



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

ARTEIXO

Urbanismo

Publicación da aprobación definitiva do Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións de Casas Novas (PEID)

Aprobación definitiva do Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións de Casas Novas.

O Pleno do Concello de Arteixo, en sesión celebrada o xoves 28 de maio de 2026, adoptou o acordo de aprobación definitiva segunda do Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións de Casas Novas, documento asinado polo arquitecto Pablo Márquez Martínez de San Vicente e presentado con data 8 de maio de 2026 (nº r.e. 202699900004874), por Jaime Francisco Carro Merchan, en nome de PONTEGADEA ESPAÑA SL (Expediente 2024/U035/000001).

Dito acordo foi publicado no Diario Oficial de Galicia nº 112, do 17 de xuño de 2026

Por resolución da directora xeral de Urbanismo do 16 de xullo de 2026 procedeuse á inscrición do Plan especial de infraestruturas e dotacións de Casas Novas, no Concello de Arteixo, no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, da Sección II, do Libro I, Tomo V, folia rexistral nº 93 co número de rexistro ROTPG/P/55/2026.

Pode consultarse a documentación íntegra na seguinte ligazón: <https://territorioeurbanismo.xunta.gal/es/territorio-y-urbanismo/registro-de-ordenacion-del-territorio-y-urbanismo/buscador?concello=517&order=data&sort=DESC>

De conformidade co previsto nos artigos 82.3 e 88.4 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro do solo de Galicia e o artigo 70 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases de Réxime Local, procédese á publicación íntegra do documento que contén a normativa e as ordenanzas do Plan Especial definitivamente aprobado.

Contra as disposicións da normativa aprobada poderase interpoñer directamente recurso contencioso administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contado a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio no Boletín Oficial da Provincia.

Asinado o 18/09/2026 en Arteixo

O Alcalde

PD. (Decreto 1243/2025 de 08/05/2025)

Luis Alberto Castro Calvete

Concelleiro delegado en materia de Urbanismo

INDICE

TÍTULO I . NORMAS URBANISTICAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I . DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 . Ámbito de aplicación y Naturaleza

Art. 2 . Marco legal

Art. 3 .-Vigencia del Plan

CAPÍTULO II . RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 4 . Clasificación del suelo

Art. 5 . Ordenación del suelo

CAPÍTULO III . EJECUCIÓN

Art. 6 Proyecto de construcción.

TÍTULO II .-NORMAS DE USOS

Art. 7 . Disposiciones Generales.

Art. 8 . Relación de usos permitidos y prohibidos.

Art. 9 . Clasificación de los usos según sus características funcionales

Art. 10 . Uso Dotacional

TÍTULO III . NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I . DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11 . Definición

Art. 12 . Ámbito y normativa de aplicación

Art. 13 . Tipo de obras de edificación

Art. 14 . Clase de condiciones

CAPÍTULO II . CONDICIONES DE PARCELA

Art. 15 . Parcela

Art. 16 . Parcela mínima

Art. 17 . Superficie edificable

Art. 18 . Superficie bruta

Art. 19 . Superficie neta

Art. 20 . Linderos

Art. 21 . Frente de parcela

Art. 22 . Fondo de parcela

CAPÍTULO III . POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 23 . Normas de carácter general

Art. 24 . Alineación

Art. 25 . Superficie Ocupada

Art. 26 . Retranqueos

Art. 27 . Fondo edificable

Art. 28 . Separación entre edificaciones

Art. 29 . Plano de fachada

Art. 30 . Espacio Libre de Parcela

Art. 31 . Área de movimiento

Art. 32 . Línea de Edificación

Art. 33 . Rasante

Art. 34 . Cota de referencia o de origen

CAPÍTULO IV . CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 35 . Normas de carácter general

Art. 36 . Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta

Art. 37 . Edificabilidad o índice de edificabilidad neta

Art. 38 . Superficie construida

Art. 39 . Altura total o altura de cumbrera

Art. 40 . Altura de cornisa

Art. 41 . Número de planta

Art. 42 . Altura de planta

Art. 43 . Atura libre de planta

Art. 44 . Fachada

Art. 45 . Tipologías edificatorias

Art. 46 . Definiciones de plantas de los edificios

CAPÍTULO V . CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 47 . Accesibilidad en los edificios

Art. 48 . Seguridad de utilización en los edificios

Art. 49 . Seguridad en caso de incendio

CAPÍTULO VI . CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AMBIENTAL Y ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 50 . Ámbito de aplicación

Art. 51 . Adaptación al ambiente de construcciones e instalaciones

Art. 52 . Cierres de parcela

Art. 53 . Condiciones estéticas de las edificaciones

TÍTULO IV . NORMAS DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO I . CONDICIONES GENERALES**

Art. 54 . Objeto y características generales de los Proyectos de urbanización

Art. 55 . Contenido de los proyectos de urbanización

Art. 56 . Aprobación de los Proyectos de Urbanización

CAPÍTULO II . CONDICIONES PARTICULARES

Art. 57 . Prescripciones sobre contaminación lumínica

Art. 58 . Cumplimiento de normativa sobre ruidos y niveles sonoros

Art. 59 . Utilización de aguas depuradas

Art. 60 . Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

Art. 61 . Red viaria

Art. 62 . Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización

Art. 63 . Red de abastecimiento de agua

Art. 64 . Red de saneamiento

Art. 65 . Red de energía eléctrica y alumbrado público

Art. 66 .-Red de Telecomunicaciones

TÍTULO V .- NORMATIVA REGULADORA DE LA RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE GALICIA**TÍTULO VI .- NORMATIVA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS****TÍTULO VII . NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

Art. 67 . Normativa de aplicación

Art. 68 . Protección del medio

Art. 69 . Protección de los recursos hídricos

Art. 70 . Protección de la atmósfera

Art. 71 . Protección de la contaminación lumínica

Art. 72 . Protección contra la contaminación acústica y vibraciones

Art. 73 . Normas para la gestión de residuos

Art. 74 . Sostenibilidad de los recursos energéticos y agua

TÍTULO VIII . NORMAS PARTICULARES

Art. 75 . Ámbito de aplicación

Art. 76 . Tipos de ordenanzas

Art. 77 . Ordenanza Equipamientos (EQ)

Art. 78 . Ordenanza Espacios libres y Zonas verdes (EL)

CAPÍTULO II . CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y DE COMUNICACIÓN

SECCIÓN 1ª . Condiciones de ordenación

Art. 79 . Sistema de Infraestructuras de Servicios (IS)

Art. 80 . Sistema de Infraestructuras de Comunicación (IC)

SECCIÓN 2ª . Condiciones técnicas y constructivas

Art. 81 . Condiciones Generales

Art. 82 . Condiciones de la red viaria

Art. 83 . Condiciones de la red de abastecimiento

Art. 84 . Condiciones de la red de saneamiento

Art. 85 . Condiciones de la red de energía eléctrica

Art. 86 . Condiciones de la red de alumbrado público

Art. 87 . Condiciones de la red de telecomunicaciones

Art. 88 . Condiciones de las instalaciones de recogida de residuos urbanos

TÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Ámbito de aplicación y Naturaleza

El presente documento contiene la regulación detallada de los usos pormenorizados, características técnicas y funcionales, condiciones de diseño y de adaptación al ambiente de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones del Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones de Centro Hípico Casas Novas (PEID) y cuyo ámbito está delimitado en el plano de ordenación nº 01USOS.

Las presentes Normas, serán de aplicación en el ámbito del PEID y determinan el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en dicho ámbito; regulan su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen.

Art. 2. Marco legal

El presente Plan se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 74 de la LSG, donde se indica que estos pueden ser desarrollados, entre otros, por particulares legitimados para hacerlo. En este caso, es necesario que se acredite la aceptación de más del 50% de los propietarios de la superficie del ámbito, hecho que se cumple en este caso al ser la sociedad promotora la propietaria de la totalidad de las parcelas que conforman la superficie.

El artículo 177.1.c del RLSG establece que se podrán redactar planes especiales con la finalidad de “*planificar la implantación de dotaciones urbanísticas de carácter público o privado en cualquier clase de suelo, estén o no previstas en el plan general*”.

Tienen como objeto la implantación “*el establecimiento y la ordenación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y la implantación de los usos previstos en los apartados o) y p) del artículo 35.1, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4*”. Es decir, los usos de “*construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen*” y “*construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados*”.

Como se indica en el artículo 36.4 LSG, estos “*requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente*”.

La competencia para la tramitación y aprobación le corresponde al Ayuntamiento (artículo 75 de la LSG), con la salvedad de que, al ser un Plan Especial no previsto en el Plan General, se requerirá “*la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales*”. Por tanto, “*el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo*” (artículo 71.1.e de la LSG).

Art. 3.-Vigencia del Plan

El PEID entrará en vigor a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la presente Normativa.

Su vigencia es indefinida en tanto no si apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 4. Clasificación del suelo

El Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones no modifica la clasificación de suelo rústico.

Art. 5. Ordenación del suelo.

El presente PEID, establece la ordenación del suelo comprendido en el ámbito delimitado y de sus conexiones con los sistemas generales, tanto de infraestructuras como de servicios.

Dicha ordenación se desarrolla mediante:

- a) La zonificación y establecimiento de ordenanzas generales, de edificación y de sistemas.
- b) Condiciones de adaptación al ambiente.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN

Art. 6 Proyecto de construcción.

El PEID se desarrollará por medio de proyectos técnicos sujetos al título habilitante que corresponda.

Para la ejecución de las obras de instalaciones se redactarán los proyectos técnicos de acuerdo con el establecido en las presentes ordenanzas, en la legislación urbanística y en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Los proyectos técnicos o de urbanización que, en su caso fueran necesarios, se ajustarán al dispuesto en esta normativa y sin perjuicio del establecido por el PGOM y marco legal de aplicación.

En desarrollo del presente PEID podrán redactarse estudios de detalle con los objetivos que se establecen en el artículo 79 de la LSG y 192 del RLSG.

TÍTULO II.-NORMAS DE USOS

Art. 7. Disposiciones Generales.

Se estará a lo dispuesto en el **Anexo I. Definiciones** del RLSG, en cuanto a las definiciones relativas a asignación de usos.

Art. 8. Relación de usos permitidos y prohibidos.

En el ámbito de actuación del PEID el uso permitido es el DOTACIONAL.

Los usos no contemplados serán usos prohibidos.

Art. 9. Clasificación de los usos según sus características funcionales

Se establece el siguiente uso subdividido en las siguientes CLASES:

1 USO DOTACIONAL- Se pormenoriza en las siguientes clases:

- o Equipamiento
- o Espacios libres y zonas verdes
- o Infraestructuras de comunicaciones
- o Infraestructuras de servicios

Art. 10. Uso Dotacional

1 DEFINICIÓN.

El uso dotacional se refiere al uso del suelo destinado sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos.

2 USOS PORMENORIZADOS

Dentro del uso dotacional distinguiremos las siguientes clases y categorías:

a) Clase Equipamiento.

a- 1) Definición:

El uso dotacional equipamiento lo compone las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de los ciudadanos.

a- 2) Categorías:

- DEPORTIVO
- DOCENTE
- SANITARIO-ASISTENCIAL
- MÚLTIPLE
- SOCIOCULTURAL
- ADMINISTRATIVO

b) Clase Espacios libres y Zonas verdes.

b- 1) Definición:

El uso dotacional zonas verdes lo compone el espacio destinado a ocio y recreo de la población.

b- 2) Categorías.

- Categoría 1ª: Espacios libres y Zonas verdes en general

c) Clase Infraestructuras de comunicaciones. Viario

c- 1) Definición:

El uso dotacional viario lo compone el espacio destinado a la circulación de vehículos.

Se establece una sola categoría:

- Categoría 1ª: Viario público
- Categoría 2ª: Viario privado

d) Clase Infraestructuras de comunicaciones. Aparcamiento.

d- 1) Definición:

El uso dotacional aparcamiento lo compone el espacio destinado a la estancia temporal de vehículos en espacios anexos a la red viaria, en playas de aparcamiento privadas o en viario privado. Incluye sus zonas ajardinadas.

d- 2) Categorías.

Se establece una sola categoría:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en viario
- Categoría 2ª: Aparcamiento en playas de aparcamiento privadas
- Categoría 3ª: Aparcamiento viario privado

TÍTULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11. Definición

Las disposiciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Art. 12. Ámbito y normativa de aplicación

1 Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las edificaciones y construcciones existentes, así como a las nuevas edificaciones o construcciones permitidas en el ámbito del sector.

2 En las obras de reforma, rehabilitación y en las construcciones de nueva planta serán de aplicación:

- La Ley 10/2014 de accesibilidad de Galicia (LAG).
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- El Real Decreto 316/2006, de 17 de marzo de 2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación (CTE).
- Reglamentación y normativa vigente que sea de aplicación.

Art. 13. Tipo de obras de edificación

Las obras de edificación que se puedan realizar en el ámbito del sector integrarán en alguno de los siguientes grupos:

- Obras de nueva planta.
- Obras en edificios existentes (reforma, consolidación, rehabilitación, etc).
- Obras de demolición (total o parcial).

Se estará a lo dispuesto en el *Anexo I. Definiciones del RLSG*, en cuanto a las definiciones relativas a intervenciones en la edificación.

Art. 14. Clase de condiciones

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los artículos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- 1 Condiciones de la parcela edificable, posición de la edificación y ocupación de la parcela.
- 2 Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- 3 Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.
- 4 Condiciones estéticas de los edificios.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

Se estará a lo dispuesto en el *Anexo I. Definiciones del RLSG*, en cuanto a las definiciones relativas a las condiciones de parcela.

Art. 15. Parcela

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente.

Art. 16. Parcela mínima

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se pueda autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Art. 17. Superficie edificable

Es la superficie construable máxima en una parcela, ámbito, o sector, referida a los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Art. 18. Superficie bruta

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Art. 19. Superficie neta

Superficie de la parcela resultante de deducir de la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos (cesiones).

Art. 20. Linderos

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, laterales y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

Se establecen los siguientes tipos:

-Frontal: Es el lindero que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

-Trasero: Es el que separa la parcela por la parte opuesta al frente de la misma.

-Laterales: Son los que separan la parcela por los laterales de la misma.

Art. 21. Frente de parcela

Es el lindero de la parcela cualificada que coincide con las alineaciones oficiales establecidas en los planos de ordenación. El frente mínimo es la dimensión mínima de frente de parcela admisible por la correspondiente ordenanza para que pueda permitirse la edificación.

Art. 22. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación y el lindero posterior de la parcela medida perpendicularmente a la alineación en el punto medio del frente de parcela.

El fondo mínimo es la dimensión mínima de fondo de parcela admisible establecida en la correspondiente ordenanza para que pueda permitirse la edificación.

CAPÍTULO III. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA**Art. 23. Normas de carácter general**

Dentro de la parcela edificable, se puede disponer uno o varios edificios o construcciones siempre que se cumplan las determinaciones y/o limitaciones a fijadas por la normativa.

Dentro de la parcela la edificación podrá adosarse o separarse según establezca la ordenanza correspondiente.

Se estará a lo dispuesto en el *Anexo I. Definiciones del RLSG*, en cuanto a las definiciones relativas a las condiciones de posición de la edificación.

La posición de la edificación en el interior de la parcela con respecto a los límites de la parcela se establece mediante:

Art. 24. Alineación

Es la línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

Art. 25. Superficie Ocupada

Porcentaje máximo de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de la misma.

Art. 26. Retranqueos

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distinguen retranqueo frontal, lateral y trasero, segundo el lindero del que se trate.

Esta franja no podrá ser ocupada por la edificación bajo rasante.

Art. 27. Fondo edificable

Dimensión lineal máxima que puede alcanzar la profundidad de una edificación, medida perpendicularmente a la alineación del vial o a la de la fachada que se adopten como referencia.

Art. 28. Separación entre edificaciones

Distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

Art. 29. Plano de fachada

Plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados. A los efectos de delimitación de la edificación, se consideran los correspondientes tanto a las fachadas principales como a las medianeras.

Art. 30. Espacio Libre de Parcela

Es la parte neta de parcela que queda excluida de la superficie ocupada por la edificación.

Esta superficie se podrá destinar a explanadas de maniobra, exposición de productos, viales, aparcamientos, zonas verdes y jardines, manteniendo las distancias reglamentarias derivadas de las normativa y afecciones sectoriales.

Art. 31. Área de movimiento

Parte de la parcela edificable sobre la que se puede materializar la edificación conforme a lo previsto en la ordenanza correspondiente.

Art. 32. Línea de Edificación

Es la línea de intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

Art. 33. Rasante

Es la cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

Art. 34. Cota de referencia o de origen

Es la rasante del punto que el planeamiento define para una alineación o línea de edificación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

Estas cotas de referencia podrán ser ajustadas justificadamente en el posterior proyecto de urbanización sin que ello suponga una alteración sustancial de las determinaciones que ejecuta.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**Art. 35. Normas de carácter general**

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones.

Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondientes y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reforma.

Art. 36. Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta

Es el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, ámbito o sector.

Art. 37. Edificabilidad o índice de edificabilidad neta

Es el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

Art. 38. Superficie construida

Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducibles los huecos en la medida que no estén edificadas.

Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

Art. 39. Altura total o altura de cumbrera

Es la distancia vertical medida, en el punto medio de la fachada, desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta el punto más alto del edificio (cumbrera).

Art. 40. Altura de cornisa

Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

Art. 41. Número de planta

Para la medición de altura por número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y planta baja.

A efectos del número de plantas los semisótanos que sobresalgan más de 1 m de la rasante del terreno computarán como una planta.

c) La medición de alturas respetará conjuntamente los valores de las alturas y el número de plantas permitidos.

d) Las alturas máximas de cornisa no podrán ser rebasadas en ninguna fachada de la edificación.

Art. 42. Altura de planta

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

Art. 43. Atura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 44. Fachada

Es cada uno de los elementos exteriores de un edificio.

Art. 45. Tipologías edificatorias

Se establecen las siguientes tipologías edificatorias:

a) EDIFICACIÓN EXENTA:

Es aquella edificación en parcela independiente en que todas sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto de sus linderos

Art. 46. Definiciones de plantas de los edificios**1 PLANTA:**

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Los edificios pueden estar constituidos por las siguientes plantas.

2 PLANTA SÓTANO:

Es la planta de la edificación, situada por debajo de otra planta, en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

La altura libre entre pavimento acabado y techo estará comprendida entre 2,50 metros y 3,00 metros.

Los sótanos no se pueden utilizar como locales de trabajo.

Los sótanos no computan edificabilidad.

3 PLANTA SEMISÓTANO:

Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado de techo) no se encuentre a más de un metro (1,00 m) por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Las plantas cuyo techo supere en más de 1,00 metros la cota de la rasante en contacto con el terreno, tendrán consideración de planta baja y computarán edificabilidad.

Los semisótanos se pueden dedicar a locales de trabajo, computando edificabilidad, y si sus condiciones de ventilación e iluminación cumplen con la normativa de aplicación, con un mínimo de:

Iluminación: 1/8 de la superficie útil de la planta o local.

Ventilación: 1/3 de la superficie de iluminación.

Los semisótanos no computan edificabilidad cuando se destinen a uso almacén o instalaciones.

La altura libre entre pavimento acabado y techo acabado estará comprendida entre 2,50 metros y 3,00 metros.

4 PLANTA BAJA:

Es la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura o por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre de las plantas baja no será inferior a 3 metros

Las plantas bajas computarán edificabilidad en todos los casos.

5 PLANTAS DE PISO:

Son las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre entre pavimento y techo acabados no será inferior a 2,50 metros.

Las plantas de piso computan edificabilidad en todos los casos.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 47. Accesibilidad en los edificios

Las edificaciones de nueva planta o reforma en las que sea de aplicación, deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónica recogidas en la ley 10/2014 de accesibilidad de Galicia (LAG) y en el Decreto 35/2000 de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la ley de accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia (RASB).

Se cumplirán igualmente las especificaciones sobre seguridad de utilización y accesibilidad contenida en el DB-SUA del CTE.

Las construcciones existentes deberán cumplir las condiciones de accesibilidad en la medida máxima permitida por sus condiciones tipológicas y de funcionamiento.

Art. 48. Seguridad de utilización en los edificios

Las edificaciones de nueva planta o reforma en las que sea de aplicación han de someterse a las disposiciones de la normativa del CTE sobre Seguridad y Accesibilidad (DB-SUA) con el fin de garantizar la prevención de daños personales y materiales a sus usuarios.

Las construcciones existentes deberán cumplir las condiciones de accesibilidad en la medida máxima permitida por sus condiciones tipológicas y de funcionamiento.

Art. 49. Seguridad en caso de incendio

Las edificaciones de nueva planta o reformas en las que sea de aplicación han de someterse a las disposiciones de la normativa del CTE sobre protección contra incendios que se establecen en el DB SI, Seguridad en caso de Incendio.

Las construcciones existentes deberán adecuarse al Reglamento de Protección contra Incendios en la medida máxima permitida por sus condiciones tipológicas y de funcionamiento.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AMBIENTAL Y ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 50. Ámbito de aplicación

Estas condiciones se aplicarán a las obras de nueva planta o reformas, así como a los cierres de parcela incluidos en la delimitación del ámbito.

Art. 51. Adaptación al ambiente de construcciones e instalaciones

En aplicación del art. 216 del RLSG, las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas. A tal efecto el artículo 91 de la LSG, establece unas normas con carácter general y con independencia de la clasificación del suelo.

Las edificaciones e instalaciones que se puedan construir en el ámbito se localizarán en un entorno inmediato industrial. En consecuencia, las nuevas construcciones e instalaciones se integrarán en el entorno inmediato en todo lo relativo a usos, volúmenes, tipología edificatoria, materiales constructivos, etc.

Art. 52. Cierres de parcela

Los cierres de la parcela correspondientes al ámbito delimitado tendrán una altura máxima de 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno sobre el que se asiente y serán opacos como mínimo hasta una altura de 1,00 metros, salvo restricciones de normativa sectorial. Podrán utilizarse enrejado metálico en el resto y se acompañará de un cierre vegetal.

Por motivos de seguridad debidamente justificados, el cierre podrá ser opaco en toda su altura, salvo restricciones de normativa sectorial.

Los materiales y formas buscarán la uniformidad del conjunto.

Se cuidarán los acabados de los cierres siendo preferentemente de piedra.

Art. 53. Condiciones estéticas de las edificaciones

Las fachadas de edificios, construcciones e instalaciones auxiliares o complementarias presentarán un acabado estético cuidado acorde con su función.

Se prestará especial atención a aquellas fachadas que puedan verse desde las carreteras que bordean el ámbito.

Se considerarán fachada todos los parámetros que constituyan cierre de edificaciones.

Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas acabados.

Se extremará el cuidado estético de las construcciones y cierres.

En caso de desniveles de cara al suelo rustico se recubrirá con taludes vegetales.

No se permiten medianeras, estos paramentos serán tratados como fachadas.

Los materiales empleados como acabados serán resistente a los agentes atmosféricos y de calidad suficiente.

Queda prohibida la publicidad estática que, por sus dimensiones, localización o colorido e iluminación, no armonicen con las características del entorno.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Art. 54. Objeto y características generales de los Proyectos de urbanización

A los efectos de este planeamiento, los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de urbanización y la ejecución de las determinaciones de la ordenación contenida en el proyecto, en los espacios de dominio público municipal.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan (sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras) ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización podrán abordar obras de los siguientes grupos:

- Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
- Pavimentación de viario.
- Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamiento.
- Redes de distribución de agua y electricidad.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Electricidad e iluminación.
- Telefonía y telecomunicaciones.
- Otros.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, adecuadamente el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los sistemas generales existentes en el término municipal a los que se conectan; para eso se justificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que hubieran de verse afectadas las obras proyectadas.

El proyecto de urbanización se ejecutará en una sola fase.

En virtud de lo dispuesto en el Art. 96.6 de la LSG la obligación de la conservación de la urbanización correrá por cuenta del promotor.

Art. 55. Contenido de los proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 223 del RLSG y el artículo 96 de la LSG, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras incluidas en el mismo.

Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores realizar la dirección y ejecución de las obras, de modo que su funcionamiento sea completo.

El proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el cual recaerá la responsabilidad del proyecto.

Art. 56. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme al Artículo 96 de la LSG.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES

Art. 57. Prescripciones sobre contaminación lumínica

Se tendrán en cuenta, en la redacción de los proyectos de alumbrado público, las prescripciones técnicas que deben satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica, considerando en su caso el uso

o la zona lumínica en que vayan a ser empleados, así como los límites máximos de flujo del hemisferio superior aplicable, conforme a lo establecido por el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

El número, disposición, separación y altura de los puntos de luz deberá calcularse para cumplir los criterios lumínicos y de eficiencia energética que fija el Real Decreto 1890/2008 segundo el tipo de alumbrado y la clasificación de las vías.

Todas las instalaciones de potencia nominal superior a 5 kW se dotarán de sistemas de ahorro energético por reducción de flujo, preferiblemente estabilizadores /reductores de flujo en cabecera.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de iluminación adoptada y se justificar su economía de funcionamiento y conservación.

Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste.

Art. 58. Cumplimiento de normativa sobre ruidos y niveles sonoros

A efectos del desarrollo del artículo 7 de la Ley 37/2003 de ruido, debe incluirse la zonificación según el territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la ley, según el uso predominante del suelo. Esta ley se desarrolla por el RD 1367/2007 del 19 de octubre de 2007.

Se establece como objetivo de calidad acústica la no superación del valor de aplicación de la tabla del Anexo II del RD 1367/2007 del 19 de octubre.

Art. 59. Utilización de aguas depuradas

Se deberá cumplir con las características de calidad exigidas para la reutilización de los efluentes depurados para el riego, así como las aguas pluviales, conforme a lo indicado en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, así como las correspondientes autorizaciones administrativas establecidas en la citada ley.

Art. 60. Mantenimiento y acondicionamiento de zonas verdes

En el mantenimiento de las zonas verdes del ámbito preferentemente se establecerán los siguientes criterios con el objetivo de la racionalización de las dosis de pesticidas a utilizar (herbicidas, fertilizantes y fungicidas) así como las necesidades de irrigación:

El Proyecto de Urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de iluminación que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, seleccionando preferentemente los que precisen un menor coste de mantenimiento y conservación.

Se utilizarán especies vegetales autóctonas o adaptadas al sustrato y climatología de la zona.

Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas, o en otro caso evacuar el agua superficial.

Para el riego de las zonas verdes será preferente la utilización de aguas pluviales y/o aguas regeneradas.

Art. 61. Red viaria

1 Las calzadas se realizarán con firmes flexibles.

2 El pavimento de las aceras será antideslizante, pudiéndose utilizar el enlosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, continuos de hormigón con acabado rayado o similares.

3 Los bordillos serán prefabricados de hormigón doble capa de sección maciza, con chaflan asentado sobre solera de hormigón HM-20 con 10 cms de recubrimiento.

4 El diseño y dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., se ajustará a las disposiciones contenidas en la Ley 10/2014 de accesibilidad de Galicia(LAG), en el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, polo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (RASB) y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Art. 62. Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización

1 Se entiende por infraestructuras de servicios las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

2 A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, se consideran elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por estas las referentes a la pavimentación, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gas ...

3 Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público poseerán con carácter general unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida, debiendo además en su caso ajustarse a las condiciones de adaptación establecidas en la base 1.2 del código de accesibilidad del RASB.

4 Se tendrán en cuenta las medidas de ahorro energético establecidas en las Normas de sostenibilidad ambiental y Protección de medio ambiente de la presente Normativa y se cumplirán las condiciones de ahorro energético establecidas en los Documentos Básicos HE 4 (Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y HE 5 (Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica) del Código técnico de la edificación.

Art. 63. Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua cumplirá las siguientes condiciones:

- 1 Tuberías: Diámetro mínimo de 80 mm.
- 2 Las tuberías irán bajo acera o zonas verdes formando mallas cerradas.
- 3 Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmosferas.
- 4 Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg.
- 5 Se dispondrán llaves de corte en la red principal que serán de fundición dúctil, de tipo comporta revestida de elastómero, dotadas de volante y alojadas en arqueta.
- 6 La dotación mínima de agua será de 0,3 litros/segundo/ha.
- 7 Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día.
- 8 Se dispondrá bocas de riego cada 30 metros, conectadas a la red de distribución o en red independiente.
- 9 Se dispondrán hidrantes de diámetro 100mm, con cierre antivandálico cada 200 metros como mínimo, conectadas a la red de distribución o en red independiente. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5.
- 10 La profundidad mínima de la red será de 80cms.
- 11 Se dispondrán acometidas de diámetro mínimo de 40mm. en todas las parcelas.

Art. 64. Red de saneamiento

Las condiciones mínimas exigibles a la red de saneamiento serán las siguientes:

- 1 Sistema: Separativo
- 2 Velocidad de circulación del agua: entre 0,5 y 3 m/sg.
- 3 Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 litros
- 4 Arquetas de acometida: Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- 5 Distancia entre pozos: La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros
- 6 Profundidad de la red: La profundidad mínima de la red será de 1m a la generatriz superior de la tubería. Las conducciones irán bajo la zona de servicios de las aceras
- 7 Diámetros de tuberías: El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cm.
- 8 Caudales: Los valores de los caudales de aguas a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento serán los mismo que los obtenidos para la red de distribución.

Art. 65. Red de energía eléctrica y alumbrado público

Red de energía eléctrica

Las condiciones exigibles a las redes de energía eléctrica serán las siguientes:

- 1 Consumo medio a considerar en el cálculo de la instalación: 25w por m² neta de superficie. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
- 2 Coeficiente de simultaneidad de parcela: 0,8

3 Las parcelas con demanda previsible superior a 50Kw. dispondrán de suministro de MT. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50Kw, lo suministro se realizará únicamente en BT.

4 Los centros de transformación irán sobre superficie, con stands prefabricados o de obra de fábrica.

5 Relación de transformación: 15-20 KV/380-220 V.

Alumbrado público

6 La red de alumbrado público será subterránea.

7 La instalación de alumbrado cumplirá el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

8 Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:

- Iluminación media: entre 10 y 30lux.
- Coeficiente de uniformidad: igual o mayor a 0,5.

Art. 66.-Red de Telecomunicaciones

Legislación aplicable:

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por RD 123/2017
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.
- Norma UNE 133100 y sus 7 partes

En el caso de las instalaciones de Telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la ley 11/2022 y demás normativa sectorial de telecomunicaciones, así como con la UNE 133100.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán **derecho a la ocupación de la propiedad privada** cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán **derecho a la ocupación del dominio público**, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparente, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen **equipamiento de carácter básico** y tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

En cuanto a las **autorizaciones** se cumplirá con el artículo 49 de la ley 11/2022 que establece los regímenes de autorización.

Las redes de telecomunicaciones deberán **respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales** necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la DA13 de la Ley 11/2022 y demás normas, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados en el RD1066/2001.

TÍTULO V.- NORMATIVA REGULADORA DE LA RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE GALICIA

1. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CARRETERAS AUTONÓMICAS

Las carreteras autonómicas se clasifican, en atención a sus características técnicas, según se dispone en el artículo 4 de la Ley 8/2013, del 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en el precepto correspondiente de la norma de rango legal que la venga a sustituir. En atención a sus características funcionales, las carreteras autonómicas se clasifican según se dispone en el artículo 32 del Reglamento General de Carreteras de Galicia aprobado por el Decreto 66/2016, del 26 de mayo, o en el precepto correspondiente de la norma que lo venga a sustituir.

1.2. CONDICIONES DE LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICAS

1.2.1. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

1. La zona de dominio público de las carreteras está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define segundo el previsto en el artículo 37, en relación con el 2, de la Ley 8/2013, del 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.

3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones. 4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

1.2.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

1. Para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afección, así como la línea límite de edificación. Para su establecimiento y delimitación se estará al amparo del previsto en los artículos 38 (zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación), 39 (delimitación de la zona de servidumbre), 40 (delimitación de la zona de afección) y 41 (delimitación de la línea límite de edificación) de la Ley 8/2013, del 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.

3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquiera otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras, o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para las zonas de protección y por la línea límite de edificación serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

1.2.3. LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DEL RUIDO

Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal a realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los límites recomendados, segundo el establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Fuera de las áreas urbanizadas existentes antes de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, del 19 de octubre, por lo que se desarrolla la Ley 37/2003, del 17 de noviembre del Ruido, en el referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en los sectores del territorio grabados por las servidumbres acústicas de las carreteras autonómicas aprobadas y reflejadas nos planos de información del documento, conforme la normativa en materia de ruido, las inmisiones producidas por las carreteras autonómicas podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las corresponsales áreas acústicas. Los niveles de ruido esperables vinculados a las carreteras

autonómicas serán los reflejados en los mapas estratégicos de ruido de las carreteras autonómicas, que se incluyen como parte de los planos de información del documento.

2. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SUELO RÚSTICO

2.1. CONDICIÓN DE PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN

Las parcelaciones y segregaciones de parcelas colindantes con las carreteras autonómicas están sujetas al deber de obtener la correspondiente autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de dicha autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación o segregación, en su caso.

2.2. CONDICIONES DE POSICIÓN

2.2.1. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Entre las carreteras de titularidad autonómica y la línea límite de edificación, según la establece la legislación sectorial en materia de carreteras autonómicas, se prohíbe cualquier tipo de construcción de nueva planta, por encima o por debajo de la rasante del terreno.

No se admitirán vuelos sobre las líneas límites de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.

2. Será requisito para lo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de todo tipo edificaciones y otras construcciones en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

2.2.2. POSICIÓN DEL CIERRE

1. La posición de los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica se registrará por la legislación y normativa sectorial aplicable en materia de carreteras.

2. Será requisito para lo otorgamiento de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de cierres en las zonas de servidumbre y afección de las carreteras de titularidad autonómica la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

2.3. CONDICIONES DE ACCESO

Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de dicha autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

TÍTULO VI.- NORMATIVA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La zona norte del ámbito del PEID, destinada a mantener su estado natural, se encuentra en la envolvente de servidumbres aeronáuticas, dentro de *las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas*, en el Tramo horizontal aproximación 03 elevación (m)=386.3.

En el plano PINFS_04IOT_AFEC_01.2 se representan las líneas limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto de A Coruña, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se sitúe en una zona afectada por la servidumbre aeronáutica, o que tenga una altura igual o superior a 100 m sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre servidumbres Aeronáuticas.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Art. 67. Normativa de aplicación

Las actividades, obras, edificios o instalaciones cumplirán con la legislación vigente en materia de sostenibilidad ambiental y protección del medio, en todos y cada uno de los aspectos que le sean de aplicación.

Art. 68. Protección del medio

La estructura viaria y las plataformas de suelo se adaptarán al terreno en la medida de lo posible para optimizar el movimiento de tierras.

Las operaciones se deberán realizar preferentemente fuera de los períodos de lluvias, con la finalidad de impedir que los arrastres lleguen a las aguas superficiales.

En los movimientos de tierras se compensará las excavaciones con los rellenos para evitar sobrantes de terreno que se han de transportar a vertedero adecuado.

En los movimientos de tierras, se procurará hacer acopio de la capa de tierra fértil para su reutilización posterior en las zonas de ajardinamiento, o en la restauración de las zonas vegetales afectadas temporalmente por las obras.

En las explanadas de aparcamiento, se utilizarán suelos permeables que favorezcan el drenaje de las aguas pluviales.

Se evitará la degradación del suelo por vertidos, residuos o sustancias contaminantes provenientes de la ejecución de las obras, por lo que se prestará especial atención a la circulación de los vehículos de obra, su estacionamiento y el acopio o almacenamiento de materiales de obra, con el objeto de reducir las superficies alteradas.

Art. 69. Protección de los recursos hídricos**1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

En las infraestructuras, edificaciones e instalaciones, se implementarán medidas de optimización de los recursos hídricos y de gestión racional del agua, para conseguir un uso eficiente y sostenible de este recurso, de acuerdo con la Directiva 2000/60CE y la planificación hidrológica.

Se valorará la utilización de pavimentos drenantes que faciliten la recarga de los recursos hídricos.

2 AGUA DE CONSUMO

Se garantizarán los requerimientos de calidad del agua de consumo humano conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Se dispondrá de agua de la red municipal de abastecimiento, garantizándose así las condiciones de sanitarias y de calidad exigidas para este fin.

Art. 70. Protección de la atmósfera

Corresponde a la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras la vigilancia, control, potestad sancionadora y establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellos casos especificados en las citadas leyes; correspondiendo a Ayuntamiento las competencias que igualmente se le asignan.

1 MOVIMIENTOS DE TIERRAS:

Durante los movimientos de tierras, transporte y acopios de materiales, obras de demolición y todas aquellas acciones que puedan producir la emisión de partículas a la atmósfera, se tomarán medidas preventivas que limiten en lo posible esta emisión, como realizar las labores en condiciones atmosféricas favorables, recubrir los materiales al transportarlos, regar las zonas y materiales afectados por las obras, etc

Art. 71. Protección de la contaminación lumínica

a) Se preservarán lo máximo posible las condiciones de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general, y se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

b) Para prevenir, minimizar y corregir los efectos de la contaminación lumínica en el cielo nocturno, producida por el alumbrado exterior, se observarán las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” realizada polo Comité Español de Iluminación (CEI) en colaboración con el Instituto para la Diversificación y el Ahorro Energético (IDAE).

c) Se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar la sobreiluminación.

d) Se ajustarán los horarios de encendido y apagado, recomendándose la instalación de reductores de flujo.

Art. 72. Protección contra la contaminación acústica y vibraciones

Para la protección de la contaminación acústica se estará a lo dispuesto en la Ley 1/1995 de Protección Ambiental, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido y en el Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.

La contaminación acústica derivada de la circulación de vehículos se atenuará con la incorporación de especies arbóreas y arbustivas como barreras vegetales en el interior del ámbito del proyecto.

Las medidas propuestas para mitigar los efectos producidos por el ruido se basan en disminuirlo en su origen, dificultar su transmisión y en la protección de los medios receptores.

Las mediciones periódicas de los niveles de ruido en las obras, instalaciones, etc. se realizarán en aquellas ocasiones en que los trabajos a realizar puedan ocasionar niveles de ruido no aceptables.

Art. 73. Normas para la gestión de residuos

Para a gestión dos residuos serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 6/2021, de 17 de febrero, de residuos y suelos contaminados de Galicia, en el Plan de Residuos Urbanos de Galicia, en el Plan de Gestión de Residuos industriales y Suelos Contaminados y en el Plan de Gestión de Residuos Agrarios así como en las Ordenanzas municipales o aquellos instrumentos de planificación que los sustituyan.

Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación inadecuada de cualquier tipo de residuo procedentes de las obras de ejecución.

Toda actividad relativa a la gestión de residuos se llevará a cabo con las adecuadas medidas de seguridad y salud, sin poner en riesgo ni la salud humana ni el medio ambiente.

Los residuos industriales debidamente seleccionados, se depositarán en contenedores adecuados que eviten su dispersión.

Los residuos peligrosos, de existir, se almacenarán de modo independiente de los residuos no peligrosos.

La retirada de residuos se llevará a cabo por medio de transporte y gestor autorizados, garantizándose así su adecuado tratamiento, e incluso su reutilización si es posible.

La gestión y recogida de residuos asimilable a urbanos, se realizará mediante el servicio de recogida de residuos municipal.

Se habilitarán lugares adecuados para el emplazamiento de las islas de recogida selectiva, buscando la mayor integración paisajística y ambiental posible. Dichas islas de recogida serán sometidas a un mantenimiento periódico.

Se prohíbe la provisión de residuos en condiciones en las que no se pueda garantizar la prevención de la contaminación del sistema de saneamiento, el sistema de drenaje superficial, el suelo o el subsuelo, siendo obligatorio el acondicionamiento de las zonas de provisión de forma previa, de forma que además de prevenir la contaminación, se impida el acceso visual a estas provisiones desde el viario o las zonas habitadas.

En lo referente a los Residuos de construcción y demolición, su gestión se hará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 352/2002, do 5 de diciembre, por el que se regula la producción de los residuos de la construcción y demolición para la Comunidad autónoma Galega y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula a producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Se realizará una correcta gestión de los estiércoles generados.

Art. 74. Sostenibilidad de los recursos energéticos y agua

1 MEDIDAS DE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se implementarán en la medida de lo posible las medidas establecidas en el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, para el sector Industria consistentes en:

a) Auditorías energéticas: esta medida es un instrumento que posibilita el estudio detallado y exhaustivo de los procesos productivos y, más concretamente, de los principales equipos consumidores de energía. Con ello, se podrá conocer el consumo de energía de las instalaciones, determinar los parámetros energéticos fundamentales del proceso y sus equipos, así como conocer las desviaciones respecto al estándar energético del sector.

b) Mejora de la tecnología de equipos y procesos: En esta medida, se encuentran integradas las medidas de implantación de las MTD (Mejores Tecnologías Disponibles) energético ambientales y la implantación de nuevas tecnologías y utilización de residuos, con los siguientes fines:

c) Minimizar el impacto sobre el consumo energético.

d) Incorporar nuevas tecnologías, tanto de ahorro de energía como de utilización de nuevas materias primas y procesos productivos. Se contempla la reutilización de residuos dentro de la coherencia con la normativa en materia de residuos.

e) Facilitar la viabilidad económica de las inversiones del sector Industria en ahorro energético o Implantación de sistemas de gestión energética: incorporando, de forma generalizada, elementos de medición y control, así como sistemas de análisis de las variables de los procesos productivos.

Según el Plan de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, el sector edificación y equipamientos comprende los servicios con mayor peso a efectos de consumos energéticos: instalaciones térmicas de calefacción, climatización, ventilación y producción de agua caliente sanitaria, las instalaciones de iluminación interior, así como el resto de equipamiento habitual en función de los sectores de actividad (electrodomésticos, frío comercial e industrial, ofimática, etc.). Se adoptarán las medidas aplicables encaminadas a conseguir edificios, construcciones, instalaciones y equipos, de alta calificación energética y de reducido consumo de energía.

Se promoverán entre los trabajadores el ahorro energético motivando y facilitando esta práctica.

2 MEDIDAS DE MINIMIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Los edificios resultantes del proceso constructivo, así como las infraestructuras necesarias para favorecer su accesibilidad y funcionamiento, ocupan y transforman el medio sobre el que se implantan. Así mismo, la fabricación de materiales de construcción comporta el consumo de materias primas y el agotamiento de recursos no renovables (gas natural, petróleo, carbón). Tanto durante el proceso de construcción como en la vida útil de los edificios, se generan residuos que deben de ser tratados adecuadamente. Para minimizar el impacto producido por estos factores se actuará sobre:

- El control del consumo de recursos.
- La reducción de las emisiones contaminantes.
- La minimización y la correcta gestión de los residuos que se generan a lo largo del proceso constructivo.

Para conseguir una mejora medioambiental y un desarrollo sostenible, durante el proceso constructivo se seguirán los siguientes principios:

- Utilización de energías renovables y medidas encaminadas a conseguir una alta eficiencia energética y reducción de consumos de energía.
- Prevención de las emisiones contaminantes y uso de materiales renovables, reutilizables o no contaminantes.
- Correcta gestión de los residuos.
- Empleo de técnicas constructivas medioambientalmente sostenibles tendentes a evitar el empleo de materiales contaminantes.
- Protección y conservación del terreno donde se implante la construcción y su medio circundante.

3 MEDIDAS PARA MEJORAR LA SOSTENIBILIDAD DEL RECURSO AGUA

Para mejorar la sostenibilidad del recurso agua, se adoptarán todas aquellas medidas y recomendaciones que impliquen su uso de forma más racional y eficaz. Estas consideraciones se aplicarán a las instalaciones y redes de nueva creación y se tratarán de implementar progresivamente en las redes existentes, con el objeto de conseguir una instalación de alta eficiencia y bajo coste de explotación, mantenimiento y reparación. Para mejorar la sostenibilidad y eficiencia se adoptarán las siguientes recomendaciones:

- Empleo de materiales sostenibles en las nuevas canalizaciones y progresiva actualización de las antiguas.
- Detección de fugas en las redes existentes.
- Instalación de equipos de medida para controlar el consumo y las fugas.
- Utilización de sistemas de reducción de consumo (grifos temporizados, sanitarios con doble descarga, etc.), reutilización de aguas pluviales o grises, etc.
- Promover la recogida y reutilización de aguas pluviales y grises para riego, limpieza y usos admitidos.
- Establecer un protocolo de mantenimiento y monitorización de las redes de distribución.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES

Art. 75. Ámbito de aplicación

Las ordenanzas contenidas en este documento se aplicarán en cada una de las zonas en las que se divide el ámbito.

Art. 76. Tipos de ordenanzas

Se establecen los siguientes tipos de ordenanzas:

Ordenanza EQ: Equipamientos.

Ordenanza EL: Espacios libres (Estado natural del terreno)

Art. 77. Ordenanza Equipamientos (EQ)

1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza comprende el área de movimiento de las superficies destinadas a usos dotacionales identificados en el plano de ordenación nº 01USOS con la denominación EQ.

Se divide en varias zonas, una de las cuales es existente, y se distribuyen de la siguiente manera:

	SUPERFICIE (m ²)	(%)	(%)
Zona EQ 1.0	70.610,20	28,50%	82,06%
Zona EQ 1.1	132.683,34	53,56%	
Zona EQ 2	23.164,36	9,35%	9,35%
Zona EQ 3	21.286,08	8,59%	8,59%
TOTAL EQ	247.743,98	100%	100%

a) Dotacional Existente

Esta zona EQ 1.0 que se apoya en la parte norte de la DP-0507, corresponde a una franja de aproximadamente 70.610,20 m², donde se ubican las edificaciones existentes, así como espacios pavimentados de transición entre los diferentes subusos que se implantan en el área, todos ellos relacionados con el dotacional deportivo. Representa un 28,50 % de la superficie total destinada a equipamiento.

Según topográfico realizado, esta superficie se encuentra ocupada por la edificación en 14.462,32m².

b) Dotacional Nuevo.

Constituye las zonas siguientes: la zona 1.1 ubicada al norte de los equipamientos existentes (132.683,34 m²), que representa un 53,56 % de la superficie total destinada a equipamiento; y otras dos zonas situadas al sur de la DP-0507, la zona 2 situada al suroeste (23.164,36 m²) que representa el 9,35% y la zona 3 situada al sureste (21208,08m²), que representa el 8,59 % de la superficie total destinada a equipamiento.

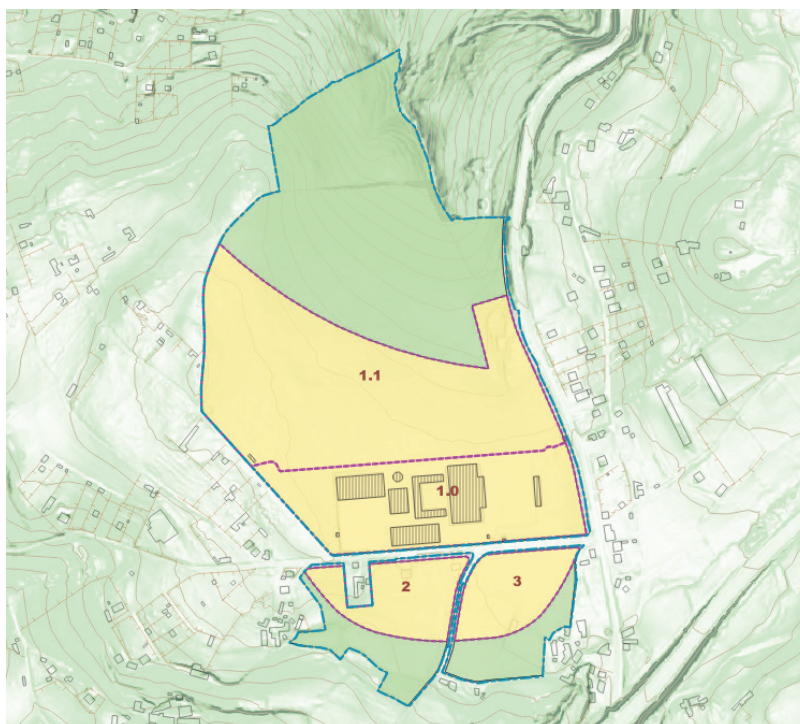


Ilustración 1.-Zonas dotacionales

2 CONDICIONES DE LOS USOS

ZONA 1

Uso prioritario: DOTACIONAL Deportivo (DE), destinado a la práctica deportiva en pistas al aire libre y espacios cubiertos; admitiéndose los usos complementarios necesarios en régimen de compatibilidad con el uso principal, incluyendo las competiciones y eventos relacionados.

Usos permitidos: De los recogidos en el artículo 71 del vigente RLSG, se permiten los siguientes:

- Sanitario-asistencial (AS): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
- Educativo (ED): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza. Estará relacionado con la hípica, en cualquiera de sus vertientes
- Dotacional Múltiple (DM): calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos en las que no se les asigna un uso específico en el momento de redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.
- Cultural (SC): bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.
- Administrativo (AD): edificios administrativos.

Como ejemplos no excluyentes se citan los existentes: escuela de hípica (con tratamientos y posibilidades de hipoterapia y equinoterapia), granero, silo, construcción dedicada a herrería y tratamientos y consultas veterinarias, cuadras para visitantes (con los correspondientes vestuarios), edificio para cuerda, cuadras para los animales de la propiedad (con guarda-arneses, almacenaje de fustas...), un edificio de uso prioritariamente social (con cocina y uso administrativo en planta baja; club social y salones en planta primera; y almacenes, vestuarios, gimnasio, sauna... en planta sótano) y edificio de jueces. Existen además una serie de elementos que no se consideran edificaciones, cuyos usos están vinculados a estas zonas: pistas descubiertas, manga, paddocks y zona de aparcamiento.

ZONA 2

Uso prioritario: Sanitario-Asistencial (AS)

Usos permitidos: De los recogidos en el artículo 71 del vigente RLSG, se permiten los siguientes:

- Deportivo (DE), destinado a la práctica deportiva en pistas al aire libre y espacios cubiertos; admitiéndose los usos complementarios necesarios en régimen de compatibilidad con el uso principal.
- Educativo (ED): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza. Estará relacionado con la hípica, en cualquiera de sus vertientes
- Dotacional Múltiple (DM): calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos en las que no se les asigna un uso específico en el momento de redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.
- Cultural (SC): bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.
- Administrativo (AD): edificios administrativos.

Como ejemplos no excluyentes se citan: centros de equinoterapia, fisioterapia deportiva, hidroterapia...; centros de tratamiento tanto para los usuarios como para los caballos.

ZONA 3

Uso prioritario: Educativo (ED). centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza. Estará relacionado con la hípica, en cualquiera de sus vertientes

Usos permitidos: De los recogidos en el artículo 71 del vigente RLSG, se permiten los siguientes:

- Deportivo (DE), destinado a la práctica deportiva en pistas al aire libre y espacios cubiertos; admitiéndose los usos complementarios necesarios en régimen de compatibilidad con el uso principal.
- Sanitario-asistencial (AS): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
- Dotacional Múltiple (DM): calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos en las que no se les asigna un uso específico en el momento de redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.
- Cultural (SC): bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.
- Administrativo (AD): edificios administrativos.

Como ejemplos no excluyentes se citan: docencia, equinoterapia, sanitario (fisioterapia, hidroterapia... tanto para equinos como para jinetes).

3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- a) TIPOLOGÍA: Exenta
- b) ALINEACIONES: Se corresponderán con las establecidas en el plano de ordenación.
- c) RETRANQUEOS MÍNIMOS: 5 metros.
- d) OCUPACIÓN MAXIMA: La ocupación por la edificación sobre la superficie neta de la parcela será la siguiente:

ZONA EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	O (%)
Zona EQ 1	203.293,54	68.295,84	33,59%
Zona EQ 2	23.164,36	7.980,21	34,45%
Zona EQ 3	21.286,08	7.294,11	34,27%
TOTAL EQ	247.743,98	83.570,15	33,73%

- e) PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima será la existente.
- f) FRENTE MÍNIMO: 5 m a viario público.
- g) ALTURA MÁXIMA: 7 metros en planta baja y una planta de piso (B+1), medidas en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, y si las características de la actividad lo hiciesen imprescindible, podrá excederse de esta altura.
- h) EDIFICABILIDAD: La edificabilidad medida en m²/m² será la siguiente:

ZONA EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	E (m ² /m ²)
Zona EQ 1	203.293,54	136.591,68	0,6719
Zona EQ 2	23.164,36	15.960,42	0,6890
Zona EQ 3	21.286,08	14.588,21	0,6853
TOTAL EQ	247.743,98	167.140,31	0,6746

i) CIERRES

Los cierres o delimitaciones, cuando se precisen, no han de limitar accesos sino separar áreas, y no deberán exceder de 1,50 m de altura, salvo en las zonas donde se vaya a ubicar el ganado. Estos podrán ser vegetales, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, procurando el uso de especies arbustivas autóctonas.

j) OTRAS CONDICIONES

- j- 1) Las características tipológicas y estéticas han de ser acordes con el espacio natural circundante.
- j- 2) Las construcciones en general y, en concreto, los volúmenes de gran superficie adoptarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos. Para ello se fraccionarán los volúmenes creando diferentes planos a través de las alturas, profundidad de las fachadas y diferentes materiales.
- j- 3) Los volúmenes de las edificaciones y construcciones se integrarán tanto en el paisaje del entorno, como con las edificaciones existentes, creando así una imagen de conjunto y adaptándose a la topografía.
- j- 4) Se evitarán las construcciones en las cotas más altas con mayor exposición visual, así como que las edificaciones superen en la línea del horizonte y modifique el perfil natural del terreno.
- j- 5) Han de prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad prevista sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la menor ocupación del paisaje, preservando la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.
- j- 6) Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes habrán de definirse y justificarse en el proyecto de edificación, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos, con una proporción máxima 3:2 para los taludes. Los desmontes no superaran los 3 metros de altura.

j- 7) Se potenciará el estado natural de los terrenos implementando la plantación de arbolado o especies vegetales y/o la conservación del existente, siempre que se trate de especies autóctonas.

j- 8) Las construcciones se localizarán de manera que no eliminen elementos naturales de interés (rocas, masas arbóreas, ...).

j- 9) Los colores y materiales (fachadas, cubiertas, carpintería, edificaciones auxiliares...) serán acordes con el paisaje y edificaciones tradicionales de la zona, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica. Las construcciones auxiliares se rematarán del mismo color que las principales. Si se trata de elementos puntuales se puede utilizar el color de la carpintería. Se tendrá en cuenta la "Guía de colores y materiales de Galicia". Se aplicará la carta correspondiente a las "edificaciones construidas desde 1960 hasta la actualidad" (R06). Se utilizarán materiales y colores que impliquen un mantenimiento bajo. Se evitarán materiales que degraden visualmente el paisaje por su color o brillo.

j- 10) Los cierres de las parcelas (materiales, alturas,...) serán acordes a los tradicionales en la zona.. Se conservarán siempre que sea posible las sebes existentes. Se tendrá en consideración la "Guía de caracterización e integración paisajística de valados". Para sebes vegetales se emplearán especies autóctonas, evitando especies invasoras. Los cierres evitarán texturas o colores que distorsionen su carácter o que impliquen un fuerte contraste visual. Los cierres se ajustarán a las funciones que se desarrollen en la parcela en atención a su necesidad. Serán preferentemente de piedra.

j- 11) Se respetará, siempre que sea posible, los cierres de vegetación autóctona, los de piedra existentes y las alineaciones de árboles que se consideren valiosos para el paisaje.

j- 12) Se establecerá un borde perimetral de transición vegetal con especies arbóreas y arbustivas autóctonas de diferente porte, evitando plantaciones lineales y distribuyendo las de mayor porte en las zonas de mayor impacto visual con el fin de mitigar su visibilidad.

j- 13) Se promoverán las actuaciones que fomenten el contacto con la naturaleza, la conservación del medio natural y la biodiversidad e interpretación del paisaje.

j- 14) Se permitirá la comunicación entre las distintas zonas a través de pasos superiores (pasarelas) o inferiores, con informe favorable del organismo sectorial correspondiente. Las pasarelas se localizarán en los lugares más adecuados, de manera que se integren en el paisaje, no superen la línea del horizonte y no supongan un impacto visual.

j- 15) La parte de la parcela no ocupada por la edificación, y que no forma parte de los terrenos destinados a espacios libres que deben mantener el estado natural, podrá recibir el mismo tratamiento que estos.

j- 16) Se evitará, siempre que sea posible, la impermeabilización del suelo utilizando pavimentos permeables.

j- 17) En general, como criterios específicos de ordenación, se establecen la adaptación al terreno para conseguir una reducción del impacto visual y mínima alteración de la topografía; y la adopción de las medidas correctoras necesarias para reducir dicho impacto visual. Se tendrá en cuenta la ubicación del equipamiento para minimizar el impacto del movimiento de tierras en el terreno y la integración de la intervención en el espacio circundante.

j- 18) Alojamiento:

Se podrá permitir el desarrollo de alojamientos, en cualquiera de las zonas ocupadas definidas por el Plan, siempre que este tenga **carácter temporal y no permanente**, y siempre que exista relación con los usos dotacionales que se desarrollan ahí.

Este uso tendrá carácter subsidiario y minoritario respecto al uso principal.

Se citan como ejemplos no vinculantes: alojamientos relacionados con un uso docente (para estudiantes durante el curso escolar, campamentos, etc.), alojamientos temporales para los jinetes y mozos durante el periodo de concurso hípico que se desarrolle en el área, etc.

4 ARBOLADO

Se establecerá la plantación de un árbol por cada una 100 m² edificadas, encuadrados dentro de cada una de las zonas. De no poder cumplirse esta proporción en alguna de las zonas que conforman el ámbito del Plan, esta se trasladará a otra de las que lo componen, de modo que el número de árboles existentes en el ámbito del PEID sea acorde a la superficie edificada total.

La plantación del arbolado se realizará preferentemente formando pantallas acústicas en zonas de especial incidencia de ruido ambiental, y formando pantallas visuales respecto a elementos discordantes (taludes, etc.).

5 APARCAMIENTO (AP)

a) ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas zonas se localizarán en las zonas destinadas a equipamiento con las condiciones que se detallan a continuación.

Incluirá las zonas ajardinadas y viarias si es el caso, derivadas de la implantación del área de aparcamiento.

Los aparcamientos se establecen con carácter privado, en lo que respecta a su propiedad, con una proporción de 1 plaza por cada 100 m² edificables, dentro de cada sector. Para dar respuesta a lo previsto en la Ley del Suelo de Galicia, se dispondrán las plazas de aparcamiento suficientes, con las siguientes características:

- Se localizarán en espacios anexos al viario público o, en su defecto, en espacios de uso exclusivo aparcamiento que han de cumplir:
- Se localizarán preferentemente en las zonas próximas a los accesos y en la mejor ubicación de manera que no produzcan impacto visual.
- La superficie mínima considerada por cada plaza de aparcamiento, incluyendo accesos, ha de ser superior a 20 m², con adaptación a los vehículos característicos de cada uno de los sectores y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad universal y supresión de barreras arquitectónicas.
- Se ha de colocar una malla arbórea de como mínimo un árbol cada tres plazas, siempre que las plazas se sitúen al aire libre.
- Las superficies de cada una de las plazas ha de ser superior a 2,20 x 4,50 m en el caso de las plazas en cordón y 2,40x4,50 m en el caso de las plazas dispuestas en batería.
- Se respetará la reserva mínima de plazas de aparcamiento previstas en la legislación vigente.

Los aparcamientos que no sea posible implantar en cada uno de los sectores, se han de incorporar en algún otro, de modo que el total resultante de todo el ámbito cumpla con la proporción establecida, garantizando en todo caso la accesibilidad de los usuarios.

b) CONDICIONES

Dimensiones mínimas.

Aparcamientos en cordón: 2,20m x 4,50m.

Aparcamientos en batería o espina: 2,40m x 4,50m.

Ancho mínimo de la calle de maniobra a los aparcamientos: 6 metros.

Ancho mínimo en vías de un sentido 3,50m

Ancho mínimo para vías de dos sentidos 6,00m

Arbolado: se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas.

Plazas adaptadas.

La cuantía de plazas adaptadas, los itinerarios y espacios anexos cumplirán las condiciones de accesibilidad de los aparcamientos establecidas en el artículo 21 de la base 1.3 del Código de Accesibilidad, contenido en el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma de Galicia (RASB), la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y las prescripciones del CTE.

Art. 78. Ordenanza Espacios libres y Zonas verdes (EL)

1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza corresponde al espacio de suelo grafiado en el plano de Ordenación nº 01USOS con la denominación EL.

Corresponde con las zonas en las que **no se altera el estado natural del terreno** ni su configuración inicial, tal y como se justifica en la memoria justificativa. Su superficie abarca 170.106,79 m² más del 50% de la parte no ocupada del ámbito, con una zona libre de 16.736,69 m² en la zona suroeste, una de 15.184,45m² en la zona sureste y la zona más extensa, de 138.185,65 m², situada al norte. En esta última, se ubica una pequeña zona de cauce fluvial, con su correspondiente vaguada y la zona situada más al norte, en la que se mantiene el arbolado existente.

ZONA ESTADO NATURAL	SUPERFICIE (m ²)
EL1	138.185,65
EL2	16.736,69
EL3	15.184,45
TOTAL EL	170.106,79

Al estar este conformado en parte por elementos alóctonos (eucaliptos), la única intervención permitida en la zona será la sustitución del arbolado existente por especies autóctonas.

En esta zona **no se permite la edificación**, y servirá para articular el ámbito con el entorno circundante, además de potenciar la reforestación autóctona, la conservación de las masas arbóreas de valor y potenciar la integración paisajística.

2 CONDICIONES DE LOS USOS.

El uso principal será de espacios libres y zonas verdes

Serán de uso privado.

Los espacios destinados a zona verde estarán urbanizados y ajardinados en relación a su uso.

Deberán dotarse de mobiliario acorde con su uso natural, garantizando el correcto soleamiento.

3 OTRAS CONDICIONES

a- 1) Se mantendrá el estado natural del terreno.

a- 2) Se establecerá un borde perimetral de transición vegetal con especies arbóreas y arbustivas autóctonas de diferente porte, evitando plantaciones lineales y distribuyendo las de mayor porte en las zonas de mayor impacto visual con el fin de mitigar su visibilidad.

a- 3) Para las intervenciones en los espacios libres se tendrá en cuenta la “*Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos*”.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y DE COMUNICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones de ordenación

Art. 79. Sistema de Infraestructuras de Servicios (IS)

Comprende las redes de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento, telecomunicaciones, etc, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio del cual se trate, y sus zonas de reserva y protección, grafiadas, de ser el caso, con la denominación IS en los correspondientes planos de ordenación del ámbito.

El uso principal y único es el de infraestructuras de servicios.

Los centros de transformación previstos en las correspondientes parcelas públicas previstas a tal fin pueden preverse en superficie, todo ello según la posición definida en los planos.

Estas parcelas son de dominio público, excepto las que sean cedidas por el Ayuntamiento a las empresas suministradoras.

Art. 80. Sistema de Infraestructuras de Comunicación (IC)

Comprenden los espacios destinados al sistema de comunicaciones siendo el conjunto de vías de dominio y uso público proyectadas con destino al movimiento de vehículos y circulación de peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte rodado, así como al estacionamiento de vehículos.

Se distingue entre Sistema General Viario y Sistema Local Viario.

Los referidos sistemas se identifican como infraestructuras de comunicaciones en los planos de Ordenación (PORD_02IC) del ámbito, siendo su uso el de red viaria y los propios de circulación y estacionamiento de vehículos o peatones.

El diseño de las vías interiores del ámbito se realizará conforme a las dimensiones y proporciones establecidas en los planos de ordenación del presente documento y en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La red viaria proyectada tendrá todas sus calzadas pavimentadas, arboladas en su caso según la sección definida para cada una de ellas, disponiendo de drenaje y escorrentía adecuados e integrando la red peatonal.

Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida se ajustarán en número y dimensiones a lo establecido en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia.

Sección 2ª. Condiciones técnicas y constructivas**Art. 81. Condiciones Generales**

En lo que respecta a las condiciones técnicas y constructivas de los sistemas de infraestructuras de servicios se estará a lo dispuesto en el respectivo planeamiento municipal.

Complementariamente, para cada uno de los sistemas identificados a continuación se observarán las determinaciones a las que se hacen referencia en los siguientes artículos.

Art. 82. Condiciones de la red viaria

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización, al TÍTULO V Normativa reguladora en relación con la Red autonómica de carreteras de Galicia, y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.7 de la Memoria justificativa del presente plan.

Art. 83. Condiciones de la red de abastecimiento

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

Art. 84. Condiciones de la red de saneamiento

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

Art. 85. Condiciones de la red de energía eléctrica

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

Art. 86. Condiciones de la red de alumbrado público

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

En la redacción de los proyectos de alumbrado público se tendrán en cuenta especialmente las prescripciones técnicas que deben satisfacer las instalaciones y aparatos de iluminación para evitar la contaminación lumínica, considerando al respecto las determinaciones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 o normativa que los sustituya.

Art. 87. Condiciones de la red de telecomunicaciones

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

Art. 88. Condiciones de las instalaciones de recogida de residuos urbanos

Además de las determinaciones previstas en el planeamiento municipal general se estará a lo dispuesto en el TÍTULO IV Normas de urbanización y de forma orientativa se considerarán los parámetros definidos para la misma en el punto 1.8 de la Memoria justificativa del presente plan.

2026/6100