potable, si bien, esta captación de aguas para usos domésticos deberá efectuarse en una zona que no pueda resultar contaminada.

En estos casos, será obligatorio, siempre que las condiciones topo-



gráficas lo permitan, que la fosa séptica se sitúe próxima a la vía a la que de frente la edificación. La separación mínima entre la fosa séptica y el punto de captación de agua será de veinte (20) metros al menos.

En las zonas en las que la densidad residencial pueda sobrepasar las quince (15) viviendas por hectárea, y se corra peligro de contaminación del terreno, el Ayuntamiento, previo el dictamen técnico correspondiente, podrá exigir la ejecución de una red de saneamiento para la concesión de nuevas licencias de edificación.

#### 4.6.7.- ENERGIA ELECTRICA.

La dotación mínima de energía eléctrica para usos domésticos será de seis décimas (0,6) de kilowatio-hora por habitante, si bien pueden fijarse como aceptables los siguientes valores tipo para las siguientes densidades de habitantes por hectárea.

| Densidad Habitantes/Hectárea | 100     | 150       | 200       |
|------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Potencia Kw.-h./Habitante    | 74 a 81 | 113 a 124 | 120 a 132 |

Las líneas de distribución para el alumbrado público y doméstico de energía eléctrica, se regirán por lo especificado en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, aprobadas por Decreto de 20 de Septiembre de 1.973 y Ordenes de 31 de Octubre de 1.973 y 6 de Abril de 1.974.



4.6.8.- ALUMBRADO PUBLICO.

El nivel de iluminación para las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos los estandares de iluminación requeridos para el alumbrado público serán:

- En vías principales será de 10 (diez) lux.
- En vías secundarias será de 5 (cinco) lux.

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO - SOCIOLOGO



#### 4.7.- NORMAS DE TRAMITACION.





#### 4.7.1.- SUSPENSION DE LICENCIAS.

La Corporación Municipal, y desde el momento en que se acuerde la redacción de Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes Especiales o Estudios de Detalle, podrá suspender licencias en el ámbito de aplicación de los mismos, en los términos y condiciones que establece el artículo 27 de la vigente Ley del Suelo.

La aprobación inicial de ~~Normas Subsidiarias~~, Plan Especial o Estudio de Detalle supondrá por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias de edificación para aquellas zonas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente hasta la aprobación definitiva; para ello será necesario incluir en el acuerdo correspondiente, expresión de las zonas del territorio objeto de planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

#### 4.7.2.- LICENCIAS.

Estarán sujetos a la previa obtención de licencia, de acuerdo con las presentes Normas, todos los actos de edificación y uso del suelo según lo especificado en el artículo 178-1 de la Ley del Suelo, y los artículos 1 y 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de las presentes normas, según lo especificado en el artículo 178-2 y 3



de la Ley del Suelo y el artículo 3-1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La concesión o denegación de licencias, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo, corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 179 de la Ley del Suelo, los artículos 6 y 3-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 4 del Real Decreto 928/1.979 de 16 de Marzo.

Las licencias deberán solicitarse del Ayuntamiento, previa la presentación de la correspondiente instancia y los documentos y requisitos, que para cada caso se especifiquen en las presentes Normas, siendo necesaria la presentación de proyecto técnico acompañando cualquier solicitud de licencia de obra mayor.

#### 4.7.3.- TIPOS DE LICENCIAS.

Se distinguen a los efectos de las presentes Normas los siguientes tipos de licencias:

Tipo 1.- Licencias para la ejecución de Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelaciones y Reparcelaciones.

Tipo 2.- Licencias para obras de nueva urbanización, establecimiento de servicios o modificación de los existentes, incluyendo Abastecimiento de Aguas, Redes de Alcántarillado, Pavi-



mentaciones, Alumbrado, Energía Eléctrica y Telefonía.

Tipo 3.- Licencias de obra nueva, que afectan a la obtención de licencias para todas aquellas edificaciones de nueva planta, tanto que sean ejecutadas por primera vez en el solar, bien en un solar procedente del derribo de otras edificaciones; se considerarán obras de nueva planta también las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre que en dicha ampliación se produzca un aumento de la superficie en planta baja del inmueble.

Tipo 4.- Licencias de reforma general o ampliación, estando sujetas a la obtención de dicha licencia aquellas obras destinadas a la reforma estructural de la edificación, en sus elementos fundamentales, estructura portante, fachada o cubiertas, así como a las que afectan a la ampliación de la edificación mediante la adición de plantas, sin modificar su superficie en planta baja.

Tipo 5.- Licencias de reforma parcial o menor, que se obtendrá para todas aquellas obras destinadas a la redistribución de espacios en el interior del edificio, que no deban ser englobadas en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 6.- Licencias de conservación, tendentes a regular la conservación de edificaciones, a fin de mantener el aspecto estético, la funcionalidad y el buen aspecto constructivo



del edificio.

Tipo 7.- Licencias de obras menores, preceptiva para la construcción de establos, cierres de fincas rústicas, galpones rurales, cobertizos, y en general todas aquellas obras que por sus características, bien funcionales, estructurales o temporales no sea conveniente englobar en ninguno de los apartados anteriores.

Tipo 8.- Licencias de obras incidentes en la vía pública que regularán las vallas de protección de obras en ejecución, o en estado ruinoso, las marquesinas, los toldos de establecimientos, así como los carteles y letreros de los establecimientos tanto que sean luminosos, como que no lo sean.

Tipo 9.- Licencias de apertura y transmisión de establecimientos comerciales, siendo preceptiva la obtención de tal licencia en todos los casos.

Tipo 10.- Licencias de derribo, afectando a la demolición de las edificaciones, bien sea para sustituirlas por otras nuevas, bien porque la misma se encontraba en estado ruinoso.

Para la obtención de esta licencia será preceptiva la presentación de una memoria acompañada de todos los planos que sean necesarios, redactando por facultativo competente que en todo caso cumplirá las condiciones de seguridad en el trabajo especificadas en la Norma Tecnológica de



la Edificación NTE-ADD.

#### 4.7.4.- SOLICITUD DE LICENCIAS.

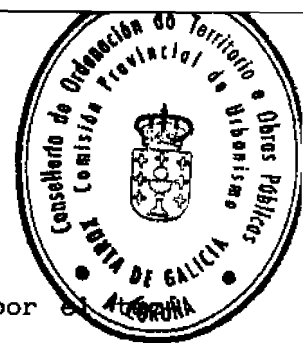
Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en la Ley de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional. Ley 8/75 de 12 de Marzo, y el Reglamento de ejecución de esta Ley, aprobado por Real Decreto 689/78 de 10 de Febrero, para la solicitud de licencias ha de tenerse en cuenta:

A).- Para las licencias Tipo 1, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en todas aquellas reglamentaciones legales que sean de aplicación.

B).- Para las licencias de los Tipos 2, 3, 4 y 10, se presentará en el Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia, proyecto redactado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Profesional respectivo y los oficios de Dirección de obra de los Técnicos preceptivos.

C).- Para la solicitud de licencias de los Tipos 5, 6 y 7, especificados en el epígrafe anterior, se presentará la solicitud de licencia acompañada de un croquis a escala conveniente de la obra que se pretenda realizar, incluyendo:

- Memoria.
- Presupuesto.
- Planos de Planta, alzado y sección.



Todos estos documentos irán firmados convenientemente por el técnico competente.

D).- Para la solicitud de licencias de los Tipos 8 y 9, se presentará en las Dependencias Municipales, la solicitud acompañada de los informes técnicos preceptivos.

En ningún caso se concederá licencia, mientras no figure en la solicitud la aceptación por parte de Técnico competente de hacerse cargo de la dirección de las obras.

#### 4.7.5.- ALINEACIONES.

En toda edificación de obra nueva situada en zona urbana, se solicitará del Ayuntamiento el establecimiento de la alineación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta que la concesión de la alineación, por parte del Ayuntamiento, no implica la concesión de la licencia de obra nueva.

Para el señalamiento de la alineación, el solar se encontrará libre de escombros y materiales que dificulten el replanteo de la alineación, que se llevará a cabo por parte de un representante de la alcaldía, un Técnico Municipal, el propietario del solar o su representante, y optativamente su Técnico.

La alineación se marcará sobre el terreno con clavos o estacas.



#### 4.7.6.- INSPECCION.

Los técnicos competentes, directores de obra, legalmente autorizados, designados por la propiedad, expedirán informe por escrito del estado de las obras, y de su adecuación al proyecto sobre el que recayó la oportuna licencia municipal al menos en las siguientes fases de la misma.

- Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.
- Cuando esté terminada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.
- Cuando esté finalizada la obra.

El Ayuntamiento efectuará, optativamente, la comprobación oportuna en un término no superior a los ocho días (8) a partir de la recepción del informe en las dependencias municipales, pudiendo paralizar las obras total o parcialmente por un plazo no superior a tres días hábiles contados a partir de la fecha de la comprobación, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión dentro del plazo indicado anteriormente, por la autoridad municipal competente.

#### 4.7.7.- INFORMACION URBANISTICA.

Distinguiremos a efectos de información urbanística los siguientes



conceptos:

- Examen visual de planos, proyectos y documentos de planeamiento oficial.

Se podrá efectuar dicho examen en las Dependencias Municipales, en el mismo momento de la solicitud de dicho examen, según lo especificado en el artículo 55 de la vigente Ley del Suelo.

- Obtención de copias de planos, normas y documentos oficiales urbanísticos.

Las solicitudes se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, y las copias serán facilitadas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de diez (10) días.

- Obtención de la Cédula Urbanística.

Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca, en relación con los Planes, Normas y Proyectos de Ordenación vigentes. Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluídas en los polígonos en que se aplica cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y en los Planes Especiales. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela, o de los servicios urbanos de que está dotada, exigirá también la obtención del





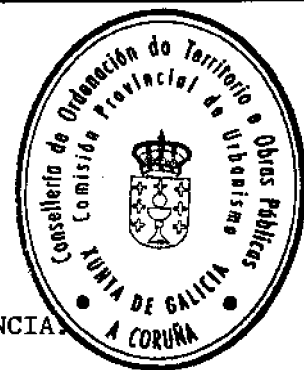
citado documento.

La solicitud de la Cédula Urbanística se realizará en los impresos oficiales, en los que se dibujará un croquis, firmado por el interesado, de la parcela o finca, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, con sus dimensiones acotadas, acotándose también la distancia a las bocacalles próximas y expresándose su orientación aproximada.

En el acto de presentación de la solicitud se efectuará un examen de la documentación para aclarar cualquier deficiencia en los datos aportados y se ingresará una cantidad a cuenta de los derechos de expedición, los cuales habrán de ser liquidados definitivamente al efectuar la entrega al interesado de la Cédula Urbanística. La expedición de éste documento se hará en el plazo máximo de un mes.

- Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes, actuaciones urbanísticas u ordenanzas sobre usos del suelo y edificación.

La solicitud se presentará en el Registro del Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria en cada caso. Las dudas que puedan surgir en la aplicación de las ordenanzas se resolverán por la Comisión Municipal de Urbanismo. En el primer caso, la consulta se resolverá en el plazo de un mes, y en el segundo, de dos meses.



4.7.8.- OBRAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA LICENCIA.

El Ayuntamiento por mediación de sus técnicos y agentes, vigilará las obras dentro del Término Municipal y atenderá las denuncias que sobre ellas efectuen particulares, siguiendo las directrices de lo expuesto en los artículos 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley de adaptación de la del Suelo a Galicia.

4.7.9.- CONSERVACION DE EDIFICIOS.

Todos los propietarios de edificaciones vendrán obligados a conservarlas en el debido estado de higiene, ornato y solidez, según lo preceptuado en el artículo 181 de la vigente Ley del Suelo.

4.7.10.- EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO.

En los casos en los que un edificio o alguna parte de él presentase un estado ruinoso, el Ayuntamiento decidirá, previa audiencia del propietario e inquilinos la total o parcial demolición del inmueble.

Se considerará que un edificio presenta estado ruinoso cuando, o bien no sea posible su reparación por los medios técnicos normales, o bien cuando el costo de su reparación sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio, o que junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que

LUIS M. COUTO GONZALEZ

ARQUITECTO - SOCIOLOGO

aconsejen la demolición. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística en sus artículos del 12 al 28, ambos inclusive.

