

4.1.9. Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.

CLASIFICACION

Se establece la siguiente clasificación:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento de uso individual.

- Grado 1o. En el mismo edificio de la vivienda.
- Grado 2o. En edificación adosada.
- Grado 3o. En edificación exenta dentro de la parcela.

Categoría 2ª: Garajes-aparcamiento de uso colectivo.

- Grado 1o. En planta baja y/o semisótano de edificios.
- Grado 2o. En plantas sótano de edificios.
- Grado 3o. En parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estaciones de servicio

Categoría 5ª: Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles.

Los talleres de reparación de automóviles se registrarán por las Normas de Industrias, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje o instalación de las anteriormente relacionadas.

CONDICION GENERAL

1. En las categorías 2a, 3a, 4a, y 5a, el Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

El hecho de denegar la instalación de garaje aparcamiento , si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

2. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garaje en la planta baja, la entrada y salida será única o a lo sumo doble.

ACCESOS

Los garajes-aparcamiento en categorías 2a. y 3a. y locales de servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros (3 m.) de ancho y cuatro y medio (4,5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal o pendiente máxima de 5%, libre de cualquier otro uso o actividad.

Las rampas interiores rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas curvas del 12 %, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3 m.) con el sobreechanco necesario en las curvas.

Se podrá autorizar el empleo de aparatos montacoches cuando siendo obligatoria la localización de garaje por la ordenanza correspondiente no sea viable la solución de rampa. En este caso se instalará un montacoches por cada veinte plazas de aparcamiento. El espacio de espera será horizontal y con un fondo mínimo de 5 metros.

La localización del acceso a calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento pudiendo exigirse la concentración de accesos o separación mínima entre éstos con el objeto de reducir el número de vados en aquellas calles que por su uso, funcionalidad, etc. así lo exijan.

PLAZA DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

ALTURA MINIMA.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

VENTILACION

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

AISLAMIENTO

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

COMUNICACION

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de

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

CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO (CATEGORIA 4A).

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- 1) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- 2) Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Normas.
- 3) No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas sobre ruidos de la zona.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES DEL AUTOMOVIL (CATEGORIA 5A).

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas del uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de taller.
- b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de local.

4.1.10. Regulación de las actividades extractivas.

1. Se considerarán áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos y se exploten canteras.
2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.
3. Podrán prohibirse las actividades extractivas cuando no se cumpla con las condiciones exigibles por el art.73 LS, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 500 m. de núcleos de población y de edificios o restos históricos y arqueológicos o elementos naturales señalados en este Documento o incluidos en el Catálogo.
4. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a la Ley 1/2001

municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos.

5. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo, y en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.
6. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) respecto del paisaje; b) preservación de la pureza del medio ambiente; c) no desviación, merma o polución de corrientes de aguas superficiales o subterráneas. El no cumplimiento de estos requisitos implicará la denegación de la licencia.
7. La solicitud de licencia municipal deberá concretar necesariamente los siguientes extremos:
 - a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia este epígrafe.
 - b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.
 - c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.
 - d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 con los perfiles en que queden señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras, y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y paisaje.
 - e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o áridos a extraer.
 - f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores.
8. Cuando la actividad extractiva implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de cuidar la plantación hasta que la misma haya arraigado y pueda desarrollarse normalmente.

4.1.11. Regulación de los restantes usos.

Las instalaciones dedicadas a usos residencia móvil, sanitarios, edificios, recreativo,

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva, 28 marzo 2001
Asdo.: Catalina Echevarría Buades

socio-cultural, religioso, deportivo y recreativo, se atenderán en todo a lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso.

Con carácter general estos usos se consideran permitidos en todas las ordenanzas del suelo urbano residencial e industrial y en suelo de núcleo rural del municipio, con las salvedades que en cada caso establezca la legislación específica de cada uso.

En cuanto a las piscinas y campos de deporte privados, tendrán la consideración de Recreativos. Su construcción guardará los mismos retranqueos que la edificación principal, excepto en las partes o elementos de las mismas que no impliquen una alteración del terreno (excavaciones o rellenos). En cuanto a los vallados o cierres de estas instalaciones que superen la altura de 1.80 m, deberán guardar, así mismo, los retranqueos correspondientes.

Las instalaciones dedicadas a servicios públicos específicos definidos en la tipificación de usos de las presentes Normas, se atenderán a lo establecido en las mismas para la actividad industrial o comercial que desarrollen.

4.1.12. Usos incompatibles en el suelo urbano

Con el fin de preservar la salud e higiene públicas y en cumplimiento del Real Decreto sobre Actividades Molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, en el suelo urbano quedan prohibidos todos los usos agropecuarios que representen molestias para las viviendas, tales como establos, granjas, almacenes, cochiqueras etc. Aquellas construcciones destinadas a los usos referidos contarán con un plazo de dos años para trasladar sus actividades.

4.1.13. Granjas agrícolas existentes

Las granjas existentes dentro del suelo urbano se regirán por el anterior numeral. Las existentes en el los núcleos rurales que figuran en la relación realizada por el Ayuntamiento y que se adjunta en el anexo N° 2, podrán alcanzar su legalización como si tratara de suelo rústico común, teniendo en cuenta que aquellas que representen molestias para las viviendas próximas deberán establecer las medidas necesarias para su compatibilidad con las mismas.

A ésta relación podrán añadirse aquellas otras que puedan haberse omitido involuntariamente; para ello deberán acreditar fehacientemente que se encontraban en funcionamiento a la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. Ordenanzas reguladoras de la edificación.

4.2.1. Definiciones.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A continuación se expresan una serie de términos utilizados en la normativa, definiendo el significado de cada uno. A ellos hay que añadir todas aquellas definiciones no recogidas en estas Ordenanzas y cuyo significado es el habitualmente utilizado.

2. ALINEACIONES

Son las líneas que delimitan las parcelas. Pueden ser de dos clases: **alineaciones exteriores**, que marcan el límite entre los espacios libres públicos tales como calles, plazas, etc. y **alineaciones interiores** que son aquellas que marcan el límite entre la parte de parcela edificable para usos principales y las que son edificables para usos complementarios o no son edificables.

3. LINDEROS DE PARCELA

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela. El lindero frontal delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Los, linderos laterales son los restantes, llamándose lindero posterior ó testero el lindero opuesto al frontal.

4. LINEA DE EDIFICACION

Es la línea que la edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos cuando éstos estén permitidos.

5. RETRANQUEOS

Frontal: es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

Lateral : es la separación entre la edificación y los linderos laterales.

Posterior: es la separación entre la edificación y el lindero posterior.

6. SUPERFICIE DE PARCELA

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

7. FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Las ordenanzas particulares establecen el carácter de máximo u obligatorio.

8. RASANTES

Es la línea que define el perfil longitudinal de una vía, plaza o calle, definida en el presente Documento. En su defecto son las existentes en el terreno.

9. SOLIDO CAPAZ

Es el volumen dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

10. ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo de la última planta medida en metros.

También se puede medir en número de plantas, que incluye la planta baja, las plantas piso y los semisótanos si los hubiere.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001
Asdo.: *Gatalina Echevarría Buades*

4.2.2. Condiciones generales de volumen e higiénicas

1. RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

2. PARCELA MINIMA

En caso de que una parcela no alcance la superficie mínima requerida por la Ordenanza correspondiente, pero tenga parte de su superficie situada en otra Ordenanza dentro de la misma clase de suelo, podrá computar dicha parte hasta un máximo del 40% de la parcela situada en la Ordenanza principal. La edificabilidad se computará exclusivamente sobre la parcela situada en la Ordenanza principal y la edificación se emplazará sobre la misma conservando sus retranqueos.

3. SOLAR

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.2.4. y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

4. RASANTE DEL TERRENO

La rasante del terreno perteneciente a las parcelas podrá modificarse con respecto a la rasante natural, siguiendo las siguientes reglas:

El aumento de la cota de la rasante natural podrá llevarse a cabo, dejando al menos un punto de contacto de la edificación con la rasante natural sin alterar.

La diferencia máxima entre la rasante natural y la modificada será de 3 metros en cualquier punto del terreno.

La disminución de la cota de la rasante natural será válida en todos los puntos de contacto.

No se podrá alterar la rasante natural del terreno en una distancia de 3 m. desde los linderos de las parcelas, a menos que se establezca un convenio entre propietarios colindantes.

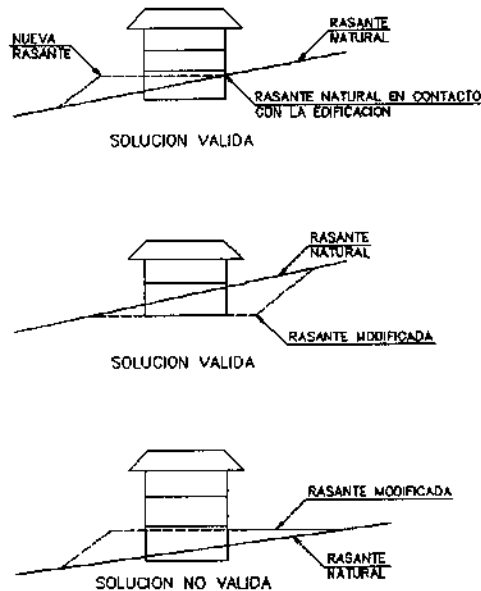


Gráfico 1

5. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- El línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

6. OCUPACION O SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM 29/marzo/2001

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

7. COEFICIENTE DE OCUPACION

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

9. SUPERFICIE UTIL

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

Las edificabilidades señaladas en las ordenanzas de las presentes Normas, corresponden, en todos los casos, a edificabilidad bruta, es decir que se computan sobre el total de la parcela, incluidas las cesiones obligatorias.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

12. ALTURA MAXIMA

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

13. CONSIDERACION DE LA CONDICION DE ALTURA

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de no hacerlo, se está agrediendo la imagen urbana.

14. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima del setenta por ciento (70%).

La altura máxima de coronación será de 4 metros sobre el último forjado. No se admiten quiebros a fachada en los faldones de la cubierta.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPT, y en su defecto el buen hacer constructivo.

15. APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA

El aprovechamiento bajo cubierta para uso de vivienda, se permite en todas las edificaciones ubicadas en el Término Municipal.

La altura mínima entre el suelo y la cubierta de la zona utilizada será de 1.70 m.

La superficie habitable será computable con respecto al índice de edificabilidad a menos que la ordenanza correspondiente lo regule expresamente en otro sentido.

En los espacios bajo cubierta se podrán habilitar ventanas que sobresalgan sobre ésta, cumpliendo la condición de que su altura no sobrepasará los dos metros y medio sobre el último forjado y deberán estar retranqueadas sobre la línea de fachada un mínimo de 1.20 metros.

La longitud máxima de los casetones será de 2.50 metros, debiendo estar separados entre sí al menos 2.50 metros.

La cumbrera de los casetones será preferentemente horizontal aunque se admiten inclinaciones de la misma justificando su resultado estético.

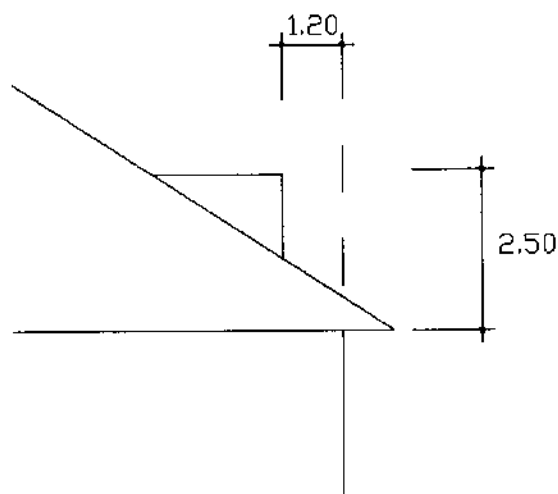


Gráfico 2

16. MEDIANERAS

* Para llevar a cabo nuevas edificaciones con paredes medianeras será obligatorio, con carácter general, acogerse a una de las siguientes alternativas:

- a) Realizar proyecto conjunto con el colindante o los colindantes y solicitar la licencia simultáneamente.
- b) Disponer en las paredes medianeras materiales de la misma calidad que en las fachadas de la edificación.

17. PLANTA BAJA, SEMISOTANO Y SOTANO

- * Se considera planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo a 0.60 metros por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- * Se considera semisótano la planta que teniendo el suelo a más de 0.60 metros por debajo de la rasante, tiene el techo a más de 0.60 metros por encima de la misma.

- * Se considera sótano aquella planta que cuyo techo se encuentra a menos de 0.60 metros por encima de la rasante, o a cualquier distancia por debajo de la misma.

Los sótanos no serán habitables, pudiéndose utilizar como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones al servicio de los vecinos de las plantas superiores. La altura libre no será inferior a 2.20 metros. Deberán tener la ventilación suficiente.

Los semisótanos podrán ser destinados a los usos que se establezcan, prohibiéndose el uso de vivienda. La altura libre no será inferior a 2.20 metros. La planta semisótano computará a efectos de edificabilidad en todos los casos. Los sótanos y semisótanos podrán tener acceso directo desde el exterior en una longitud de fachada de 5 metros como máximo.

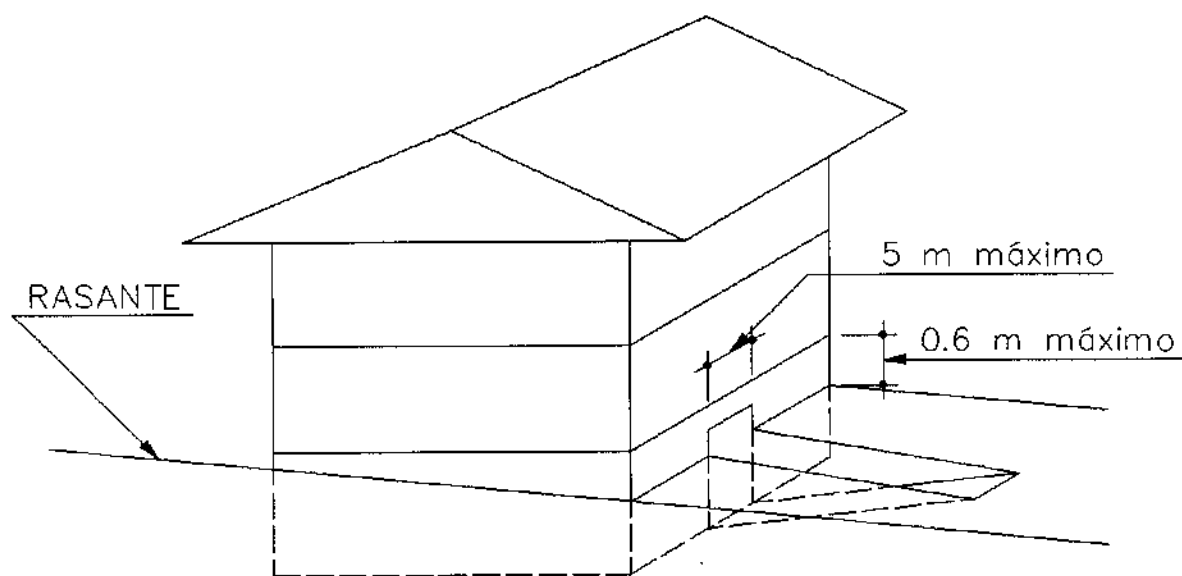


Gráfico 4

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

18. FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable se determina bien mediante su definición en los planos de Ordenación o bien mediante su definición genérica en la ordenanza correspondiente. En caso de estar señalado en los planos éste será de obligado cumplimiento.

En edificación cerrada con fachadas a dos vías de diferente rasante se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la distancia total entre alineaciones opuestas es superior a dos veces el fondo genérico máximo, cada uno de los edificios tendrá la altura correspondiente medida sobre su rasante. El fondo de cada uno será el genérico fijado por la ordenanza.
2. Si la distancia total entre alineaciones opuestas es inferior a dos veces el fondo genérico máximo, el edificio más alto podrá aumentar su fondo edificable en un 25% sobre el máximo admitido por la Ordenanza, dando tratamiento de fachada al paramento trasero.

19. REGULACION DE CUERPOS VOLADOS CERRADOS

La dimensión de los vuelos sobre la alineación se establece en cada ordenanza. La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la vía será de 3.60 metros.

20. REGULACION DE BALCONES, TERRAZAS, CORNISAS Y ALEROS

- * Los salientes máximos de cornisas y aleros serán de 1.00 metro.
- * En caso de que la edificación tenga un cuerpo volado cerrado, no se autoriza sobresalir sobre la dimensión del vuelo establecido para éstos.
- * Los vuelos de balcones y terrazas se determinan en cada ordenanza, referidos a la alineación.

21. REGULACION DE LAS TERRAZAS

El cómputo de la edificabilidad de las superficies construidas para terrazas se regulará de acuerdo con lo especificado a continuación:

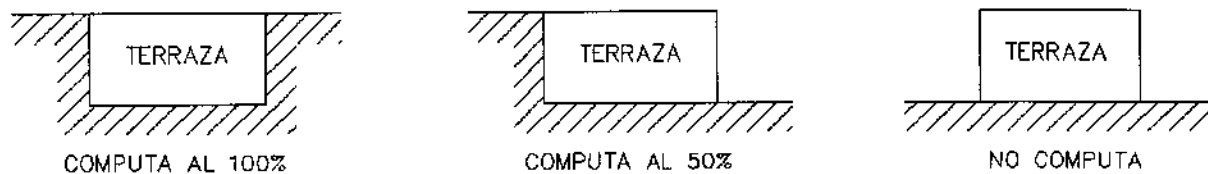


Gráfico 5

22. POZOS Y FOSAS SEPTICAS

Las fosas sépticas y los pozos de captación de agua se situarán como mínimo a 5 metros de los linderos de las parcelas sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones establecidas en la Ley de Aguas.

23. MEDICION DE LAS ALTURAS

En las edificaciones lindantes con la vía pública las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la rasante de la citada vía, no pudiendo haber, en los extremos de la fachada, variaciones superiores a 1.20 m sobre la altura máxima permitida. En caso contrario se deberá escalonar la edificación adaptándola al perfil de la vía de modo que cada tramo cumpla con éstas limitaciones.

A los efectos de medición de alturas por el número de plantas, contabilizarán las plantas piso, la planta baja y el semisótano cuando exista.

En las edificaciones de esquina con dos alturas diferentes a las vías públicas, se mantendrá la altura de la edificación principal en una distancia máxima de 15 metros sobre la alineación secundaria.

24. CIERRES DE PARCELAS

Los cierres de fincas se realizaran como máximo de 2.00 m. de altura en todo su perímetro. En fachada se ejecutarán diáfanos al menos en la mitad de su altura.

25. CHAFLANES

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación incluyen curvas en las esquinas de las manzanas. Comoquiera que constructivamente no es adecuada esta solución para la edificación en sí, se admiten las esquinas achaflanadas de dimensiones 3 x 3 metros. Estos chaflanes se realizarán en las plantas bajas debiendo tener las mismas una altura mínima de 3.60 metros.

CONCELLO DE FOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

4.2.3. Normas reguladoras del suelo urbano.

Además de las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales, es preciso fijar las condiciones específicas de cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano. Ello da lugar a las siguientes normas, que tendrán del carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

Las Ordenanzas utilizadas son las siguientes:

1. Edificación en manzana cerrada
2. Edificación unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)
3. Edificación abierta
4. Suelo urbano industrial
5. Edificación unifamiliar de extensión de núcleo
6. Zonas Verdes

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

ORDENANZA N° 1

DENOMINACION: Edificación en manzana cerrada

AMBITO Y CARACTERISTICAS: Responde a la tipología de edificación entre medianeras en manzana cerrada con o sin patio de manzana, cuyo uso característico es el residencial en vivienda colectiva.

ALINEACIONES:

Las establecidas en los planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

El indicado en los planos de ordenación. En su defecto será de 14 metros. Este fondo genérico se refiere a las plantas piso, pudiendo ser superado por la prolongación de las plantas baja, semisótano y sótano al interior de la parcela.

PARCELA MINIMA: 100 m2.

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

FRENTE MINIMO DE PARCELA: 7 m. Con la sola excepción para aquellas parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas al momento de aprobación del presente Plan General.

RETRANQUEOS:

A la alineación: la edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Laterales: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales.

A Fondo de parcela: la edificación se separará del lindero trasero una distancia mínima de 3 metros. Las plantas baja, semisótano y sótano podrán adosarse al fondo con convenio entre los colindantes.

ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura en número de plantas está determinada en los planos de Ordenación, no pudiendo sobrepasar en metros las siguientes magnitudes:

* Para tres plantas (B+2) 9.60 metros

* Para dos plantas (B+1) 6.70 metros

La altura se medirá sobre la rasante de la acera a que de frente la edificación. Para las parcelas en esquina con diferentes rasantes de calle, la altura mayor deberá mantenerse en una longitud máxima de 15 metros.

VUELOS: Los vuelos máximos admitidos son de un (1) metro sobre las alineaciones.

GARAGE APARCAMIENTO: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por

cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida sobre rasante.

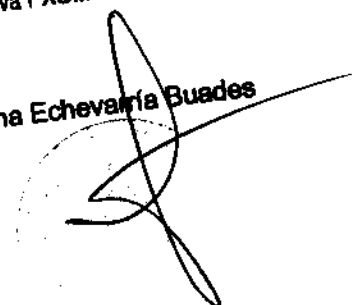
USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- * Vivienda
- * Hotelero
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
 - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- * Garaje aparcamiento
 - Categoría 1ª Grado 1 y 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
 - Categoría 3ª

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades



ORDENANZA Nº 2

DENOMINACION: Edificación unifamiliar

AMBITO Y CARACTERISTICAS: Responde a la tipología de vivienda unifamiliar en sus tres variantes: aislada, adosada o en hilera.

GRADOS:

- A: edificación unifamiliar aislada
- B: edificación unifamiliar aislada o adosada
- C: edificación unifamiliar aislada, adosada o en hilera

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

- GRADO A: 0.5 m²/m²
- GRADO B: 0.7 m²/m²
- GRADO C: 0.7 m²/m²

ALINEACIONES: Las establecidas en los planos de ordenación ó en su defecto a seis (6) metros de eje de la vía a que de frente la parcela.

PARCELA MINIMA:

- GRADO A: 500 M²
- GRADO B: 300 M²
- GRADO C: 250 M²

OCUPACION MAXIMA:

- GRADO A: 50 %
- GRADO B: 60 %
- GRADO C: 70 %

FRENTE MINIMO DE PARCELA: 5 metros

RETRANQUEOS MINIMOS:

- GRADO A:
 - Frontal: 4 metros
 - Laterales: 4 metros
 - A Fondo: 4 metros

GRADO B:

- Frontal: 4 metros
- Laterales: 4 metros ó adosado con acuerdo entre colindantes
- A Fondo: 4 metros

GRADO C:

- Frontal: 4 metros
- Laterales: 4 metros ó adosado con acuerdo entre colindantes
- A Fondo: 4 metros

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Ruades

ALTURA MAXIMA: 6 metros sobre la rasante de la vía a que de frente la parcela. En ningún caso se podrá superar la altura de 7.50 metros sobre la rasante natural del terreno, medido a cualquiera de los paramentos de la edificación.

Nº DE PLANTAS MAXIMO: Dos (2) plantas

SEMISOTANOS: Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando para edificabilidad aunque no para el número de plantas. No se admitirá en ellos el uso de vivienda.

GARAGE APARCAMIENTO: Dentro de la parcela se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- * Vivienda
- * Hotelero
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
 - Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8
- * Garaje aparcamiento
 - Categoría 1ª Grado 1 y 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2 y 3
 - Categoría 3ª

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echeverría Buades

ORDENANZA N° 3

DENOMINACION: Equipamientos

AMBITO Y CARACTERISTICAS: Su ámbito se delimita en los planos de ordenación. Pueden ser de los siguientes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio cultural, religioso, sanitario, servicios técnicos.

Edificabilidad máxima: *En suelo urbano: 0.7 m2/m2*
En suelo rústico: 0.5 m2/m2

Parcela mínima: *En suelo urbano: no se determina*
En suelo rústico: la unidad mínima de cultivo

Retranqueos: *En suelo rústico:*

Frontal: el que establezca la legislación sectorial según el tipo de vía.

Laterales y fondo: 3 metros o adosado en casos de existir pared medianera y con acuerdo con el colindante.

En suelo urbano:

Frontal: en la alineación o retranqueado un mínimo de 2 metros.

Laterales y fondo: 3 metros o adosado en casos de existir pared medianera y con acuerdo con el colindante.

Altura de la edificación: 9 metros. Se podrá superar esta altura justificando la necesidad de que el equipamiento en cuestión así lo requiere.

Número máximo de plantas: 3 (B+2)

Usos: se admiten exclusivamente los usos propios del equipamiento concreto de que se trate, excluyendo expresamente el uso residencial que solamente tendrá cabida en los casos en que sea necesario disponer de una vivienda para los vigilantes del equipamiento de que se trate.

Condiciones especiales:

Dada la gran diversidad de situaciones que pueden presentarse, se considera fija la edificabilidad señalada en cada caso, pudiendo adaptar el número de plantas y la altura de la edificación en función de las características especiales del equipamiento y previa justificación de la conveniencia del cambio.

En caso de que la edificabilidad fijada no sea suficiente para llevar a cabo un equipamiento concreto, se podrá adscribir al mismo otra parcela dentro del municipio que será destinada y tratada como espacio libre de uso público. Esta parcela en ningún caso podrá ser mayor que el 50% de la parcela en la cual se va a llevar a cabo la edificación.

ORDENANZA Nº 4

DENOMINACION: Edificación industrial

AMBITO Y CARACTERISTICAS: Corresponde a la edificación que alberga preferentemente aquellas actividades industriales que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas pueden situarse en zonas próximas a zonas de vivienda y equipamiento. El uso predominante es el de industria.

EDIFICABILIDAD: 1.4 m²/m²

ALINEACIONES: Las establecidas en los planos de ordenación que podrán completarse mediante Estudios de Detalle.

PARCELA MINIMA: 500 m²

OCUPACION MAXIMA: 50 %

FRENTE MINIMO DE PARCELA: 15 metros

RETRANQUEOS: 5 metros a alineaciones y colindantes

ALTURA DE LA EDIFICACION:

10 m. de altura máxima y alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cuando se dediquen a uso industrial o almacén.

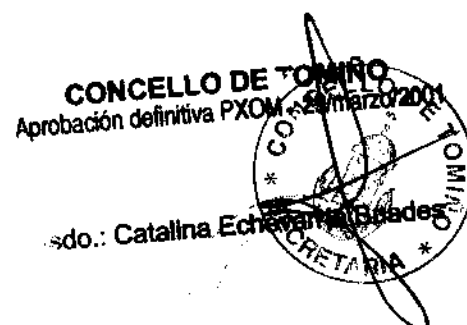
Por encima de las alturas máximas solo podrán sobresalir elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

* Vivienda: se permite la ubicación de 1 vivienda por instalación industrial y vinculada a ella.

Esta vivienda no superará el 10% del volumen edificado total, sin superar en ningún caso los 150 m² construidos.

- * Industria en todas sus categorías.
- * Comercial
- * Oficinas
- * Garaje aparcamiento



ORDENANZA N° 5

DENOMINACION: Edificación unifamiliar de extensión de núcleo

AMBITO Y CARACTERISTICAS: Responde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada ó adosada en la extensión de los núcleos urbanos existentes. Su ámbito se delimita en los planos de Ordenación.

GRADOS: A: parcelas con red de saneamiento y conducción de abastecimiento de agua.

B: parcelas con sistema individual de vertido y/o abastecimiento de agua.

EDIFICABILIDAD MAXIMA: GRADO A: 0.7 m²/m²
GRADO B: 0.5 m²/m²

ALINEACIONES: Las establecidas en los planos de ordenación. En su defecto regirán las siguientes:

A) En el caso de tramos vías consolidados por la edificación se mantendrán las alineaciones existentes. Se entiende por tramo de vía consolidado aquel que la edificación ocupe al menos 2/3 de la longitud medida entre dos edificaciones.

B) En el caso de tramos de vías libres de edificación la alineación se establece a 6 metros del eje del camino para vías interparroquiales y a 12 metros para las vías del sistema general de comunicaciones.

PARCELA MINIMA: GRADO A: 500 m²
GRADO B: 600 m²

OCUPACION MAXIMA: GRADO A: 60 %
GRADO B: 50 %

FRENTE MINIMO DE PARCELA: GRADO A: 5 metros
GRADO B: 10 metros

RETRANQUEOS :

Frontal: en la alineación o retranqueado un mínimo de 2 metros
Laterales: 3 metros ó adosado con acuerdo entre colindantes
A Fondo: 3 metros

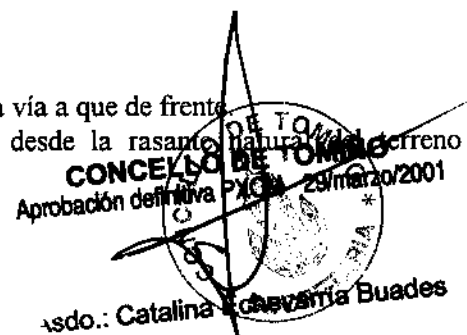
El adosamiento de edificaciones se realizará mediante proyecto conjunto o bien dando a la pared medianera resultante el tratamiento con los mismos materiales de la fachada.

ALTURA DE LA EDIFICACION:

Seis (6) metros desde la rasante de la vía a que de frente

Siete con cincuenta (7.50) metros desde la rasante natural del terreno

72



medida en cualquier punto de sus paramentos de cierre.

VUELOS:

Los vuelos máximos admitidos son de un (1) metro sobre la alineación.

Nº DE PLANTAS MAXIMO: Dos (2) plantas (B+1).

EDIFICACIONES AUXILIARES:

Las edificaciones auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres y cobertizos no se computarán dentro de los parámetros generales fijados. Tendrán una superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros. Respetarán las mismas reglas de retranqueos que para la edificación principal y no podrán adosarse a la fachada de la misma.

USOS TOLERADOS:

Se permiten los siguientes usos:

- * Vivienda
- * Comercial
- * Oficinas
- * Industrial

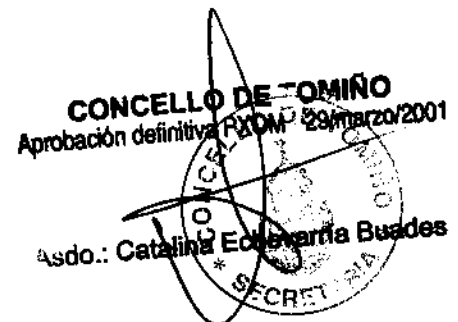
Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8

Categoría 2ª Grupos 5 y 7

Las actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la presente normativa y que no encuentren incluidas en ninguna de las categorías o grupos señalados, podrán continuar su actividad siempre y cuando no perjudiquen la vida residencial, de acuerdo con el Reglamento de actividades Nocivas y Peligrosas.

- * Garaje aparcamiento
Categoría 1ª

- * Hotelero
Categoría 2ª



ORDENANZA Nº 6

DENOMINACION: **Zonas Verdes**

AMBITO Y CARACTERISTICAS: En los planos de Ordenación se definen las zonas verdes de uso y dominio público, a las que habrá de añadir las resultantes del desarrollo de las Unidades de Ejecución, Planes Especiales y Planes Parciales.

CONDICIONES DE USO: Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

- * Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- * Juegos al aire libre y áreas de deporte no reglado.
- * Areas de plantación y ajardinamiento.
- * Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- * Quioscos de música.
- * Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.
- * Servicios higiénicos públicos.
- * Pequeñas construcciones destinadas a venta de bebidas, bocadillos, etc.
- * Excepcionalmente se autorizará el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento, siempre que se demuestre la compatibilidad entre este uso y el ajardinamiento de la zona.

Las edificaciones que se construyan en estas áreas tendrán, sumadas todas, una ocupación máxima del 5 % de la superficie del parque. la altura máxima de las mismas será de 4.0 M.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo: Catalina Echevarría Buades



4.2.4. Areas de reparto en suelo urbano

En presente Plan General se incluyen tres Areas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado. Por otra parte, no se delimitan áreas de reparto dentro del suelo urbano consolidado.

Area de reparto N° 1

Situación: Seixo

Planeamiento de desarrollo: directo por el Plan General

Superficie: 18.560 m²

Ordenanza de aplicación: n° 1

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento tipo: 1.0 m²/m²

Aprovechamiento residencial máximo: 0.825 m²/m²

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/Há

Aprovechamiento municipal: 10% del total

Aprovechamiento de propietarios: 90% del total

Cesiones: las indicadas en los planos de ordenación

Area de reparto N° 2

Situación: Seixo

Planeamiento de desarrollo: directo por el Plan General

Superficie: 5.973 m²

Ordenanza de aplicación: n° 1

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento tipo: 1.0 m²/m²

Aprovechamiento residencial máximo: 0.825 m²/m²

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/Há

Aprovechamiento municipal: 10% del total

Aprovechamiento de propietarios: 90% del total

Cesiones: las indicadas en los planos de ordenación

Area de reparto N° 3

Situación: Goián

Planeamiento de desarrollo: directo por el Plan General

Superficie: 19.233 m²

Ordenanza de aplicación: n° 2C

Altura máxima: B+1

Aprovechamiento tipo: 0.7 m²/m²

Densidad de viviendas: 60 viv/Há

Aprovechamiento municipal: 10% del total

Aprovechamiento de propietarios: 90% del total

Cesiones: las indicadas en los planos de ordenación

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

4.2.5. Normas reguladoras del suelo de núcleo rural

ORDENANZA Nº 8 SUELO DE NUCLEO RURAL

1. Ambito de aplicación.

Será de aplicación en los núcleos delimitados como tales y señalados en los planos de Ordenación.

2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

* Vivienda

* Comercial

* Oficinas

* Industrial

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8

Categoría 2ª Grupos 1,2,3,5,6,7 y 8

Las actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la presente normativa y que no encuentren incluidas en ninguna de las categorías o grupos señalados, podrán continuar su actividad siempre y cuando no perjudiquen la vida residencial, de acuerdo con el Reglamento de actividades Nocivas y Peligrosas.

* Garaje aparcamiento

Categoría 1ª

Categoría 5ª

* Hotelero

Categoría 2ª

b) Dentro del ámbito delimitado como suelo de núcleo rural no se podrá autorizar ninguna clase de edificación si no estuviese resuelta la disponibilidad, por lo menos, de los servicios de acceso rodado público, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

c) Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o substituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo. Para estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso a áreas no consolidadas por la edificación, éstas deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

3. Condiciones de la edificación.

Los tipos de construcción deberán ser adaptados a su condición de edificaciones propias del medio rural en que se emplazan.

las características de las zonas urbanas.

La edificación en los núcleos rurales de población, se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Tipología: las edificaciones armonizarán con las tipologías tradicionales existentes o dominantes en el asentamiento, admitiéndose, por tanto, edificaciones apoyadas en otras conformadoras del continuo urbano y edificaciones aisladas.

b) Parcela mínima: 600 m²

Se podrán autorizar edificaciones en parcelas de menor tamaño en aquellos supuestos en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cubrir estos mínimos.

FRENTE MINIMO DE PARCELA: 7 m. Con la sola excepción para aquellas parcelas que se encuentren entre otras ya edificadas al momento de aprobación del presente Plan General.

SITUACION DE LA EDIFICACION DENTRO DE LA PARCELA: La edificación se emplazará en una franja comprendida entre la línea de retranqueo de la vía y una paralela a la misma situada a 40 metros como máximo.

c) Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

d) Retranqueos:

- A vías públicas:

En tramos de vía no consolidados:

Cierres: 4 metros del eje del camino.

Edificaciones: 6 metros del eje del camino.

En tramos consolidados: las existentes.

Se entiende por tramos consolidados aquellos en que la edificación ocupa como mínimo 2/3 de la longitud de vía, medida entre edificaciones.

- A linderos:

Mínimo 3,00 m.

Se podrán autorizar edificaciones adheridas a paramentos ciegos de edificaciones existentes.

e) Ocupación máxima de la parcela por las edificaciones: 40%.

Cuando se de la excepción del apartado b) y se trate de parcelas de superficie menor que la mínima señalada, la ocupación podrá superar el porcentaje expresado, fijándose un fondo máximo de 12,00 m.

- f) Pendiente máxima de cubierta: 30 grados, con altura máxima de tejado de 3,60 m.
- g) Altura máxima: Bajo + 1 planta, con una altura máxima de 7,00 metros medidos en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de cubierta.
- h) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite, sin computar su superficie para los efectos de determinar la máxima edificabilidad, si es el caso.
- i) Aleros: longitud máxima, 1 metro.
- j) Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares, tales como hórreos, bodegas, alpendres y cobertizos no se computarán dentro de los parámetros generales fijados. Tendrán una superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros. Respetarán las mismas reglas de retranqueos que para la edificación principal y no podrán adosarse a la fachada de la misma.

- k) Condiciones estéticas: la edificación principal y auxiliares mantendrán el carácter del conjunto según las siguientes reglas:

* Las fachadas se realizarán en mampostería, sillería, ladrillo "cara vista" o revestidos en color blanco. Se prohíben expresamente las fachadas con plaqueta cerámica.

* La carpintería será de color madera, verde, blanco o bronce.

* Las cubiertas se realizarán con teja árabe.

* Excepto en casos singulares que se justifiquen, se mantendrá la cubierta inclinada a dos o cuatro aguas.

* Los cuerpos volados cerrados, galerías, miradores y balcones se realizarán manteniendo el carácter de las existentes y análogas de carácter tradicional.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Boides



4.2.6. Normas reguladoras del suelo rústico.

ORDENANZA Nº 7 SUELO RUSTICO COMUN

1. Ambito de aplicación.

Es la parte del suelo rústico para el que no se fija ningún tipo de protección específica.

2. Usos y construcciones.

A. Los terrenos clasificados como suelo rústico común sólo podrán ser destinados a los usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

B. En el suelo rústico común solo se podrán realizar los siguientes tipos de construcción:

a) Las que están sujetas a licencia municipal directa, y que pueden ser:

- Construcciones destinadas actividades agrícolas, forestales, ganaderas u otras que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino del terreno, o con la explotación de los recursos naturales.

- Construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Construcciones para fines de interés general que tengan que emplazarse en el medio rural o aquellas en las que su localización venga determinada por las características y exigencias de la actividad. En éstos casos se requiere que antes del otorgamiento de la licencia municipal sean autorizadas por el órgano autonómico competente, luego de someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días.

3. Explotaciones agropecuarias o forestales.

Se les reconoce expresamente la condición de construcciones destinadas a las explotaciones agropecuarias o forestales que guardan relación con la naturaleza y destino del entorno, las siguientes:

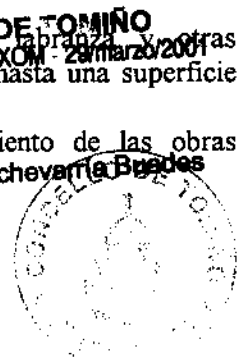
- Silos para de cosechas.

- Hórreos.

- Invernaderos, casetas o galpones para el servicio de la explotación agrícola, hasta una superficie máxima de 50 m².

4. Construcciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Catalina Echevarría Bordes



Se les reconoce expresamente la condición de construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las siguientes:

- Instalaciones de fabricación de hormigón o de aglomerado asfáltico.
- Construcciones para almacenes de materiales, utensilios o maquinaria, con un tamaño máximo de 50 m².
- Edificaciones auxiliares de obras, aseos y comedores de personal.
- Cualquier otra construcción vinculada a la ejecución y mantenimiento.

Las construcciones referidas anteriormente, tendrán su duración limitada necesariamente al periodo de ejecución de la obra y esta circunstancia deberá quedar reflejada en la licencia municipal. Acabada la obra, y en el plazo máximo de 60 días, tendrán que retirarse o derrumbarse, reponiendo el lugar ocupado a las circunstancias y características originales. No obstante, podrá solicitarse, dentro del mencionado plazo autorización para utilizar las mencionadas construcciones para usos públicos o de interés social, conforme a lo dispuesto en las presentes normas.

5. Construcciones de utilidad pública o interés social.

De acuerdo con el artículo 77.4. de la ley del suelo de Galicia, se podrán autorizar construcciones e instalaciones para fines de interés general que tengan que emplazarse en el medio rural, o aquellas en las que su localización venga determinada por las características y exigencias de la actividad.

El tipo de construcción deberá estar en congruencia con su condición de "aislada" y con el medio rural en el que se emplazan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y las viviendas y usos residenciales.

Antes del otorgamiento de la licencia municipal se requerirá la autorización del órgano autonómico competente, después de la información pública por el plazo de veinte días.

Normas que han de cumplir las edificaciones:

- Para aparcamientos se establece como estándar una plaza por cada 50 m² construidos, situada dentro de la parcela.
- La pendiente máxima de cubierta no excederá en ningún caso de 30°.
- Retranqueos:
- A linderos: la altura de la edificación, con una separación mínima en todo caso de 5 metros.

- A vías: las que establezca la legislación sectorial aplicable.
- Los espacios de la parcela no ocupados por la edificación, deberán tratarse adecuando sus acabados superficiales a las condiciones del medio (pavimentos, vegetación, arboleda, etc.).
- Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo.

6. Suelo rústico común apto para urbanizar

Teniendo en cuenta lo señalado en la Instrucción 1/1998 de 24 de Julio sobre la aplicación de la Ley del Suelo de Galicia en el marco de la nueva Ley 6/1998 del 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones, en el suelo rústico común solo quedarán fuera del ámbito de las áreas aptas para urbanizar, los terrenos que justificadamente se consideren inadecuados para el desarrollo urbanístico.

En consecuencia, en los planos de ordenación se señala el suelo rústico común que será apto para el desarrollo urbano excepto en aquellas áreas que expresamente se señale lo contrario.

Las áreas de suelo rústico "aptas para el desarrollo" se incorporarán a éste proceso mediante la aprobación de los planes parciales a que se refiere el artículo 23 de la Ley del Suelo de Galicia. A partir de éste momento el régimen de éstos suelos será el del suelo urbanizable y su aprovechamiento no podrá superar la densidad media señalada en el Plan para éste suelo.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 6/1998, en este tipo de suelo solo se podrá autorizar el uso de vivienda a través del correspondiente Plan Parcial.

7. Suelo rústico común NO apto para urbanizar

En el presente plan general se señalan áreas de suelo rústico común NO apto para el desarrollo urbano por no reunir los requisitos para el mismo.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva P/COM - 23 marzo 2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

ORDENANZA Nº 9 SUELO RUSTICO DE PROTECCION FORESTAL

1. Ambito de aplicación.

Se definen como tales, aquellos terrenos que deben ser objeto de una especial protección por su capacidad productiva, actual o potencial, en el sector forestal y, por lo tanto, tengan que preservarse para estos usos. Su ámbito se señala en los planos de Ordenación.

2. Usos.

Usos y construcciones permitidos: El uso normal de este suelo es el forestal. Sólo se podrán realizar construcciones con licencia directa municipal en los casos siguientes:

- Secaderos de madera abiertos o con galpones sustentados por columnas.
- Aserraderos para la primera transformación de la madera, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- Silos.
- Casetas para guardar utensilios, de superficie máxima 50 m².
- Torres de vigilancia y depósitos de agua contra incendios e instalaciones para casetas forestales.
- Cortes y/o cercados para alojamiento y/o refugio de ganado, con una superficie máxima de 100 m².
- Construcciones de interés público, tales como pistas de aterrizaje e instalaciones anexas.

3. Condiciones generales.

Las edificaciones que se autoricen cumplirán las condiciones señaladas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 apartado 2 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento de la provincia de Pontevedra.

4. Condiciones de edificación.

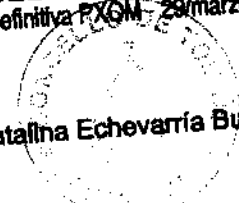
- a) Todos los usos y construcciones señalados como permitidos y autorizables en este suelo, cumplirán las mismas condiciones que las correspondientes del suelo rústico común. Exceptuándose las relativas a viviendas vinculadas a explotaciones forestales, en las que las condiciones diferenciales respecto la mencionada normativa común son las que se indican a continuación, rigiendo todas las demás incluidas en ella:

82

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29 marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

- Edificabilidad máxima: $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - Ocupación máxima: 2% de la parcela.
 - Parcela mínima: 5.000 m^2 .
 - Altura máxima: Bajo + 1 planta, con una altura máxima de 7,00 metros medidos en el centro de las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior del faldón de la cubierta. No se contabilizarán en el número de plantas los sótanos y semisótanos cuando sobresalgan como máximo 1 metro de la rasante del terreno.
- b) Todas las edificaciones que se autoricen en este tipo de suelo de protección forestal que no se destinen a viviendas, deberán cumplir, además de las normas generales del suelo rústico, las siguientes condiciones:
- Ocupación máxima: 40% de la parcela.
 - Parcela mínima: 5.000 m^2 .



ORDENANZA N° 10 SUELO RUSTICO DE PROTECCION AGROPECUARIA

1. Ambito de aplicación.

Se definen como tales aquellos terrenos que se delimitan como tales en los planos de Ordenación.

2. Usos.

Usos y construcciones permitidos: El uso normal de este sólo es agropecuario. Solo podrán realizarse construcciones con licencia directa municipal en los casos siguientes:

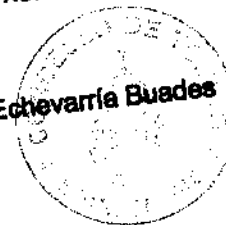
- Construcciones destinadas a explotaciones que guarden relación con la naturaleza y destino del entorno, tales como:
- Silos.
- Hórreos.
- Invernaderos
- Galpones, casetas para utensilios y otras construcciones agropecuarias de superficie inferior a 50 m².

3. Condiciones generales.

Las edificaciones que se autoricen, cumplirán las condiciones señaladas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 apartado 2 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento de la provincia de Pontevedra.

4. Condiciones de edificación.

- Todos los usos y construcciones señalados como permitidos y autorizables en este suelo, cumplirán las mismas condiciones que las correspondientes del suelo rústico común.



ORDENANZA Nº 11 SUELO RUSTICO DE PROTECCION ECOLOGICA

1. Ambito de aplicación.

Está constituido por aquellos terrenos que por sus valores ambientales, ecológicos, biológicos, botánicos, paisajísticos, científicos, educativos o recreativos deben preservarse para su protección o mejora y que se delimitan en los planos de Ordenación.

A ellos hay que añadir los terrenos a los que les sea de aplicación la legislación de protección sectorial, fundamentalmente a la legislación de aguas, costas, y conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre y los espacios naturales protegidos inscritos en el Registro General de Espacios Naturales, creado por Decreto 82/1989, del 11 de mayo, de la Xunta de Galicia, que quedan sometidos a las determinaciones que se establecen en el.

2. Usos permitidos.

En el ámbito de aplicación de esta norma no se autorizará la construcción de ninguna clase de edificación, permitiéndose la explotación racional de los recursos vinculados al medio que no atente contra los valores esenciales que se protegen.

ORDENANZA Nº 12 SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

1. Ambito de aplicación.

- a) Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico y cultural.
- b) En el presente documento se incluye una relación de este patrimonio, a los que se les añadirán los que puedan ser incluidos en el inventario que realizará el órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

2. Zonas de protección.

Se establecen dos zonas de protección:

- La protección integral para el propio elemento. En estas zonas quedan prohibidas todas las operaciones que impliquen variaciones sobre lo existente (movimientos de tierra, edificaciones, urbanizaciones, etc), con la excepción lógica de aquellas destinadas al conocimiento, conservación o puesta en valor del elemento, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del organismo competente en materia de Patrimonio. Del mismo modo, queda prohibida también cualquier actividad agrícola, ganadera o forestal, tendiendo a la eliminación de la vegetación arbórea existente y en consecuencia, prohibiendo nuevas plantaciones del tipo que fueren.
- El área de protección del elemento. Comprende un entorno alrededor del elemento catalogado y en estrecha relación con él. Su delimitación responde a las necesidades de protección del bien catalogado.

Dentro de las áreas de protección que a continuación se señalan, será preciso informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artículo 168 de la Ley del Suelo de Galicia.

- A- Las áreas expresamente señaladas en los planos de ordenación del presente Plan General.
- B- En los casos en que no se indiquen gráficamente, las áreas de protección para los elementos puntuales, dentro de las cuales es necesario el informe antedicho, estarán constituidas por una franja con una profundidad medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege de:
 - a) 50 metros, cuando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, palomares, cruceros, hornos, ferias, molinos, etc.)
 - b) 100 metros, cuando se trate de elementos de arquitectura religiosa (monasterios, conjuntos parroquiales, iglesias, capillas, santuarios, cementerios, etc.), arquitectura militar (castillos, baterías, murallas, etc.)
 - c) 200 metros, cuando se trate de restos arqueológicos (sepulcros megalíticos, dólmenes, petroglifos, castros, etc.).

En caso de acometer la redacción de un Plan Especial para el análisis detallado de los B.I.C. se podrán proponer en el mismo distancias de protección inferiores

de las indicadas anteriormente. Estos Planes Especiales tendrán informe vinculante de la Consellería de Cultura.

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto, el área de influencia se trazará a partir de los elementos más exteriores del conjunto y abarcará la totalidad de aquel.

En las solicitudes de licencia para la realización de edificaciones o actividades situadas dentro de estas franjas, se consultará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá esta sobre el bien protegido.

Fuera de las áreas catalogadas, en cualquier terreno donde apareciera un yacimiento o indicios razonables de su existencia, la Corporación ordenará la paralización de las obras que se estuviesen realizando y dará cuenta al organismo competente en la materia para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades



4.2.7. Normas reguladoras del suelo rústico apto para urbanizar.

De acuerdo con el artículo 67 de la Ley del Suelo de Galicia, el suelo urbanizable que el plan incorpore al proceso de desarrollo debe ser consecuencia de actuaciones públicas programadas o actuaciones privadas concertadas. En el caso presente no existe ninguna actuación pública para acometer el desarrollo de suelos urbanizables y en el proceso de información pública del Avance de Planeamiento tampoco se concretó ningún convenio con el sector privado para este tipo de acciones. Como consecuencia de ello no se delimita ningún área de suelo urbanizable en el presente Plan General aunque sí se fija el aprovechamiento tipo del mismo a efectos de dar cumplimiento al artículo 178-2 de la Ley del Suelo de Galicia para las áreas de suelo rústico apto para el desarrollo que se incorporen al mismo.

Por otra parte, el Plan General identifica como suelo rústico apto para la urbanización, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo de Galicia, determinadas áreas señaladas en los planos de ordenación, que deberán cumplir además los siguientes requisitos:

- Que sea viable su desarrollo, tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista técnico, teniendo en cuenta los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse debidamente el enlace con las redes viarias y de servicios del municipio.
- Que la propuesta de delimitación del ámbito a desarrollar sea coherente con la estrategia general del Plan General y con la estructura general del municipio.

REGIMEN APLICABLE:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley del Suelo de Galicia, el régimen urbanístico aplicable a estas actuaciones será el correspondiente al suelo urbanizable.

EDIFICABILIDAD:

Se establece una edificabilidad de 0.30 m²/m² sobre la superficie total.

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

La densidad de viviendas no podrá superar la cifra de 25 viv/Há.

SUPERFICIE MINIMA DE DESARROLLO:

La superficie mínima a desarrollar mediante Plan Parcial será de 12.000 m²

Por otra parte, esta superficie permitirá la implantación de las dotaciones de equipamiento establecidas, como mínimo, para una "unidad básica", de acuerdo con su definición en el Reglamento de Planeamiento.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA:

88

CONCELLO DE TOMIÑO
Aprobación definitiva PXOM - 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

Vivienda unifamiliar

USOS CARACTERISTICOS Y TOLERADOS:

El uso característico será el residencial.

Los usos tolerados serán los mismos que se establecen para la ordenanza N° 2 de Vivienda Unifamiliar.

4.3. Normas de protección

4.3.1. Protección de Costas

Ambito de aplicación

De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas, las servidumbres de protección, tránsito e influencia corresponden a unas franjas de terreno de 100, 6 y 500 metros respectivamente, medidas tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 3ª-3 de la Ley de Costas, en los terrenos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la Ley de Costas, la servidumbre de protección tendrá una anchura de 20 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar.

Servidumbre de protección

La servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas es independiente de cualquier otra protección que para dichas zonas se implementa desde las presentes Normas Subsidiarias, tales como las ecológicas o paisajísticas que impondrán otra serie de limitaciones o medidas potenciadoras de sus valores naturales.

Las limitaciones que se establecen para ésta zona se recogen en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas, así como en la Disposición Transitoria 3ª.

Los usos permitidos en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán contar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Servidumbre de tránsito

La servidumbre de tránsito se establece sobre una franja de 6 metros medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Las limitaciones para la misma se fijan en el artículo 27 de la Ley de Costas.

Servidumbre de acceso al mar

El presente Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley de Costas, dispone en las zonas urbanas accesos al mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada y 200 para peatones. En cuanto a los suelos urbanizables, los preceptivos Planes Parciales que se redacten en desarrollo de los mismos, deberán prever estos accesos, de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley.

Zona de influencia

La zona de influencia de costas se establece en una banda de 500 metros, medida tierra adentro a partir de la ribera del mar. En la misma será de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento que la

desarrolla.

Utilización del dominio público marítimo-terrestre

La regulación de la zona de dominio público marítimo-terrestre está contenida en el Título III de la vigente Ley de Costas.

Redes de saneamiento

Todas las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Obras o instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas

Las obras o instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas y situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regirán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Deslinde del dominio público marítimo-terrestre

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 210.4 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación se representa la línea provisional de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y el límite de la ribera del mar en los casos en que no sea coincidente con la anterior.

4.3.2. Protección del patrimonio cultural

1. Ambito de aplicación.
 - a) Comprende los terrenos afectados por la protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico y cultural.
 - b) En el presente documento se incluye una relación de este patrimonio, a los que se les añadirán los que puedan ser incluidos en el inventario que realizará el órgano competente de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.
2. Zonas de protección.

Se establecen dos zonas de protección:

- La protección integral para el propio elemento. En estas zonas quedan prohibidas todas las operaciones que impliquen variaciones sobre lo existente (movimientos de tierra, edificaciones, urbanizaciones, etc), con la excepción lógica de aquellas destinadas al conocimiento, conservación o puesta en valor del elemento, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del organismo competente en materia de Patrimonio. Del mismo modo, queda prohibida también cualquier actividad agrícola, ganadera o forestal, tendiendo a la eliminación de la vegetación arbórea existente y en consecuencia, prohibiendo nuevas plantaciones del tipo que fueren.
- El área de protección del elemento. Comprende un entorno alrededor del elemento catalogado y en estrecha relación con él. Su delimitación responde a las necesidades de protección del bien catalogado.

Dentro de las áreas de protección que a continuación se señalan, será preciso informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio, que tendrá carácter vinculante para la realización de cualquiera de las actividades enumeradas en el artículo 168 de la Ley del Suelo de Galicia.

- C- Las áreas expresamente señaladas en los planos de ordenación del presente Plan General.
- D- En los casos en que no se indiquen gráficamente, las áreas de protección para los elementos puntuales, dentro de las cuales es necesario el informe antedicho, estarán constituidas por una franja con una profundidad medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege de:
 - a) 50 metros, cuando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, palomares, cruceros, hornos, ferias, molinos, etc.)
 - b) 100 metros, cuando se trate de elementos de arquitectura religiosa (monasterios, conjuntos parroquiales, iglesias, capillas, santuarios, cementerios, etc.), arquitectura militar (castillos, baterías, murallas, etc.)
 - c) 200 metros, cuando se trate de restos arqueológicos (sepulcros megalíticos, dólmenes, petroglifos, castros, etc.).

En caso de acometer la redacción de un Plan Especial para el análisis detallado de los B.I.C. se podrán proponer en el mismo distancias de protección menores de las indicadas anteriormente. Estos Planes Especiales tendrán informe

vinculante de la Consellería de Cultura.

Cuando varios elementos singulares se articulen en un conjunto, el área de influencia se trazará a partir de los elementos más exteriores del conjunto y abarcará la totalidad de aquel.

En las solicitudes de licencia para la realización de edificaciones o actividades situadas dentro de estas franjas, se consultará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirá esta sobre el bien protegido.

Fuera de las áreas catalogadas, en cualquier terreno donde apareciera un yacimiento o indicios razonables de su existencia, la Corporación ordenará la paralización de las obras que se estuviesen realizando y dará cuenta al organismo competente en la materia para que adopte las medidas de protección que establece la legislación vigente.

Constituyen bienes culturales sujetos a protección de acuerdo con las determinaciones de la presente Norma:

- a) Los edificios, conjuntos y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental.
- b) Los yacimientos arqueológicos .
- c) Los cruceiros.
- d) Cualquier otro elemento que por aplicación de la legislación vigente y a iniciativa de la Administración competente o del Ayuntamiento se determine.

Los bienes culturales objeto de protección por la Norma quedan incluidos en el Catálogo, complementario de esta Norma, de elementos y conjuntos objeto de protección, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 86.2 y 87.1 del Reglamento de Planeamiento y art. 13.1. LSG.

La protección de estos edificios, conjuntos y elementos va encaminada a su conservación, rehabilitación y puesta en valor aceptando la realización de determinadas obras en función de las características del objeto protegido.

Los edificios , conjuntos y elementos catalogados por su interés histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, urbanístico y/o ambiental, serán objeto de protección, y se atenderán a la ordenación específica de la zona donde se sitúan, a la legislación del Patrimonio que le sea de aplicación y a las determinaciones específicas que siguen y que se articulan clasificando su protección en integral y no integral.