

R.M. 131-0183.— M. Riego y Cía.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 5.— 310.527.— 46.579.

R.M. 129-0183.— Comercial Dopazo, S.L.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 31-3-83.— 6.— 331.844.— 49.777.

R.M. 119-0183.— La Papelera Española.— Santiago.— Total.— 1-6-83 a 30-6-83.— 1.— 41.718.— 6.258.

R.M. 108-0183.— Raúl Solleiro Mella.— La Coruña.— Total.— 1-5-83 a 30-6-83.— 9.— 372.164.— 55.825.

R.M. 86-0183.— Servando López Cao.— Puentes G. Rodríguez.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 1.— 186.334.— 27.950.

R.M. 80-0183.— José Vázquez Vello.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 31-1-83.— 2.— 53.895.— 8.085.

R.M. 78-0183.— Alejandro Temprano Maniñas.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 1.— 151.418.— 22.713.

R.M. 70-0183.— Exclusivas Floralva.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 2.— 335.330.— 50.299.

R.M. 61-0183.— Parque Sanidad Militar.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 2.— 137.071.— 20.561.

R.M. 51-0183.— Víctor Díaz Cuadrado.— La Coruña.— Total.— 1-1-83 a 30-6-83.— 1.— 116.770.— 17.515.

La Coruña, a 28 de agosto de 1985.—El Tesorero Territorial.

P.D. 7275

N. 7851

## ADMINISTRACION MUNICIPAL

### AYUNTAMIENTO DE RIANXO

#### Normas subsidiarias de planeamiento municipal

La Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Rianxo, han sido aprobadas definitivamente, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 11 de julio de 1985, y entrarán en vigor a los quince días siguientes al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el art. 70.2, en relación con el art. 65.2 de la Ley/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### TOMO 2: Normativa:

##### CAPITULO I

#### MEMORIA DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACION DE LOS FINES Y OBJETIVOS

##### 1. ANTECEDENTES

La presentación ante el Ayuntamiento de Rianxo de este proyecto de Normas Subsidiarias Municipales, es la culminación de un proceso que se inició con la adjudicación del trabajo a la Empresa OTAPLAN, S. A., por la Consellería de Ordenación del Territorio.

Este documento que se somete ahora a la consideración de la Corporación, es no sólo la consecuencia del proyecto realizado por el equipo de OTAPLAN, sino de las sugerencias de los servicios técnicos municipales, Corporación Municipal y alegaciones presentadas durante el período de información pública del Avance de Planeamiento.

Con respecto a este último extremo, hemos puesto ya de manifiesto nuestra preocupación por la falta de

respuesta popular a la Fase de Avance, en la que sólo fueron presentadas tres sugerencias.

El equipo es consciente que la escasa contestación a su trabajo no puede ser interpretada en absoluto como un índice de la bondad o adecuación del mismo, sino que con toda seguridad, se deba a que el trabajo despertó, por causas que desconocemos, poco interés.

Estimamos imprescindible que el trabajo que ahora presentamos, sea llevado hasta los últimos rincones del Municipio, a fin de que se intente que el conocimiento y divulgación de su contenido, sea lo más extensa posible.

Se está aún a tiempo de que la respuesta popular rectifique y mejore muchos de los planteamientos de este trabajo.

Este equipo se pone a disposición de la Corporación Municipal de Rianxo y de sus habitantes, en cuantas iniciativas se planteen para la divulgación y conocimiento del tema.

##### 2. EXPOSICION AL PUBLICO DEL PLANEAMIENTO

En esta fase sólo han sido presentadas 11 alegaciones a las Normas.

El equipo redactor reitera una vez más los criterios con que se expresaba en el apartado anterior.

##### Antecedentes.

La respuesta popular al expediente ha sido lamentablemente muy escasa.

De las once alegaciones presentadas, sólo la del Colegio de Arquitectos analiza el proyecto de una manera coherente y aporta alternativas, muchas de las cuales se han incluido en este texto refundido.

Las demás, intentan defender con más o menor fortuna, intereses particulares muy específicos.

Hemos de lamentar aquí una vez más, la escasa calidad de la cartografía que se nos ha facilitado, con lo que es prácticamente imposible alcanzar un aceptable grado de precisión en las determinaciones gráficas.

##### 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE

Formando parte del documento de Avance de Planeamiento, sometido en su día a criterio de la Corporación y posterior Información Pública, se proponían los criterios generales de Ordenación.

Estos criterios generales no han sido modificados, sino enriquecidos en el proceso seguido en la elaboración de este trabajo, como consecuencia lógica al desarrollo del mismo.

Los criterios generales que se han tenido en cuenta para abordar de una manera definitiva la terminación de este trabajo, son pues los siguientes:

##### 1. Proponer un documento urbanístico que fuera realista, operativo y claro.

Se ha sido en todo momento consciente de los medios con que cuenta el Ayuntamiento de Rianxo para ponerlo en práctica. Se ha intentado, que ante todo fuera un documento de fácil aplicación y que no necesite, en la mayoría de los casos, de expedientes urbanísticos complementarios.

##### 2. Limitar el crecimiento indiscriminado de las agrupaciones existentes.

Se trata de evitar que se siga produciendo la expansión en «mancha de aceite», pero facilite al mismo tiempo, las directrices necesarias para una mejor articulación de los espacios.

##### 3. Respeto a los asentamientos tradicionales de la población.

Reconociendo su validez y regulando su estructura y desarrollo.

4. **Respeto a la edificación tradicional, tanto en los núcleos principales como en los núcleos rurales.**

5. **Facilitar los usos productivos naturales.**

6. **Defensa de las áreas naturales.**

Como consecuencia del establecimiento de estos criterios generales, se ha pretendido desarrollar los siguientes objetivos concretos.

I. Respeto de los asentamientos tradicionales, evitando la pérdida de sus rasgos peculiares.

II. Protección del patrimonio edificado, cuya agresión permanente, y destrucción injustificada, constituye un despilfarro social y un atentado cultural.

III. Mantenimiento del carácter público de cualquier suelo o elemento urbano que tenga ese carácter.

IV. Regular el crecimiento de los asentamientos de población, de manera que no continúe su desarrollo en «mancha de aceite».

V. Respeto a los asentamientos naturales de la población, mediante su reconocimiento y delimitación en núcleos.

VI. Mantenimiento de la población en el territorio, respetando su distribución.

VII. Complementación de los equipamientos e infraestructuras existentes.

La conjunción y adecuada cumplimentación de estos criterios y objetivos propuestos, dará el índice de valor y eficacia de este trabajo.

### 3. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

La ordenación del territorio que comprende el Municipio de Rianxo, queda establecido en estas Normas Subsidiarias, según los siguientes parámetros:

I. Establecimiento de los Usos del Suelo, que se señalan para las diferentes zonas.

II. Diseño de los sistemas generales de infraestructuras básicas.

III. Propuesta de los equipamientos comunitarios.

Como consecuencia, se han establecido las siguientes previsiones concretas.

#### 3.1. EL NUCLEO DE RIANXO

La delimitación del Suelo Urbano que lo compone, tiene escasas variaciones con lo aprobado anteriormente.

Los estudios de población han demostrado que el suelo delimitado es suficiente para afrontar el desarrollo previsible. La ordenación que se propone, ha intentado cortar el desarrollo indiscriminado, basado únicamente en los viales existentes.

El núcleo tradicional es considerado como elemento singular a proteger, a cuyo efecto se han propuesto unas ordenanzas específicas, que permitan su conservación y rehabilitación, pero que impidan su destrucción.

Se propone la complementación de la trama viaria existente, mediante la prolongación de la futura red viaria a construir sobre los futuros rellenos, mediante su continuación hasta Tanxil, haciendo accesible de esta manera una zona de indudable importancia para consolidar el futuro desarrollo turístico de la villa.

El segundo vial propuesto, constituirá la auténtica circunvalación de la villa, mediante la unión del actual acceso a Rianxiño con la carretera Rianxo-Catoira por la costa. La importancia de este vial es, sin duda, una de las reivindicaciones más añoradas desde la apertura del puente de Catoira, y que evitará penetrar en el interior del núcleo, que por otro lado es casi imposible cruzar

Las ordenanzas propuestas para cada caso, estimulan la diversificación de las diferentes alternativas de edificación.

El desarrollo urbano indiscriminado, apoyado exclusivamente en la red viaria, estaba dando lugar a la creación de zonas marginales interiores, enormes espacios tal como la zona de Carbaxales, que iba siendo estrangulada y encerrado por el desarrollo urbano.

El tratamiento que se propone ahora en este documento, difiere del expuesto en su día en el Avance, donde se proponía como pendiente de Plan Especial de Reforma Interior.

La opción propuesta en el Avance, entendemos que desde el punto estricto de teoría urbanística, sería el correcto, pero en la práctica, la absoluta necesidad de que fuera el Ayuntamiento de Rianxo quien acometiera y gestionara la realización de este Plan, nos parece mucho más inviable.

El nivel de cartografía a escala 1:2.000 que se facilitó para este trabajo, ya deficiente para las demás áreas del Suelo Urbano, no es válida para esta zona, con una subdivisión increíble de propiedad.

Se ha optado pues, por un planteamiento pragmático, poco ortodoxo, pero que podría ser ejecutado por un Ayuntamiento, escaso de recursos y equipo técnico adecuado para la gestión de planeamiento, este planteamiento está basado en las siguientes líneas.

— La zona de Carbaxales queda englobada dentro del Suelo Urbano.

— La ordenanza específica de aplicación, sería de baja densidad (vivienda unifamiliar).

— Se establecen las limitaciones de edificación y cierres con respecto a los viales existentes.

— El Ayuntamiento habrá de realizar un proyecto de urbanización que establezca y regule el adecuado emplazamiento de los servicios. Al encontrarse dentro del suelo urbano, la ejecución de éste podría realizarse mediante su financiación, en parte, por contribuciones especiales.

Similar planteamiento se hace para el área de Tanxil, comprendida entre el nuevo vial y la zona urbana consolidada, y la zona situada a la margen izquierda de acceso a la villa.

La tremenda subdivisión de las propiedades existentes, hace en la realidad inviable el desarrollo urbanístico por planes complejos. Con un tratamiento similar al anterior, se posibilita un desarrollo urbano controlado, en función de las bajas densidades posibles.

Las áreas de equipamientos de Rianxo, quedan aseguradas con la calificación para este fin, de los terrenos comprendidos entre el E.G.B. y el Ayuntamiento, y la rehabilitación y adaptación de las construcciones singulares existentes de propiedad pública.

En cuanto a las zonas verdes, la actual Alameda se verá cumplimentada con un parque en los terrenos de la zona portuaria, con lo que quedarían cubiertos los standards requeridos en función del desarrollo previsible.

Se establecen además, tres áreas del suelo urbano con tolerancia industrial o almacenes, que por su situación, pueden ser susceptibles de ser utilizados para este uso.

La obtención de Suelo Urbano a medio plazo, queda vinculado a la ejecución de tres actuaciones mediante Planes Parciales.

Estas zonas calificadas como suelo apto para urbanizar 1, 2 y 3, corresponde a áreas anexas, sin solución de discontinuidad con el perímetro de suelo urbano, pero susceptibles de desarrollo urbanístico mediante promoción por iniciativa privada, en tanto...

en las mismas existen propiedades de dimensiones suficientes, que compensen a los propietarios correspondientes asumir la realización y gestión del planteamiento.

Por último, la zona de rellenos no ocupada por parque, quedaría pendiente de la ejecución de un Plan Especial de Ordenación Portuaria, que regule el uso y edificación de las instalaciones correspondientes.

### 3.2. TARAGOÑA Y CASTRIÑO

Constituye una agrupación urbana singular, que se ha desarrollado teniendo como soporte exclusivo la carretera C-550.

Esta agrupación es tal, que en realidad la C-550 ha dejado de ser en esta zona una carretera, para constituirse en una auténtica calle, en la que la proximidad de las edificaciones sobre la calzada, y la falta de arcones para aparcamiento, hace de este vial uno de los puntos negros en la red de la provincia de La Coruña. Por otro lado, es imprescindible que esta concentración humana sea dotada urgentemente de infraestructura y servicios.

El control urbanístico desarrollarse a corto plazo, más que desde una ordenación, hacia una urbanización que asegure el mantenimiento de una calidad de vida aceptable, hoy en peligro por el continuo aumento de la congestión.

Las respuestas de planeamiento se dirigen a resolver los problemas inmediatos y acuciantes mediante:

- Delimitando el perímetro de desarrollo, evitando su extensión indiscriminada en mancha de aceite.
- Aplicación estricta de la legislación vigente, en cuanto a retranqueos de edificaciones y cierre con respecto a la C. 550 y de las ramificaciones.
- Establecimiento de ordenanzas de edificación en función de la tipología tradicional.
- Reiterar la urgente necesidad de dotación de servicios urbanísticos.

### 3.3. ASADOS

Con unos problemas similares a los existentes en Taragoña, no se ha alcanzado aún la congestión de ésta, consecuencia lógica al deber su desarrollo a un vial con un tráfico mucho menor y gozar de una topografía mucho más suave.

El tratamiento propuesto es similar a Taragoña en cuanto a criterios y ordenanzas de aplicación.

### 3.4. LOS NUCLEOS RURALES

Se consideran a todos los efectos como suelo urbano, con su especial tipología.

Quedan definidos en el planeamiento, coincidiendo en muchos casos con las delimitaciones que se habían efectuado con anterioridad.

La idea general es facilitar la edificación en estos núcleos, dentro de los parámetros de la edificación tradicional.

Hay que intentar frenar por todos los medios el creciente proceso de dispersión de edificación, que se está produciendo en el medio rural, en el que todo se ha transformado en «solar».

La concentración de la edificación en núcleos, es la única manera de poder a estos dotarlos de servicios y equipamientos, impidiendo además que sean utilizadas las mejores fincas de cultivo como solares.

### 3.5. ZONAS INDUSTRIALES

Se localiza una sola zona susceptible de aprovechamiento Industrial.

Las actuaciones urbanísticas en esta, habrán de realizarse mediante la delimitación de polígonos, a efectos de ejecución del Plan Parcial correspondiente.

Los criterios para la delimitación de estos polígonos, quedan explicitados en la normativa correspondiente.

### 3.6. RESTO DEL TERMINO MUNICIPAL

Los terrenos no incluidos dentro de las zonas calificadas anteriormente, constituyen el Suelo No Urbanizable.

No obstante, se ha considerado la necesidad de diversificar dentro de este suelo cuatro categorías diferenciadas, en función del mayor o menor grado de protección.

Uno de los objetivos fundamentales, ha sido intentar proteger las franjas costeras comprendidas entre la carretera Puente de Catoira-Rianxo por la costa y la comprendida entre la C-550 y el mar.

Estas Normas Generales, entendemos no obstante que son insuficientes, para asegurar de una manera definitiva la adecuada conservación y protección de esta zona litoral, por lo que sería necesario realizar un Plan Especial de Protección, que tendría entre otros los siguientes cometidos:

- Regulación de los accesos y aparcamientos de playas.
- Equipamientos de playas.
- Ordenación de las zonas de acampadas.
- Defensa y protección de las masas arbóreas, terrenos de cultivo y paisajes naturales.
- Ordenación del emplazamiento de la edificaciones.

Para los terrenos situados sobre las carreteras, el grado de restrictividad es menor, lógicamente, y se atiende no obstante a la conservación de las áreas de cultivo, masas forestales, etc., así como impedir la formación de nuevos núcleos de población.

En las Ordenanzas particulares de este suelo, se establecen las condiciones de aprovechamiento, pudiéndose apreciar que se ha considerado la necesidad de reconocer expresamente la vocación turística del municipio, en el sentido de admitir tolerancias para la ubicación de pequeñas instalaciones hoteleras, bajo condiciones más generosas que las marcadas para la vivienda unifamiliar. Tanto las instalaciones hoteleras, como cualquier otro uso ajeno a la vivienda unifamiliar, deberá tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43,3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El S.N.U. cuenta de partida con las restricciones que le impone la legislación vigente, fijando expresamente la necesidad de que la vivienda sea de carácter familiar y aislado o que las edificaciones de otro tipo estén destinadas a explotaciones agrícolas (art. 85 L.S.) y el hecho de que las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

«En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo (art. 73 L.S.).

En el caso de Rianxo, la franja costera presenta dos situaciones claramente diferenciadas:

- La comprendida entre el Puente de Catoira y el suelo urbano de Rianxo.

Toda esta línea litoral, ha estado largo tiempo «olvidada», ante la falta de acceso directo desde viales principales de tráfico.

La apertura del puente ha desvelado de pronto las excepcionales condiciones de la zona, con respecto a su

posible aprovechamiento para asentamientos de tipo turístico.

b) El resto de línea litoral, comprendida entre el suelo urbano de Rianxo y el término Municipal de Boiro.

La situación interior de la carretera y la falta de accesos adecuados, mantiene en la actualidad la zona bajo condiciones de infrautilización.

No obstante, el futuro vial Boiro-Rianxo por la costa daría lugar a un cambio de la situación de la zona, por lo que en caso de consumarse, se habría de regular mediante una Modificación Puntual de las Normas, que regule esta nueva situación.

En función de las diferentes condiciones de este tipo de suelo, distinguiremos:

I. Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION NORMAL.

II. Suelo NO URBANIZABLE de protección agrícola, forestal y ganadera.

III. Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL 1.

IV. Suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL 2.

## CAPITULO II DISPOSICIONES GÉNERALES

### 2.1 DOCUMENTACION

Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Rianxo, constan de los siguientes documentos:

- Información Urbanística.
- Documentación del Avance de Planeamiento: Memoria y Planos
- Propuesta definitiva de Ordenación, conteniendo:

a) MEMORIA.—JUSTIFICACION DE LOS FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION QUE SE PROPONE.

b) PLANOS DE ORDENACION.

Expresando, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93 del R.P.

c) NORMAS URBANISTICAS.

Que establecen la regularización de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

### 2.2. VIGENCIA

Las Normas subsidiarias, serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Rianxo, una vez que obtengan la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Su vigencia, de acuerdo con lo determinado por el artículo 154 del R.P. será indefinida.

### 2.3 REVISION

La alteración del contenido de las prescripciones señaladas en estos documentos, una vez aprobadas definitivamente, habrá de efectuarse mediante la revisión del planeamiento, sometiendo la modificación, a la misma tramitación que ha tenido el expediente inicial.

Se estima como directriz general, la procedencia de la revisión de las Normas, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el desarrollo norma de la población, tal como se señala en la Memoria de Información, se viese alterado por circunstancias excepcionales, que hicieran inviable la ordenación propuesta.

b) La modificación de la legislación urbanística general.

## CAPITULO III CLASIFICACION URBANISTICA DE LAS DISTINTAS AREAS DEL TERMINO MUNICIPAL

De acuerdo con lo determinado por el artículo 91-b del Reglamento de Planeamiento, la totalidad del término de Rianxo queda clasificado en las siguientes categorías:

1. SUELO URBANO.
2. NUCLEO DE POBLACION.
3. SUELO URBANIZABLE; AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION.
4. SUELO NO URBANIZABLE.

### 3.1. SUELO URBANO

La delimitación del Suelo Urbano, se ha efectuado ateniéndose a lo establecido en el artículo 78 de la L.S. y 21 del R.P.

Constituyen por lo tanto SUELO URBANO: los terrenos comprendidos en el perímetro que estas normas establecen atendiendo a que reúne al menos una de las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

b) Tener una ordenación consolidada, ocupando la edificación, al menos, las dos terceras partes de las áreas aptas para la misma, aunque no cuenten con alguno de los servicios anotados en el párrafo anterior.

### 3.2. NUCLEO DE POBLACION

Manteniendo el criterio expresado en el AVANCE DE PLANEAMIENTO, se delimitan los NUCLEOS DE POBLACION EXISTENTES.

Dichos Núcleos de Población, se dividen en dos categorías; grado 1 y grado 2, en función de su dinámica de crecimiento.

### 3.3. SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable, los terrenos que estas Normas delimitan como áreas Aptas para la urbanización, atendiendo a sus especiales características, a fin de regular el desarrollo futuro de Rianxo.

La Ordenación y Urbanización de los terrenos, así clasificados se efectuará por medio de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, de conformidad con las condiciones específicas que para cada caso señalan estas Normas.

### 3.4. SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del término municipal que estas Normas no hayan delimitado en alguna de las clasificaciones anteriores (suelo urbano o urbanizable).

En la normativa correspondiente, se establecen las condiciones y limitaciones correspondientes que impidan la formación de NUCLEOS DE POBLACION.

## CAPITULO IV CALIFICACION DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE SUELOS

### 4. CALIFICACION DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE SUELOS

#### 4.1. SUELO URBANO

Dentro de las áreas urbanas definidas en el municipio de Rianxo por las presentes Normas, distinguiremos las siguientes zonas diferenciadas:

- 4.1.2. Suelo urbano de Rianxo.
- 4.1.3. Suelo urbano de Taragoña y Castriño.
- 4.1.4. Suelo urbano de Asados.
- 4.1.5. Suelo urbano de núcleos rurales tipo 1 y tipo 2.

**4.2. SUELO URBANIZABLE**

El suelo urbanizable de Rianxo, queda constituido por las siguientes áreas aptas para la urbanización:

S.A.U. 1.—Area de Tanxil.

S.A.U. 2.—Area de Rianxo.

S.A.U. 3.—Area de Rianxiño.

S.A.U.I. 1 Area apta para urbanizar para desarrollo de polígonos industriales.

**4.3. SUELO NO URBANIZABLE**

En el suelo no urbanizable, se proponen las siguientes tipologías:

S.N.U.P.N. Suelo no urbanizable de protección normal.

S.N.U.P.E.1 Suelo no urbanizable de protección especial 1.

S.N.U.P.E.2 Suelo no urbanizable de protección especial 2.

S.N.U.P.F. Suelo no urbanizable de protección agrícola, forestal y ganadera.

**CAPITULO V****NORMAS PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****5.1. Definiciones.****5.2. Condiciones generales de volumen, higiénicas y estéticas.****5.3. Usos****5.4. Ordenanzas específicas.**

5.4.1. Para suelo urbano.

5.4.2. Para suelo urbanizable.

5.4.3. Para suelo no urbanizable.

5.5. Normas de procedimiento y tramitación.

**CAPITULO V****NORMAS PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo urbano, serán las específicas de la ordenanza de cada zona, complementadas con las siguientes ordenanzas generales.

Cualquier aspecto que pueda plantearse y no aparezca reflejado en las presentes ordenanzas particulares o generales, se resolverá por remisión a las ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial.

**5.1. DEFINICIONES**

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los apartados siguientes:

**5.1.1. Solar**

Es la superficie de suelo urbano apto para edificar, con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

**5.1.2. Alineaciones oficiales**

Son las líneas que se fijan como tales en estas Normas. Pueden ser alineaciones exteriores o interiores.

**5.1.2.1. A. exteriores**

Son las que en estas Normas fijan el límite de la parcela edificable, con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas, aparcamientos, jardines, etc.

**5.1.2.2. A. interiores**

Idem., con el espacio libre interior.

**5.1.2.3. Finca fuera de línea**

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

**5.1.3. Parcela edificable**

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

**5.1.4. Rasantes oficiales**

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles, plazas, etc.

**5.1.5. Altura de la edificación**

Es la distancia vertical que existe entre la rasante del bordillo de la acera y el plano inferior del forjado del techo de la última planta de pisos.

**5.1.6. Altura de pisos**

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

**5.1.7. Altura libre de pisos**

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la misma planta.

**5.1.8. Fondo edificable**

Es la distancia entre las alineaciones exteriores e interior, medida perpendicularmente a la exterior.

**5.1.9. Patio de manzana**

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

**5.1.10. Patio de parcela**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

**5.1.11. Piezas habitables**

Se entiende como pieza habitable, aquellas que se dedican a permanencia continua de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**5.1.12. Planta baja**

Es la planta inferior del edificio, cuyo piso esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

**5.1.13. Sótanos y semisótanos**

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

b) Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

c) Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo máximo, contado a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

**5.1.14. Edificación abierta**

Es aquella que está aislada y separada totalmente de otras por espacios libres.

**5.1.15. Usos permitidos**

Son los que las Ordenanzas y Normas consideran como más apropiada en cada zona.

**5.1.16. Usos prohibidos**

Son los que las Ordenanzas y Normas no consienten expresamente en cada zona.

**5.1.17. Uso exclusivo**

Es aquel que tiene el carácter de único en la zona de que se trate, en razón de la incompatibilidad con el resto de los usos.

**5.1.18. Chaflanes**

Fachada que se produce en las esquinas de una edificación al cortarla por un plano paralelo y próximo a la arista de encuentro de las fachadas exteriores de dicha esquina.

**5.1.19. Soportal o pórtico**

Paso abierto o inmediato y paralelo a la calle, formado por el retranqueo sobre la alineación de la planta de los edificios, que sirve de paso público para los peatones.

**5.1.20. Cubiertas**

Elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado.

**5.1.21. Edificabilidad**

Se considera por edificabilidad, de una parcela o solar, la superficie máxima edificable o de aprovechamiento que sea posible asignarle, en función de la aplicación de las Ordenanzas y Normas.

**5.1.22. Índice de Edificabilidad**

Relación de la superficie cubierta construida por cada metro cuadrado de superficie de parcela, que tenga asignado aprovechamiento.

**5.1.23. Cuerpos salientes o vuelos**

Elementos y volúmenes que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano de fachada definida por la alineación.

**5.1.24. Edificaciones complementarias**

Son los cuerpos edificados exteriormente al volumen edificado de uso principal, construidos para albergar usos complementarios: bodegas, hórreos, alpendres, gallineros, establos, aparcamientos, etc.

**5.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS****5.2.1. Disposiciones genéricas**

5.2.1.1. Estas disposiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

5.2.1.2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen en estas Normas.

5.2.1.3. Con independencia de lo establecido en esta Normas, todos los proyectos que se presenten a solicitud de licencia deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la administración central y/o autonómica.

**5.2.2. Altura máxima sobre la rasante**

La altura máxima sobre la rasante será la expresada por la ordenanza correspondiente.

La altura máxima se expresa siempre en metros. Si existiese contradicción entre el número de plantas y las alturas máximas, prevalecerá siempre la expresión en metros.

La aplicación de alturas, señaladas en cada ordenanza específica, se regirá por las siguientes condiciones:

5.2.2.1. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a 20 m. Si se sobrepasa, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalar la edificación.

5.2.2.2. El número de plantas incluirá los semisótanos, cuando el paramento inferior del forjado de techo, se encuentre a una altura igual o superior a 1,00 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se incluirá también en el número de plantas, los bajos diáfanos o con soportales.

5.2.2.3. En casos con fachadas opuestas a calles de diferente rasante, la altura habrá de escalonarse en la mitad del fondo de la manzana, de manera que la edificación cumpla la altura máxima de ordenanza y número de plantas con respecto a ambas fachadas.

**5.2.3. Entrantes, salientes y vuelos**

5.2.3.1. No se permitirá sobresalir de la edificación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

5.2.3.2. Se permite el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosándolas al cuerpo de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachadas o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. El retranqueo no alterará la altura de la edificación, en función de la ordenanza correspondiente.

5.2.3.3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

5.2.3.4. La composición de los vuelos será libre, ateniéndose únicamente a las siguientes condiciones:

a) No se admiten vuelos en calles con ancho inferior a 6,00 m. a excepción de las tolerancias reseñadas en la ordenanza número 1.

b) El saliente máximo en calles comprendidas entre los 6 y 12 metros será de 0,60 cms. y de 1,20 m. en las calles de más de 12 metros de ancho.

c) Los cuerpos volados habrán de separarse de las fincas colindantes una distancia como mínimo, igual al vuelo. Podrá reducirse esta separación cuando exista acuerdo con los colindantes.

d) Los cuerpos volados estarán como mínimo a 3,40 m. sobre la rasante de la acera.

**5.2.4. Portales, escaparates y vitrinas**

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros.

**5.2.5. Marquesinas**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando en todo caso el arbolado.

**5.2.6. Toldos**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen como mínimo una altura libre de 2,00 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando en todo caso el arbolado.

**5.2.7. Construcciones por encima de la altura máxima permitida**

Los espacios bajo cubierta podrán ser utilizados como habitaciones vivideras, complementarias o no de la vivienda inmediata inferior, no pudiendo sobrepasar la superficie útil, el 75% de las plantas tipo de la edificación.

Los huecos de luces al exterior habrán de tratarse como mansardas.

**5.2.8. Sótanos y semisótanos**

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

**5.2.9. Chaflanes**

5.2.9.1. En los solares sobre los que se forme el cruce de dos vías, la alineación será siempre en chaflán. (Se exceptúa la aplicación en la ordenanza R-1).

5.2.9.2. La longitud de este chaflán será como mínimo de 3,50 m., debiendo ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que define el encuentro de las dos alineaciones.

**5.2.10. Edificaciones complementarias**

Las edificaciones de carácter auxiliar, tales como hórreos, establos, alpendres, bodegas, etc. podrán realizarse adosados o exentas de la edificación principal.

La ordenanza específica de cada zona, define las condiciones específicas en cada caso, de estas construcciones.

#### 5.2.11. Altura con relación al número de plantas

Salvo especificaciones concretas de la ordenanza correspondiente de una determinada zona, la equivalencia entre altura y número de plantas, es la siguiente:

N.º de plantas	Altura máxima
1	3,50
2	6,50
3	9,60
4	12,40

#### 5.2.12. Patios de manzana

Son los espacios delimitados por las alineaciones interiores, se clasifican en:

- a) Patios de manzana de uso público.
- b) Patios de manzana de uso privado.

5.2.12.1. En los patios de manzana de uso público, no se permitirán más construcciones que las subterráneas, con destino a garaje aparcamiento y con una cubierta que permita al menos en un 60% de su superficie una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,80 m. de espesor, cuyo nivel no sobrepasará en ningún punto + 1,00, con relación a la rasante de la calle.

En los patios de manzana de uso privado no se admitirán más construcciones que las subterráneas y en planta baja.

#### 5.2.13. Patios de parcela

Los patios de parcela se clasifican en:

- a) Patios cerrados.
- b) Patios abiertos.

#### 5.2.14. Patios cerrados

5.2.14.1. En las dimensiones de los patios cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitados, sean como mínimo, 1/4 de la altura del muro frontero, contado desde el nivel del suelo de estos locales, hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable.

5.2.14.2. Cuando un patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

5.2.14.3. Los huecos de escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 m.

5.2.14.4. La forma de la planta del patio, será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 m. de diámetro como mínimo.

#### 5.2.15. Patios abiertos

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios abiertos, tendrán un fondo no superior a su ancho.

#### 5.2.16. Portales

5.3.16.1. El portal tendrá desde el hueco de entrada a la escalera principal o al ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2,00 metros.

5.2.16.2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio en los portales de las fincas.

#### 5.2.17. Escaleras

Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1,00 m.

En las edificaciones de menos de cuatro plantas, se admitirán luz y ventilación cenital por medio de lucernarias, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera.

5.2.18. Las escaleras sin ventilación natural, cumplirán además las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótano o semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Estarán contruidos con materiales resistentes al fuego.

c) La huella y contra huella serán uniformes, en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contra-huella de 17,50 cms. ni la huella ser inferior a 28,50 cms.

d) La escalera tendrá un ojo en el que se pueda inscribir un círculo de 1,00 m. de diámetro.

#### 5.2.19. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

#### 5.2.20. Cuartos de instalaciones

Todo edificio de vivienda colectiva, dispondrá anexo al portal de locales para centralización de contadores de servicios; agua, gas, electricidad, etc. de acuerdo con la normativa vigente.

#### 5.2.21. Espacios libre

Son las áreas destinadas a parque público, zonas verdes y de esparcimiento, cuya situación queda reflejada en los planos correspondientes.

Las condiciones de uso y edificación de estas zonas, serán las siguientes:

—El uso principal será siempre de zona verde. Podrán instalarse quioscos de música, pequeños puestos para niños, de flores, así como servicios de aseos, etc., con un máximo de ocupación del 5% de la superficie de la zona.

La altura máxima será de 6,50 m.

#### 5.2.22 Equipamientos públicos

Comprenden las áreas destinadas a los siguientes equipamientos:

—Escolar, sanitario, comercial, asistencial, deportivo, religioso, etc.

Las condiciones de volumen, ocupación, altura, situación de la edificación, etc. deberán ajustarse a la legislación de aplicación en el caso concreto.

#### 5.3. USOS

A efectos de estas Normas, se consideran los usos siguientes:

- 5.3.1. Vivienda.
- 5.3.2. Garaje-aparcamiento.
- 5.3.3. Industrial.
- 5.3.4. Hotelero.
- 5.3.5. Comercial.
- 5.3.6. Espectáculos.
- 5.3.7. Oficinas.
- 5.3.8. Salas de reunión.
- 5.3.9. Religioso.
- 5.3.10. Cultura.
- 5.3.11. Deportivo.
- 5.3.12. Sanitario.
- 5.3.13. Usos existentes.

**Simultaneidad de usos:** Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la Zona.

**Ambito de la aplicación:** Las Normas que se se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.

**Obras en edificios existentes:** Sólo Normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación y reforma.



**Obras en edificios existentes:** Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a «Usos permitidos» por la Ordenanza correspondiente.

### 5.3.1. Uso de vivienda

1. Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Vivienda unifamiliar.—Es la situada en parcela en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otra vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde al vía pública.

2.ª Vivienda colectiva.—Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3.ª Apartamentos.—Vivienda de superficie reducida, agrupada con otras análogas que cumplan las condiciones de vivienda mínima. Puede admitirse un programa de dormitorio, de dos camas, ducha, lavabo y retrete, cuando tengan cafetería y servicios de usos domésticos comunes, conserjería, limpieza, recogida de basuras, etc.

3. Condiciones: A.—No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

B.—Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) En edificación cerrada que dos de sus piezas habitables tengan huecos a una calle, plaza o patio de manzana, o espacio abierto (mar, campo, etc.) en el cual no sea posible la edificación en una distancia doble de la altura de la construcción.

b) En edificación abierta que dos de sus piezas habitables tengan huecos al espacio exterior.

4. Programa mínimo: Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de el art. 172 para la categoría 3.ª

5. Dimisiones: A) Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

B) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.

C) La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.

D) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, éste no será menos de 14 metros cuadrados.

E) El retrete con ducha habrá de tener 1,50 m.<sup>2</sup> como mínimo. El retrete sin ducha 1 m.<sup>2</sup>.

F) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,20 metros.

6.—Cocinas: Las cocinas habrán de ser independientes. Los dormitorios, baños y retretes no abrirán directamente a quéllas.

Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independientes del hueco de luz y ventilación.

### 5.3.2. Uso de garaje y aparcamiento

1. Definiciones: 1.— Se denomina «Garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2. Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías.

1.ª.— Garaje-aparcamiento en planta baja, semi-sótanos y sótanos.

2.ª.— Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

3. Condiciones: A) La instalación y uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas, y demás disposiciones vigentes.

B) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

C) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

4. Accesos: A) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m.<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

B) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5 metros.

C) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalarán uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

D) Se autoriza la mancomunidad de garaje-aparcamiento.

5. Plazas de aparcamiento: Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros por 4,50: Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

6. Altura: En garaje-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

7. Aseos: Los garajes-aparcamientos de más de 600 m.<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo.

8. Construcción: A) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidas con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

B) El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin humos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

C) Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de



máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

D) En los espacios libres que se destinen a apartamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y quitasoles. Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

E) Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

F) En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

9. Ventilación: A) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro de la altura máxima permitida por las Ordenanzas. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

B) Los garajes-aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

### 5.3.3. Uso industrial

Definición: Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Se incluye en este uso las actividades artesanales.

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª. — Actividades compatibles con el uso de vivienda: talleres familiares o artesanía. Corresponden a los tipos de instalaciones que no ocasionando molestias o perjuicios, se desarrollan normalmente en las edificaciones utilizadas como vivienda. Pueden ser autorizadas en sótanos, plantas bajas y plantas de vivienda, siempre que se garantice la no existencia de ruidos o molestias para el vecindario.

Categoría 2.ª. — Corresponde a las actividades industriales y/o artesanales compatibles con el uso residencial: pequeña industria. Este tipo de instalaciones necesita empleados y edificio con características propias. La compatibilidad deberá justificar la no existencia de: ruidos, desprendimiento de gases, producción de polvo, acumulación de tráfico, etc.

Categoría 3.ª. — Corresponde a actividades industriales compatibles con el uso residencial: industria media. Corresponde a la tipología de instalaciones que por sus características de dimensiones y efectos producidos, precisan una localización especial, pero que no resultan incompatibles con otros usos. La instalación que desarrollan estas actividades, se han de situar forzosamente en zonas de uso exclusivo o predominante industrial.

Categoría 4.ª. — Actividades industriales no compatibles con otros usos. Corresponde a las industrias

que por sus efectos secundarios, precisan de una localización exclusiva, en polígonos delimitados al efecto.

Condiciones: Cumplirán en todo caso las condiciones de uso, volumen y ordenanzas de la zona en que se sitúen, cumpliendo la normativa correspondiente, en especial el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre: «Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas».

#### 1. Dimensiones y condiciones de los locales:

A) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

B) Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m.<sup>2</sup> y un volumen de 10 m.<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamientos de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por el Excmo. Ayuntamiento un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionarían correctamente.

2. Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

3. Escaleras: Las de circulación general cumplirán con las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

4. Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia:

5. Energía eléctrica: A) Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

B) La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (C.V.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 C.V. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro: ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total de las máximas no superará las más altas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

C) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

D) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, al fin de no originar molestias.

E) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

F) No se permitirá debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldaduras oxiacetilénica.

6. Evacuación: A) Si las aguas residuales no reunirán, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones señaladas por el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

B) Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

C) La evacuación de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme el Reglamento sobre la materia.

7. Instalaciones contra incendios: Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Excmo. Ayuntamiento.

#### 5.3.4. Uso hotelero

Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este Uso, las Residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc., la clasificación y condiciones de estos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación vigente emanada del Ministerio de Turismo, Transportes y Comunicaciones.

En el caso de uso exclusivo para alojamiento hotelero, se primará este uso excepcionalmente, autorizando para todas las categorías de suelo (y ordenanzas), la utilización de los espacios bajo cubierta para habitaciones vivideras, pudiendo para ello dar mayor pendiente a las cubiertas, pero resolviendo los huecos al exterior mediante la fórmula de mansardas, soluciones de cubierta que den lugar a cualquier tipo de terrazas.

#### 5.3.5. Uso comercial

1. Definición: A) Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.

— Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

— Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

B) También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

2. Clasificaciones: Se establecen las siguientes categorías:

— 1.ª Mercados de Abastos.

— 2.ª Edificio con más del 60% de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

— 3.ª Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

— 4.ª Locales comerciales en pasajes o galerías.

3. Condiciones de los locales: A) Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.

B) Son condiciones de carácter general.

1.ª La zona destinada al público en un local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.ª Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterable al fuego.

4.ª La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de cada zona, a excepción del semisótano, y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.

5.ª La escalera de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2.ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6.ª Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.ª En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.ª La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de ilumina-

ción y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.ª Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Excmo. Ayuntamiento.

10.ª Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

11.ª Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12.ª En categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª, en todos los casos y en la 3.ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

C) Son condiciones de carácter específico:

1.ª—Los de 1.ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de establecimiento público de automóviles.

2.ª —Los de la 2.ª y 3.ª categorías, que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos, un 15% de la zona de contacto, deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras.

La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

En los locales que dispongan la luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinen en la condición 8.ª del número 2, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3.ª—Los de 2.ª y 3.ª categoría que se establezcan en planta 1.ª o semisótano, y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre: mínima de 1,90 metros y una meseta de 1,00 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

4.ª Los locales comerciales de la categoría 4.ª, en pasajes, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud. En todo caso, el ancho mínimo será de 3 metros.

D) Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

### 5.3.6 Uso de espectáculos

1.—Definición: Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

1.ª Espectáculos de más de 1.500 espectadores.

2.ª Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

3.ª Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

4.ª Espectáculos de hasta 250 espectadores.

5.ª Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

2.—Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

### 5.3.7. Uso de oficinas

1. Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

1.ª Edificios exclusivos.

2.ª Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.

3.ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3. Dimensiones y condiciones de los locales:

a) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel de batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

b) Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

C) En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

D) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo.

Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

E) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

F) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.

H) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

I) En edificios de oficinas de categorías de 1.ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

J) En las oficinas de categorías 2.ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

K) En las oficinas profesionales de categoría 3.ª, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

#### 5.3.8. Uso de salas de reunión

1.—Definición: Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

2.—Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª—Casinos, salas de fiestas, academias de bailes, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 m.<sup>2</sup> de superficie total.

2.ª—Todos los usos anteriores hasta 500 m.<sup>2</sup> de superficie total.

3.ª—Todos los usos anteriores hasta 250 m.<sup>2</sup> de superficie total.

4.ª—Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

3.—Dimensiones y condiciones de los locales:

A) Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

B) Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, para los locales de categoría 1.ª, y de un metro para los restantes.

C) Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

#### 5.3.9. Uso religioso

1.—Definición: Se incluyen como tales, los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2.—Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª—Conventos.

2.ª—Centros parroquiales.

3.ª—Templos.

4.ª—Capillas y oratorios.

3.—Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.3.10. Uso cultural

1.—Definición: Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación, en todos sus grados y especialidades.

2.—Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª—Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.

2.ª—Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3.ª—Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

3.—Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

#### 5.3.11. Uso deportivo

1.—Definición: Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.—Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª—Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.

2.ª—Deportes de hasta 500 espectadores.

3.ª—Deportes sin espectadores.

3.—Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

#### 5.3.12. Uso sanitario

1.—Definición: Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

2.—Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1.ª—Establecimientos para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2.ª—Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 100 camas en edificio exclusivo.

3.ª—Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

4.ª—Dispensarios, clínicas o sanitarios para enfermedades no infecciosas, con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

5.ª—Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m.<sup>2</sup>

6.ª—Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3.—Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las del Uso Hotelero, que le fueren de aplicación.

#### 5.3.13. Usos existentes

Usos existentes: Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de Ordenación y no se autorizará en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación e incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos Usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho.

#### 5.4. ORDENANZAS ESPECIFICAS

##### 5.4.1. ORDENANZAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

###### 5.4.1.1. Ordenanza específica número 1

Denominación.—Edificación cerrada en casco antiguo.

Ambito de aplicación.—Núcleo urbano antiguo de Rianxo, según delimitación de planos.

Tipo de edificación.—Edificaciones en manzana cerrada, con o sin patios de parcela.

1.—Condiciones específicas a que se habrán de ajustar las edificaciones.

###### 1.2. Alineaciones

Serán las que se señalan en los planos adjuntos, conservando rigurosamente el estado actual.

Toda modificación de alineación en esta clase de suelo, requerirá la previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

###### 1.3. Rasantes

Las actuales existentes en el terreno, y reflejadas en los documentos gráficos.

#### 1.4. Parcela edificable

Dada la particular estructura de la propiedad en este tipo de suelo, no se establece ningún tipo de limitación.

#### 1.5. Altura máxima edificable

El número de plantas máximos será de 3.

#### 1.6. Fondo edificable

Tanto en construcciones de nueva planta, como para ampliación de las existentes, será de un máximo de 15 m. No obstante, las edificaciones que en la actualidad superen dicho fondo, lo podrán mantener en su totalidad en las obras de consolidación o reconstrucción.

#### 1.7. Fachadas

Tanto en las obras de mantenimiento, ampliación o nueva construcción, se habrán de utilizar exclusivamente materiales tradicionales; piedra, teja del país, hierro, etc.

Se admiten también enfoscados de cal y pintura de brillo en muros.

Se prohíben expresamente los aplacados cerámicos, la carpintería de aluminio en su color natural y la piedra artificial.

#### 1.8. Vuelos

No se autorizan vuelos, a excepción de lo señalado en el apartado 2.3.

#### 1.9. Aprovechamiento bajo cubierta

Se atenderá a lo especificado por las ordenanzas generales.

#### 1.10. Derribos

Toda actuación de derribo, deberá ir precedida de un expediente ante el Ayuntamiento, en el que se justificará que la edificación a demoler carece de interés artístico, ambiental, típico, etc.

El Ayuntamiento, a la vista del mismo, determinará lo que corresponda en orden a su conservación total o parcial.

### 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA RECONSTRUCCION O REPARACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

2.1. Se admiten todo tipo de reformas, reconstrucción o ampliación interior, siempre y cuando no se sobrepase el n.º de plantas autorizado y las viviendas cumplan las normas de habitabilidad.

#### 2.2. Fachadas

Se admiten cuantas obras de mantenimiento, reparación y consolidación sean necesarias, rematándose en todo caso, con materiales tradicionales, según lo especificado en el apartado 1.7.

#### 2.3. Adiciones

Se admiten adiciones sobre edificaciones hasta completar el número máximo de plantas autorizado. El tratamiento de las fachadas habrá de conjuntarse con los existentes, en cuanto a materiales, disposición de huecos, vuelos y proporciones.

#### 2.4. Usos

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Garaje-aparcamiento en categoría 1.ª.
- Industrias en categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª.
- Comercial en categoría 1.ª y 2.ª.
- Espectáculos en categoría 1.ª, 2.ª y 3.ª.
- Oficinas en categoría 1.ª.
- Salas de reunión en 1.ª y 2.ª categoría.
- Sanitario en 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª categoría.

#### 5.4.1.2. Ordenanza específica n.º 2

Denominación: Ordenanza específica para la edificación en la Plaza del Puerto.

Ámbito de aplicación: Zona de la Plaza del Puerto de Rianxo, según delimitación de planos.

Tipo de edificación: Edificación cerrada con soportales.

### 1. CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES.

#### 1.1. Dimensiones de solares

Serán de 8 metros de fachada como mínimo, con incrementos admisibles de múltiplos de 4 metros.

#### 1.2. Medianeras

Las medianeras serán normales a línea de fachada, en un mínimo de tres metros y medio, anchura obligada de soportales.

#### 1.3. Altura

La altura de las edificaciones será de 15,60 m., contados desde la rasante de la plaza, y de 4 plantas con respecto a la Plaza del Ayuntamiento.

#### 1.4. Aprovechamiento bajo cubierta

Según ordenanzas generales.

#### 1.5. Soportales

Tendrán una altura de 3,60 m. libres y un ancho mínimo de 3,40 m., la luz entre plantas será de 4,00 m.

#### 1.6. Condiciones estéticas y de materiales

Los pórticos serán de piedra granítica en toda su altura. Las fachadas de los edificios serán revocadas en blanco, con recercados de ventanas en piedra granítica y cornisa también de piedra. Queda prohibida la colocación de vuelos sobre la línea de fachada. La pavimentación de los soportales será de losas graníticas.

#### 1.7. Vuelos

Serán como máximo de 1,00 m.

#### 1.8. Usos

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Industria en categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª.
- Espectáculos en categoría 1.ª.
- Deportes en categoría 1.ª.
- Sanitario en categoría 1.ª y 2.ª.

#### 5.4.1.3. ORDENANZA ESPECIFICA N.º 3.

DENOMINACION: Suelo urbano de alta densidad (S.U.A.D.)

ÁMBITO DE APLICACION: Zonas de expansión del núcleo urbano de Rianxo según delimitación de planos.

TIPO DE EDIFICACION: Edificación cerrada, entre medianeras, con o sin patios.

### 1. CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES.

#### 1.1. Alineaciones

Quedan señaladas en los planos de proyecto.

#### 1.2. Rasantes

Las actuales del terreno y reflejadas en los documentos gráficos.

#### 1.3. Solar edificable

Superficie mínima 70 m.<sup>2</sup>

Frente mínimo 5 m.

#### 1.4. Altura máxima edificable

El n.º de plantas máximo edificable de aplicación a cada manzana, queda reflejado en la documentación gráfica.

#### 1.5. Fondo edificable

Se establece un máximo de 12,00 m. a partir de la alineación de fachada.

#### 1.6. Construcciones autorizables sobrepasando el fondo máximo autorizable.

Se permite únicamente sótanos y plantas bajas, no superando la altura de éstas, la correspondiente a la planta baja de la edificación, hasta una profundidad máxima de 25,00 m.

#### 1.7. Vuelos

Se admiten a ambas fachadas, según lo establecido en las ordenanzas generales.

**1.8. Aparcamiento**

Se exige como mínimo una plaza de aparcamiento cada vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos.

**1.9. Usos**

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Industria en categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª
- Espectáculos en categoría 1.ª
- Deportes en categoría 1.ª
- Sanitario en categoría 1.ª y 2.ª.

**5.4.1.4. ORDENANZA ESPECIFICA N.º 4**

DENOMINACION: Suelo urbano de media densidad S.U.M.D.

AMBITO DE APLICACION: Queda grafiado en planos del suelo urbano de Rianxo.

TIPO DE EDIFICACION: Edificación en bloques abiertos, con o sin patio interior, destinados a vivienda colectiva.

**1. CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES****1.1. Alineaciones y rasantes**

Se han señalado en planos los correspondientes a la delimitación de los viales con respecto a cada parcela.

La situación de cada bloque dentro de la parcela será libre, respetando en todo caso los retranqueos que se señalan en esta ordenanza.

**1.2. Solar edificable**

Deberá tener como mínimo 400 m.<sup>2</sup> y una fachada a vial de 15 m.

**1.3. Condiciones de aprovechamiento**

- Ocupación máxima en planta del solar 40%.
- Número máximo de plantas sobre la rasante 4.
- Fondo máximo del edificio 25,00 m.
- Ancho máximo del edificio 25 m.
- Todo elemento de la edificación, cierres, voladizos, etc. habrán de estar separados como mínimo 3,00 m. de cualquier linderero.

— Todo elemento de la edificación, cierres, voladizos, cornisas, etc., deberá estar separado un mínimo de 5,00 m. de la alineación establecida por el vial al que da frente el solar.

**1.4. Aprovechamiento bajo cubierta**

Se regirá por lo establecido en las ordenanzas generales.

**1.5. Vuelos**

En composición libre. Se autorizan en todas las fachadas, con las limitaciones que se derivan de la aplicación de los retranqueos a colindantes, señalados en el punto 1.3. de esta ordenanza.

**1.6. Condiciones estéticas**

Todos los paramentos exteriores de las edificaciones, habrán de tratarse con igual calidad de diseño y utilización de materiales.

**1.7. Otras condiciones**

Cuando el solar no alcance el mínimo fijado en cuanto a superficie o fachada, se podrá adosar a otro colindante, no sobrepasando nunca la edificación resultante de construir en ambas propiedades, las condiciones establecidas en 1.3.

**1.8. Aparcamiento**

Se exige una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda ó 100 m.<sup>2</sup> construidos. Caso de realizarse sótano, podrá ocuparse la totalidad de la parcela, y el techo del mismo que exceda de la proyección vertical de la edificación, será ajardinado.

**1.9. Usos**

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Industria en grado 1, 2, 3 y 4.
- Comercial en categoría 1.ª
- Espectáculos en categoría 1.ª

— Oficinas en categoría 1.ª

— Sanitario en categoría 1.ª y 2.ª

**5.4.1.5. ORDENANZA ESPECIFICA N.º 5**

DENOMINACION: Suelo urbano de baja densidad S.U.B.D.

AMBITO DE APLICACION: Suelo urbano de Rianxo, suelo urbano Taragoña, suelo urbano de Asados.

TIPO DE EDIFICACION: Viviendas familiares, aisladas, adosadas o en hilera.

**1.—CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR****1.1. Alineaciones**

Las alineaciones con respecto a carreteras, serán las establecidas en la Ley n.º 6 de 22 de junio de 1983 del Parlamento de Galicia.

Con respecto a la red viaria municipal, se ajustarán a los anchos señalados en estas Normas.

De emplazarse en zonas en las que no se halla establecido el ancho de la red viaria, los cierres se situarán a un mínimo de 5,00 m. del eje del vial, y las edificaciones a un mínimo de 7,00 m. del eje. Con respecto a las alineaciones de fachada, dada la enorme variedad de situaciones que de hecho existen ya consolidadas, el Ayuntamiento en viales municipales, podrá proponer la consolidación o modificación de alineaciones para casos concretos, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, en el que se justifique la oportunidad y conveniencia de las actuaciones.

**1.2. Aprovechamiento de solar**

- Número máximo de plantas 2 = 6,50 m.
- Fondo máximo de la edificación 15 m.
- Ocupación máxima de parcela de la edificación principal 40%.

— Separación a colindantes (medida a partir de la proyección vertical de cualquier elemento que forma parte de la edificación), será de 3,00 m. como mínimo (con excepción del caso de adosamiento).

**1.3. Aprovechamiento bajo cubierta**

Se regirá por lo establecido en las ordenanzas generales.

**1.4. Aparcamiento**

Habrà de reservarse como mínimo, una plaza de garaje-aparcamiento por vivienda.

**1.5. Condiciones de acoplamiento**

Se autoriza el adose por dos medianeras, medianas sendos permisos de arrimo.

De existir ya alguna medianera consolidada en un predio colindante, el arrimo será obligatorio.

**1.6. Sótanos**

Se permiten, según la proyección vertical de la planta baja.

**1.7. Edificaciones auxiliares**

Se autorizan construcciones auxiliares, de carácter provisional, tales como alpendres, bodegas, almacenes, etc.

La altura máxima no sobrepasará en todo caso los 3,50 m.

Podrán adosarse a los muros de cierre. La ocupación máxima de parcela será en todo caso del 25%.

**1.6. Usos**

Quedan prohibidos los siguientes:

- Vivienda en categoría 1.ª y 2.ª.
- Industria en categoría 3.ª y 4.ª.
- Espectáculos en categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª
- Comercial en categoría 1.ª, 2.ª y 3.ª
- Oficinas en categoría 1.ª y 2.ª
- Salas de Reunión en categoría 1.ª y 2.ª
- Deportivo en categoría 1.ª
- Sanitario en categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª

#### 5.4.1.6 ORDENANZA ESPECIFICA N.º 6

**DENOMINACION.**—Edificación familiar de baja densidad en los núcleos de población.

**AMBITO DE APLICACION:**

En grado 1.—Núcleos de población de evolución dinámica; según grafiado de planos.

En grado 2.—Núcleos de población de evolución estancada o regresiva según grafiado de planos.

**TIPO DE EDIFICACION:** Familiar, adosada o aislada.

#### 1. CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES.

##### 1.1. Alineaciones

Las alineaciones con respecto a carreteras serán las establecidas en la Ley de 22 de junio de 1983, de limitaciones en la propiedad en las carreteras no estatales de Galicia.

Con respecto a la red viaria municipal, los cierres se situarán a un mínimo de 4,00 metros del camino y las edificaciones a un mínimo de 6,00 metros.

##### 1.2. Rasantes

Se tomará como rasante de referencia a efectos de aplicación de alturas y número de plantas, la del vial a que da frente la parcela.

##### 1.3. Condiciones de aprovechamiento

Parcela mínima edificable: grado 1, 200 m.<sup>2</sup>; grado 2, 500 m.<sup>2</sup>.

Fachada mínima: grado 1, 8 m.; grado 2, 12 m.

Altura máxima: grado 1, II pl. = 6,5; grado 2, II pl. = 6,5.

Ocupación máxima de parcela de la edificación principal: grado 1, 50%; grado 2, 20%.

Límite máximo de ocupación en planta: grado 1, 200 m.<sup>2</sup>; grado 2, 200 m.<sup>2</sup>.

Aprovechamiento bajo cubierta: Según ordenanzas generales.

##### 1.4. Edificaciones complementarias

Altura máxima: grado 1, 3,5; grado 2, 3,5.

Ocupación máxima de parcela: grado 1, 10%; grado 2, 20%.

Retranqueo a viales: Idem edificación principal.

Retranqueo a linderos: grado 1, 0; grado 2, 0.

##### 1.5. Composición

Se autoriza la construcción de viviendas aisladas o adosadas por una sola de sus medianeras, mediante el establecimiento de escritura de obligación y derecho de arrimo. La separación de linderos de la proyección vertical de cualquier elemento de la edificación, será:

Grado 1, 3 m.; grado 2, 3 m.

##### 1.6. Usos

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Vivienda en categoría 1.ª y 2.ª.
- Industria en categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª.
- Comercial en categoría 1.ª, 2.ª y 3.ª.
- Espectáculos en categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.
- Oficinas en categoría 1.ª y 2.ª.
- Deportivo en categoría 1.ª.
- Sanitario en categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

#### 5.4.1.7 ORDENANZA ESPECIFICA N.º 7

**DENOMINACION.**—Suelo urbano de tolerancia industrial.

**AMBITO DE APLICACION.**—Zonas del suelo de Rianxo calificadas expresamente.

**TIPO DE EDIFICACION.**—Viviendas unifamiliares según ordenanza 6 grado 1 o instalaciones industriales para naves almacén, o pequeña industria, según las siguientes condiciones.

#### 1. CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

##### 1.1. Alineaciones

Las edificaciones se separarán un mínimo de 12,00 m. del eje de cualquier vial que dé frente, la parcela. A linderos se separará un mínimo de 5,00 m. No obstante, se puede autorizar el arrimo a un colindante, mediante la correspondiente escritura de derecho y obligación recíproca de arrimo.

##### 1.2. Condiciones de aprovechamiento

Altura máxima 10,00 m. Ocupación máxima de parcela 50%. Superficie mínima de parcela 500 m.<sup>2</sup>. Frente mínimo de parcela 10,00 m.

##### 1.3. Usos

Usos no admitidos. Industria en categoría 4.ª

#### 5.4.1.8 ORDENANZA ESPECIFICA N.º 8

**DENOMINACION.**—Equipamientos públicos.

**AMBITO DE APLICACION.**—Comprende los terrenos y edificaciones destinadas a usos públicos.

#### 1. CONDICIONES A LAS QUE HABRAN DE AJUSTARSE ESTAS EDIFICACIONES

##### 1.1. Condiciones de volumen

Serán las mismas que las señaladas en las Normas para las edificaciones situadas en el entorno próximo de la parcela, no pudiéndose sobrepasar las 4 plantas o su equivalente en altura (12,40 m.).

1.2. El cambio de uso de una zona calificada como equipamiento a otro uso distinto (residencial, industrial, etc.), deberá realizarse obligatoriamente a través de una modificación de las Normas.

1.3. Se autoriza la construcción de una vivienda para uso exclusivo de guarda y conservación.

1.4. Se deberá dotar al equipamiento de los aparcamientos que fuesen necesarios en función de la tipología de la instalación.

#### 5.4.1.9. ORDENANZA ESPECIFICA N.º 9

**DENOMINACION.**—Zonas verdes.

**AMBITO DE APLICACION.**—Quedan definidos en los planos de proyecto.

#### 1. CONDICIONES A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR EL USO Y MANTENIMIENTO DE ESTAS ZONAS

1.1. Podrán construirse sobre ellas edificaciones de instalaciones y servicios. Dichas edificaciones habrán de cumplir:

- Ocupación máxima, 5%
- Altura máxima, 4,5 m.

1.2. Las instalaciones compatibles con la zona, son las siguientes:

- Quioscos de música.
- Puestos de revistas, pájaros, flores.
- Teatros descubiertos.
- Pistas de baile o patinaje, etc.

1.3. Se admite la construcción de vivienda para uso exclusivo de guarda de la zona.

#### 5.4.1.10. ORDENANZA ESPECIFICA N.º

**DENOMINACION.**—Ordenanza para la protección especial del patrimonio histórico-artístico y etnográfico.

**AMBITO DE APLICACION.**—La totalidad del término municipal de Rianxo.

#### NORMATIVA DE PROTECCION

##### 1. Caminos reales

No se autoriza ningún tipo de construcciones en la traza original, a excepción de la restauración de la misma bajo la dirección de expertos.

Cualquier obra de edificación deberá separarse un mínimo de 6,00 m. del eje del camino.



## 2. Conjuntos Parroquiales y Capillas

Se prohíbe la demolición de las edificaciones existentes en estas zonas.

Para obras de restauración, reforma y/o ampliación, se requerirá proyecto previo e informe vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Las obras atenderán fundamentalmente al mantenimiento o recuperación de sus materiales deteriorados, devolviéndolos a su primitivo estado.

En todo caso las construcciones de nueva planta, deberán atenerse a lo dispuesto en el art. 73 L.S.

## 3. Pazos y casas solariegas

Las restauraciones, reformas o ampliaciones de estas edificaciones, se regirán por lo establecido en el apartado 2.º

## 4. Otros elementos protegibles

Se protegen todos los hórreos, cruceros, molinos, escudos, blasones, inscripciones, así como todo tipo de construcciones características del medio rural (muros, puentes, etc.) de manera que toda actuación urbanística tendente a su modificación deberá ser condicionada a informes previos de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

## 6. ZONAS PENDIENTES DE ESTUDIO DE DETALLE

### 6.1. ESTUDIO DE DETALLE E.D. 1

En función del acuerdo de aprobación provisional, la parte de manzana comprendida entre las calles Gariña Garban, Rua dos Mestres y Justo González (véase plano P.1), ha de desarrollarse en ordenación mediante la redacción y tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE, según las siguientes condiciones:

Usos.—Los autorizados en Suelo Urbano de Alta Densidad.

Composición Libre.—Asegurando en todo caso la no creación de medianeras en su encuentro con el resto de suelo urbano.

Ocupación máxima del suelo: 35%.

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: IV plantas = 12,40 m.

Aparcamiento.—Una plaza por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> edificadas.

La urbanización correrá en todo caso por cuenta de los promotores.

### 6.2. ESTUDIO DE DETALLE E.D. 2

De acuerdo con la alegación admitida, se habrán de rectificar las alineaciones del vial en ZONA PORTUARIA a TANXIL, en el tramo comprendido entre el Suelo Urbano de tolerancia Industrial (S.U.T.I.), aproximando las alineaciones 6,00 m. hacia la edificación industrial existente.

Este Estudio de Detalle podría tramitarse simultáneamente con el proyecto de urbanización del vial.

El Estudio de Detalle justificará en todo caso la compatibilidad de estas alineaciones con las del tramo comprendido en la zona portuaria.

### 5.4.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Condiciones específicas de las áreas delimitadas, a efectos de su desarrollo mediante planes parciales.

#### 5.4.2.1. ZONA N.º 1

DENOMINACION.—Suelo apto para urbanizar 1. S.A.U.1.

AMBITO DE APLICACION.—Area de Tanxil delimitada en planos.

TIPO DE EDIFICACION.—Residencial uni o plurifamiliar e instalaciones hoteleras.

1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO A QUE SE HABRA DE AJUSTAR EL PLAN PARCIAL.

1.1. Aprovechamiento bruto máximo 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.2. Altura máxima de la edificación 9 m = 3 plantas.

1.3. Usos: A establecer por el Plan Parcial.

1.4. Deberá trazarse un vial peatonal que una el nuevo vial de la costa, propuesto por las normas, con la playa de Tanxil.

1.5. Desarrollo del Plan. Podrán dividirse como máximo en 2 Polígonos, que habrán de tener en todo caso la entidad suficiente para garantizar el justo reparto de cargas y beneficios.

#### 5.4.2.2. ZONA N.º 2

DENOMINACION.—Suelo apto para urbanizar 2 (S.A.U. 2).

AMBITO DE APLICACION.—Queda grafiado en los planos de proyecto.

TIPO DE EDIFICACION.—Bloques abiertos para vivienda colectiva sin patios interiores.

1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO A QUE SE HABRA DE AJUSTAR EL PLAN PARCIAL.

1.1. Aprovechamiento bruto máximo.

1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.2. Altura máxima de las edificaciones.

4 plantas = 12,40 m.

1.3. Usos.

A establecer por el Plan Parcial.

1.4. Desarrollo de la zona.

La ejecución del Plan deberá abordarse como Polígono único.

#### 5.4.2.3. ZONA N.º 3

DENOMINACION.—Suelo apto para urbanizar (S.A.U. 3).

AMBITO DE APLICACION.—Queda grafiado en los planos de proyecto.

TIPO DE EDIFICACION.—Vivienda unifamiliar y colectiva, según condiciones a definir por el Plan Parcial.

1. CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO A QUE SE HABRA DE AJUSTAR EL PLAN PARCIAL.

1.1. Aprovechamiento bruto máximo.

0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.2. Altura máxima de las edificaciones.

4 plantas = 12,40 m.

1.3. Condiciones particulares para el desarrollo del Plan Parcial.

1.3.1. Se deberá conservar y restaurar el Pazo de Rianxiño, como elemento singular del conjunto.

1.3.2. De acuerdo con el convenio pactado con el Ayuntamiento, el 20 por ciento de las viviendas a construir, habrán de ser acogidas a la tipología y condiciones de viviendas de Protección Oficial.

1.3.3. Las cesiones que establece la Ley del Suelo para este tipo de actuaciones, deberá complementarse de manera que se puedan construir en ella un campo de fútbol reglamentario, aunque para ello fuese necesario aumentar la superficie mínima de las cesiones que establece la Ley.

1.3.4. Ejecución del Plan. La ejecución del Plan podría efectuarse en uno o dos polígonos, delimitados de manera que asegure, en todo caso, la eficacia de las cesiones correspondientes.

#### 5.4.2.4. ZONA N.º 4

DENOMINACION.—Suelo apto para urbanizar para usos industriales. S.A.U.I. 1.

**AMBITO DE APLICACION.**—Queda grafiado en los planos de proyecto.

**TIPO DE EDIFICACION.**—Naves para almacenes, pequeña y mediana industria no contaminante.

1. **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO A QUE SE HABRA DE AJUSTAR EL PLAN PARCIAL.**

1.1. **Aprovechamiento bruto máximo.**

0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

1.2. **Altura máxima de las edificaciones.**

10 m. sin perjuicio de que el Plan Parcial establezca algún régimen de excepción.

1.3. **Desarrollo del Planeamiento.**

El desarrollo del Planeamiento se habrá de efectuar previa delimitación de Polígonos, según las siguientes características.

— Superficie mínima 4 Ha.

— El Polígono tendrá unos límites apoyados sobre elementos fijos del territorio, viales, cauces de agua, etc., que justifiquen la autonomía de la actuación.

— Se deberá justificar la posibilidad de disponer de servicios urbanísticos.

#### 5.4.3. SUELO NO URBANIZABLE

5.4.3.1. **CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.**

Se estima que la densidad de edificación en el medio rural nunca debe sobrepasar las 8 viviendas por Hectárea, considerada como óptimo en el tipo de ordenación dispersa que debe caracterizar el Suelo No Urbanizable.

A tal efecto, se establece como parcela mínima edificable aquella que dando frente a un vial existente, garantice el acceso rodado, tenga una superficie mínima no inferior a 1.200 m<sup>2</sup> (o dos ferrados), lo que por sí solo asegure que no se sobrepasará la densidad mencionada. Como quiera, que aún así, dadas las infinitas posibilidades de agrupación de viviendas, podría presentarse el caso de que un determinado conjunto de ellas fuesen en un momento dado, susceptibles de demandar algún tipo de servicios que el Ayuntamiento no estuviese en disposición de poder satisfacer, se establece otro factor excluyente para la autorización de la edificación basado en este argumento, y así se define el núcleo de población como:

A efectos de lo establecido en el artículo 94-1 de la Ley del Suelo, se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

De este modo el Ayuntamiento podrá en cada caso, acudiendo a estos dos parámetros, autorizar o denegar las solicitudes de edificación que se pretendan. Para ello, las mismas deberán acompañarse de plano E. 1:5000, facilitado por el Ayuntamiento al particular y en el que el mismo situará la obra que pretende.

5.4.3.2 **CONDICIONES DE EDIFICACION PARA LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

5.4.3.2.1. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION NORMAL S.N.U.P.N.**

**AMBITO DE APLICACION.**—Queda definido en los planos de proyecto.

**TIPO DE EDIFICACION.**—Vivienda unifamiliar e instalaciones agropecuarias.

1. **CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES.**

1.1. **Alineaciones.**

Distancias a predios colindantes de las edificaciones: un mínimo de 5,00 m.

Distancia de la edificación a eje de camino: un mínimo de 6,00 m.

Distancia del cierre de la fachada de la finca al eje del camino: 4,00 m.

1.1. **Parcela mínima.**

1.200 m<sup>2</sup> (2 ferrados).

1.3. **Ocupación máxima.**

15 por ciento edificación principal.

1.4. **Altura máxima.**

6,5m. = 2 plantas, medidas en cualquier punto del terreno.

1.5. **Aprovechamiento bajo cubierta.**

Según ordenanzas generales.

1.6. **Edificaciones secundarias.**

Altura máxima 3,50 m.

Ocupación máxima 10 por ciento.

Se autoriza el adosamiento a un colindante.

Con respecto a caminos, deberán guardar el mismo retranqueo en el edificio principal.

5.4.3.2.2. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA, FORESTAL Y GANADERA**

**AMBITO DE APLICACION.**—Queda definido en los planos de proyecto.

**TIPO DE EDIFICACION.**—Vivienda unifamiliar e instalaciones agropecuarias

1. **CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE HABRAN DE AJUSTARSE LAS EDIFICACIONES**

1.1. **Alineaciones**

Distancia de predios colindantes de las edificaciones: 10,00 m.

Distancia de los cierres a eje de caminos: 4,00 m.

De las edificaciones 6 m.

1.2 **Parcela mínima**

2.400 m<sup>2</sup> (4 ferrados).

1.3. **Ocupación máxima**

5% edificación de vivienda.

1.4. **Altura máxima**

3,5 m. medidos en cualquier punto del terreno. (1 planta).

1.5 **Aprovechamiento bajo cubierta**

Según ordenanzas generales.

1.6. **Edificaciones secundarias**

Altura máxima: 3,50 m.

Ocupación máxima: 5%.

Se admite el adosamiento a un colindante.

Se mantendrán los mismos retranqueos respecto a viales que la edificación principal.

5.4.3.2.3. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL 1 S.N.U.P.E. 1.**

**AMBITO DE APLICACION.**—Zona de costa próxima al núcleo urbano de Rianxo.

Dada la presión de edificación de 2.ª residencia que se está ejerciendo sobre esta zona, consideramos urgente la redacción de un Plan Especial. En tanto no se ejecute, serán de aplicación las condiciones establecidas para el SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION AGRICOLA, FORESTAL Y GANADERA, y LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES I Y II QUE SE DEFINEN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL 2.

5.4.3.2.4. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL 2 (S.N.U.P.E. 2)**

**AMBITO DE APLICACION.**—Corresponde a la franja costera no incluida en clasificaciones anteriores.

1. **CONDICIONES ESPECIFICAS A QUE SE HABRAN DE AJUSTAR LAS EDIFICACIONES**

Dentro de esta franja costera distinguiremos 2 sectores, con las consiguientes condiciones concretas en cada caso.

a) **Sector I**

Comprendiendo todos los terrenos que se encuentran entre la línea marítima-terrestre y la cota de 5,00 m.

Habida cuenta de la variedad de los perfiles transversales en la costa, y por consiguiente, la diversidad de anchura en este sector, se establece como valor máximo y mínimo como límite de profundidad 100 y 50 m., contados a partir de la línea P.M.M.E.

En este sector quedará prohibido cualquier tipo de edificación residencial. Se admiten solamente los destinados a camping, deportes, parques, jardines y obras complementarias.

b) **Sector II**

Comprende el resto de la zona delimitada no incluida en el sector I.

Las edificaciones habrán de ajustarse a las siguientes condiciones:

1.1. **Tipo de edificación**

- Vivienda unifamiliar.

1.2. **Alineaciones**

Distancia a predios colindantes de edificaciones 5,00 m.

Distancia de cierres a eje de caminos: 4,00 m.

1.3. **Parcela mínima**

1.800 m<sup>2</sup> (3 ferrados).

1.4. **Ocupación máxima**

5% a edificación de vivienda.

1.5. **Altura máxima**

6,5 = 2 plantas.

1.6. **Ocupación bajo cubierta**

Según ordenanzas generales.

1.7. **Edificaciones secundarias**

Altura máxima: 3,5 m.

Ocupación máxima: 5%.

Se admite el adosamiento con un colindante.

Retranqueos a caminos ídem edificación principal.

5.5. **NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION**

## TRAMITACION DE LICENCIAS

Se establece una tipología en función de su importancia y a efectos de abreviar su tramitación dentro del Ayuntamiento.

Se proponen 2 categorías:

- a) Expediente de obras menores.
- b) Expediente de obras mayores.

5.5.1. **Expediente de obras menores**

Constituyen este tipo un grupo muy numeroso de pequeñas obras de poca importancia pero que suelen dar lugar a inevitables pérdidas de tiempo en las diferentes Comisiones Municipales, obstaculizando un más detenido estudio de temas de mayor interés; por este motivo se propone: QUE POR EL INFORME DEL TECNICO MUNICIPAL RESPONSABLE Y VISTO BUENO DEL PRESIDENTE DE LA COMISION DE OBRAS, SE ELEVEN DIRECTAMENTE A LA ALCALDIA PRESIDENCIAL.

5.5.1.1. Tendrán la consideración de obras menores, las siguientes:

- Acometidas de agua.
- Pequeñas obras de saneamiento.
- Pozos.
- Colocación de vallas.
- Enfoscados, revocos o pintura de fachadas.
- Pequeñas construcciones rurales NO HABITABLES.
- Conducciones de humos o gases, reparaciones o colocación de canalones, bajantes, etc.
- Reparación de cubiertas.

— Pequeñas reformas en el interior de viviendas o locales.

— Soleras, pequeñas excavaciones.

— Anuncios.

— Toldos.

— Y en general, todas aquellas obras necesarias para el mantenimiento y conservación de las construcciones, siempre y cuando no afecten a su estructura o supongan un aumento de superficie o volumen.

5.5.1.2. **Tramitación.**

A efectos de solicitud de licencia de obra menor, se habrá de aportar:

I. Instancia de solicitud en la que se exprese las características de la obra a ejecutar.

II. Plano de situación.

III. En todo caso, cuanta documentación gráfica sea necesaria para expresar claramente la obra que se pretende realizar en forma de planos o croquis ACOTADOS.

5.5.2. **Obras mayores.**

5.5.2.1 Tendrán la consideración de obras mayores, las siguientes:

— Vaciados, desmontes y terraplenes.

— Demoliciones.

— Reformas afectando a estructura.

— Acondicionamiento de locales comerciales.

— Industrias.

— Edificaciones de nueva planta.

— Obras y proyectos de Urbanización.

— Planes urbanísticos.

5.5.2.2. **Tramitación.**

A efectos de su tramitación, se habrá de aportar en cada caso:

Para vaciado, desmontes y terraplenes:

— Instancia solicitud, con la descripción de la obra a efectuar.

— Plano de situación.

— Plano del terreno a escala y acotado.

— Presupuesto.

— Direcciones facultativas de técnicos responsables, cuando existan edificaciones o vías próximas al terreno.

## Para demoliciones:

— Instancia solicitud, en la que se expresen las características de las obras a ejecutar.

— Plano de situación.

— Plano del solar, a escala y acotado, con indicación del edificio existente y altura del mismo.

— Memoria justificativa de las medidas de seguridad adoptadas.

— Dirección de Arquitecto y Aparejador, visados.

— Acta notarial (si procede) de cesión de viales y zonas verdes.

## Para locales comerciales.

Además de la documentación específica a estos casos, se unirá:

a) No afectando a estructura:

— Instancia solicitud con descripción de la obra a ejecutar.

— Plano de situación.

— Plano o croquis de planta acotado.

— Plano o croquis de sección longitudinal acotado.

— Presupuesto.

b) Afectando a estructura.

— Instancia solicitud, con descripción de la obra a ejecutar.

— 2 ejemplares de proyecto visados, firmados por técnico legalmente autorizado.

— Oficios de dirección.

**Para industrias:**

Además de la documentación específica en estos casos, se unirá:

— Instancia solicitud.

— 3 ejemplares de proyecto visado.

— Direcciones facultativas.

**Para edificaciones de nueva planta.**

— Instancia solicitud.

— 2 ejemplares de proyecto visado.

— Direcciones facultativas.

— Acta notarial (si procede), de cesión de viales y zonas verdes.

— Fotocopia del recibo de fianza de urbanización (si procede).

**Para obra de urbanización:**

— Instancia solicitud.

— 4 ejemplares de proyectos visados.

— Dirección facultativa.

**Para planes urbanísticos.**

— Instancia solicitud.

— 4 ejemplares de proyecto, visados, con toda la documentación necesaria, de acuerdo con lo determinado por la Ley del Suelo, para el tipo que se trate.

**PROPUESTA DE PRECATALOGO**

Con referencia a este extremo, se ha denotado una extraordinaria falta de documentación, únicamente en el INVENTARIO DE LA RIQUEZA MONUMENTAL Y ARTISTICA DE GALICIA, del autor Angel del Castillo, editado por la FUNDACION BARRIE DE LA MAZA en el año 1972, se señalan en el Municipio de Rianxo, los siguientes monumentos de interés:

— Iglesia parroquial de Santa Comba, de estilo ogival degenerado.

— Pazo de Montelo.

— Capilla barroca de los desamparados.

— Pazo de Rianxiño.

— Restos y vestigios del antiguo castillo.

Se debería además proceder al estudio de las pequeñas iglesias de los núcleos rurales, de los cruces, hórreos, etc. cuya catalogación y localización entendemos queda fuera del alcance de estas normas.

No obstante, en los planos de información referentes al suelo urbano existen ya localizaciones concretas de muchos de estos elementos.

La Ordenanza num. 1, establece condiciones concretas de protección para el Suelo Urbano Tradicional de Rianxo.

Rianxo, 28 de agosto de 1985.—El Alcalde-Presidente (firmado)

R. 7294 G. C. N.º 7872, del 3-9-1985

**AYUNTAMIENTO DE FERROL**

Negociado de Personal

**ANUNCIO DE OFERTA DE EMPLEO PUBLICO Y CONVOCATORIA DE PLAZAS VACANTES CORRESPONDIENTES AL AÑO 1985**

En cumplimiento de acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 de agosto de 1985, se procede a la publicación de:

**1. OFERTA DE EMPLEO PUBLICO 1985.**

(Modifica el anuncio pub. en B.O.E. de 13 de agosto del presente año, y el del B.O.P. de 1 del mismo mes).

**Denominación de las plazas.— Número.— Índice Prop., Coeficiente y Grupo.— Forma de provisión**

Programador de Informática, (técnico auxiliar).—

1.— 6-2,3-«C».— Concurso-Oposición Libre.

Auxiliares de Administración, general.— 4.— 4-1,7-«D».— Oposición: 2 plazas turno libre, 2 promoción interna.

Cabo de la Policía Municipal.— 1.— 4-1,9-«D».— Concurso-Oposición turno promoción Interna.

Cabo del Serv. Extinción de Incendios.— 2.— 4-1,9-«D».— Concurso-Oposición: 1 turno libre, 1 promoción interna.

Chóferes-Mecánicos.— 2.— 4-1,7-«D».— Concurso-Oposición: 1 turno libre, 1 promoción interna.

Bomberos.— 6.— 4-1,7-«D».— Concurso-Oposición: 4 turno libre, 2 promoción interna.

Oficial Industrial.— 1.— 4-1,7-«D».— Concurso-Oposición turno promoción interna.

Oficial de Obras.— 1.— 4-1m7-«D».— Concurso-Oposición promoción interna.

**2. RECTIFICACION DE BASES**

Se acuerda rectificar las Bases de convocatoria para la provisión de las plazas que se indican de la anterior Oferta de Empleo publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de agosto del presente año en la forma siguiente:

**ANEXO III**

**PRUEBAS SELECTIVAS PARA LA PROVISION DE 1 PLAZA EN PROPIEDAD DE CABO DE LA POLICIA MUNICIPAL**

El punto 2 de este Anexo quedará redactado de la siguiente forma:

**Número de plazas y requisitos.**— 1 plaza reservada a turno de promoción interna, entre los funcionarios que ostenten la categoría de Guardia de la Policía Municipal de este Ayuntamiento, y que estén en posesión del carnet de conducir A-2 y B-2, tengan 2 años de antigüedad en el Cuerpo y cumplan las demás condiciones que se señalan en las Bases de la Convocatoria unitaria, y se considera suficiente en cuanto a titulación el hecho de pertenecer ya a los guardias municipales al mismo grupo clasificatorio de la plaza objeto de esta convocatoria.

Los demás puntos no varían.

**ANEXO IV**

**PRUEBAS SELECTIVAS PARA LA PROVISION EN PROPIEDAD DE DOS PLAZAS DE CABOS DEL SERVICIO DE EXTINCION DE INCENDIOS**

El punto 2 de este Anexo quedará redactado de la siguiente forma:

**Número de plazas y requisitos.**— 2 plazas, una a turno libre y otra a turno de promoción interna.

Las plazas están dotadas con el índice de proporcionalidad 4, coeficiente 1,9, pagas extraordinarias y demás retribuciones que le correspondan de conformidad con la legislación vigente, y clasificada en el grupo de clasificación «D».

La titulación exigida será de Graduado Escolar o equivalente en el turno libre.

Para participar en las pruebas de acceso reservado a promoción interna en turno restringido será necesario que los aspirantes ostenten la categoría de bombero, tengan 2 años de antigüedad en el cuerpo, y se