

# PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

(ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LEY  
1/1997 DEL SUELO DE GALICIA)

## NORMAS URBANISTICAS

### 1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

- 1.1. Ambito.
- 1.2. Contenido.
- 1.3. Vigencia.
- 1.4. Revisión.
- 1.5. Modificación.
- 1.6. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales

### 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION.

- 2.1. Disposiciones generales.
- 2.2. Instrumentos de Ordenación.
  - 2.2.1. Planes Parciales.
  - 2.2.2. Planes Especiales.
  - 2.2.3. Estudios de detalle.
  - 2.2.4. Normas especiales de protección.
  - 2.2.5. Ordenanzas Especiales.
- 2.3. Gestión del planeamiento.
  - 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
  - 2.3.2. Areas de reparto y polígonos.
  - 2.3.3. Sistemas de actuación.
  - 2.3.4. Sistema de compensación.
  - 2.3.5. Sistema de cooperación.
  - 2.3.6. Sistema de expropiación.
  - 2.3.7. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.
- 2.4. Instrumentos de ejecución.
  - 2.4.1. Clases de proyectos.
  - 2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.
- 2.5. Intervención Municipal del Uso del Suelo.
  - 2.5.1. Competencia e intervención Municipal.
  - 2.5.2. Actividades sujetas a licencia
  - 2.5.3. Concesión y denegación de licencias.
  - 2.5.4. Solicitud de Licencia.
  - 2.5.5. Tipos de licencia de obras.
  - 2.5.6. Requisitos de la documentación de los proyectos.

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

Asdo. Catalina Echevarría Buades

- 2.5.7. Solicitud de alineación.
- 2.5.8. Señalamiento de alineación.
- 2.5.9. Requisitos de urbanización.
- 2.5.10. Licencias en suelo urbanizable.
- 2.5.11. Obras sin licencia o que no se ajusten a la licencia
- 2.5.12. Condiciones de las obras en realización con las vías públicas
- 2.5.13. Derribos
- 2.5.14. Vallado de obras
- 2.5.15. Edificios en estado ruinoso
- 2.5.16. Inicio y final de obras

### 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 3.1. División del territorio.
  - 3.1.1. Clasificación del suelo
  - 3.1.2. Calificación del suelo
  - 3.1.3. Identificación y tipificación de los núcleos de población
- 3.2. Régimen del suelo urbano.
  - 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico de los propietarios
  - 3.2.2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico
  - 3.2.3. Plazo para solicitud de licencia de edificación
  - 3.2.4. Condición de solar
- 3.3. Régimen del suelo de los núcleos rurales de población.
  - 3.3.1. Servicios urbanos mínimos.
  - 3.3.2. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora de Núcleo.
  - 3.3.3. Desarrollo de los núcleos de población
- 3.4. Régimen del suelo Urbanizable.
  - 3.4.1. Definición y delimitación.
  - 3.4.2. Desarrollo del suelo urbanizable.
  - 3.4.3. Régimen urbanístico de la propiedad.
  - 3.4.4. Aprovechamiento tipo.
  - 3.4.5. Obligaciones y cargas de los propietarios.
  - 3.4.6. Actuaciones en suelo apto para urbanizar previa al desarrollo de los sectores.
  - 3.4.7. Requisitos para poder edificar.
- 3.5. Régimen del suelo rústico.
  - 3.5.1. Definición y delimitación
  - 3.5.2. Suelo rústico común apto para urbanizar
  - 3.5.3. Suelo rústico común no apto para urbanizar

### 4. ORDENANZAS REGULADORAS

- 4.1. Ordenanzas reguladoras de los usos.
  - 4.1.1. Condiciones de uso.
  - 4.1.2. Disposiciones de aplicación general.
  - 4.1.3. Tipos de uso.
  - 4.1.4. Regulación del uso vivienda.
  - 4.1.5. Regulación del uso hotelero.

**CONCELLO DE TOMIÑO**  
Aprobación definitiva PKOM: 29/marzo/2001

Asdo.: Catalina Esnevalle Bualde



- 4.1.6. Regulación del uso comercial.
  - 4.1.7. Regulación del uso oficinas.
  - 4.1.8. Regulación del uso industrial.
  - 4.1.9. Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.
  - 4.1.10. Regulación de las actividades extractivas.
  - 4.1.11. Regulación de los restantes usos.
  - 4.1.12. Usos incompatibles en el suelo urbano
  - 4.1.13. Granjas agrícolas existentes
- 4.2. Ordenanzas reguladoras de la edificación.
- 4.2.1. Definiciones.
  - 4.2.2. Condiciones generales de volumen e higiénicas.
  - 4.2.3. Normas reguladoras del suelo urbano.
  - 4.2.4. Areas de reparto en suelo urbano
  - 4.2.5. Normas reguladoras del suelo de núcleo rural
  - 4.2.6. Normas reguladoras del suelo rústico.
  - 4.2.7. Normas reguladoras del suelo rústico apto para urbanizar.
- 4.3. Normas de Protección.
- 4.3.1. Protección de Costas
  - 4.3.2. Protección del patrimonio cultural
    - 4.3.2.1. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección integral
    - 4.3.2.2. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral
    - 4.3.2.3. Tipos de obra que afectan al conjunto del edificio
    - 4.3.2.4. Patrimonio arqueológico
    - 4.3.2.5. Los cruceiros
  - 4.3.3. Protección de cauces
  - 4.3.4. Protección de las carreteras
- 4.4. Normas reguladoras de las situaciones de fuera de ordenación.
- 4.5. Normas de urbanización.

ANEJO Nº 1. CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS A CONSERVAR

ANEJO Nº 2. RELACION DE GRANJAS AGRICOLAS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 4.1.13 DE LAS NORMAS URBANISTICAS

ANEJO Nº 3. RELACION DE INDUSTRIAS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 4.4.4.3. DE LAS NORMAS URBANISTICAS

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

Asdo.: ~~Catalina Echevarría Buades~~

SECRETARIA

# NORMAS URBANISTICAS

## 1. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

### 1.1. Ambito

El Plan General de Ordenación Municipal es el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo.

### 1.2. Contenido

El Plan General de Ordenación Municipal consta de los siguientes Documentos:

- \* Memoria
- \* Normas Urbanísticas
- \* Planos de Ordenación.

Dado que los planos de ordenación se han materializado en diferentes escalas, en caso de discrepancias o desajustes entre los mismos, primarán los de escala de mayor detalle.

### 1.3. Vigencia

El Plan General de Ordenación Municipal entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y del texto integro de su Normativa y Ordenanzas. Su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

### 1.4. Revisión

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal y que así lo disponga o lo haga necesario.
  - b) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis asumidas en las Normas en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.
  - c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las mismas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
  - d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente

el Pleno del Ayuntamiento.

2. La revisión del Plan General de Ordenación se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### 1.5. Modificación

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones que rigen para su tramitación y aprobación, con exclusión de la formulación del avance, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52 de la ley del suelo de Galicia.
2. Cuando la modificación tienda a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos que requiera la actuación propuesta.
3. No se considerarán modificaciones del planeamiento de rango superior los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo que sean consecuencia de un estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento superior ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el.
  - b) Que no supongan un diferente emplazamiento o una disminución de las superficies de terreno destinadas a zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público ni de equipamientos y dotaciones.
  - c) Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.
4. No se considerarán modificaciones del planeamiento los reajustes en las delimitaciones de los ámbitos de planeamiento o de los polígonos delimitados, siempre que no afecten a más de un 15% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento superior. En este caso será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados.
5. Si la modificación de los planes afectase al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previsto en el plan, deberá ser aprobada con informe previo favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

#### 1.6. Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.

En aquellos aspectos no desarrollados en el presente Plan General se atenderá a lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra.

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buares



## 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

### 2.1. Disposiciones Generales.

De acuerdo con la legislación vigente, el presente Plan General de Ordenación se desarrollará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

### 2.2. Instrumentos de Ordenación.

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

#### A) FIGURAS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

#### B) FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para la catalogación, conservación, restauración o mejora de los edificios urbanos y de los elementos o espacios naturales.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

#### 2.2.1. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable (salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle), y da comienzo a la fase definitiva de la ejecución de la urbanización.

CONCEJO DE GOBIERNO  
Aprobación definitiva PXOM - 18 marzo 2001

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
3. Los planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 22 de la Ley del Suelo de Galicia y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

#### 2.2.2. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los planes Especiales podrán tener como finalidad:
  - a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales:
  - b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.
  - c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos; la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.
3. Los planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 26 y siguientes de la Ley del Suelo de Galicia.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas.

4. En los planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
5. Los planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por el Plan General para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.



### 2.2.3. Estudios de detalle.

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
  - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
  - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia.

### 2.2.4. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

### 2.2.5. Ordenanzas Especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.





los terrenos pertenezcan a un titular.

Si existe unanimidad entre los propietarios de una unidad de ejecución se podrá atender al procedimiento abreviado señalado en el artículo 103 de la Ley del Suelo de Galicia.

### 2.3.5. Sistema de Cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

### 2.3.6. Sistema de Expropiación.

La expropiación se aplicará como sistema de actuación por polígonos completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos. Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

### 2.3.7. Parcelaciones urbanísticas y segregaciones.

1. Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes o porciones con el fin de urbanizar o edificar, ya sea de forma simultánea o sucesiva.
2. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
3. En las parcelaciones y segregaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación de acuerdo con el presente documento, justificándose las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
4. En las segregaciones de fincas en el suelo rústico no podrán crearse nuevos accesos públicos si no es en el marco de la legislación agraria y de las previsiones señaladas en éstas normas.

## 2.4. Instrumentos de Ejecución.

### 2.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

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



#### 2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### 2.5. Intervención Municipal del Uso del Suelo

##### 2.5.1. Competencia e intervención municipal.

1. La competencia para otorgar las licencias les corresponde a los ayuntamientos, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local.
2. No se podrá conceder licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en el artículo 77 y en la Disposición adicional tercera, apartado 2 de la Ley del Suelo de Galicia.  
De igual forma, el ayuntamiento no podrá conceder licencia sin exigir la aportación previa de las autorizaciones sectoriales preceptivas que deben otorgar otras administraciones.

##### 2.5.2. Actividades sujetas a licencia

Están sujetas a Licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o concesiones que fueren procedentes de acuerdo con la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios.
6. Las obras y los usos que tengan que realizarse con carácter provisional, a los que se refiere el artículo 57 de la Ley del Suelo de Galicia.
7. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos y en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos fuesen detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
8. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
9. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
10. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
11. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
12. La demolición de las construcciones, excepto en los casos de ruina inminente.
13. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
14. La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
15. Las actividades extractivas de minerales, líquidos y de cualquier otro material, así como los vertidos en el subsuelo.
16. Las obras de construcción de infraestructura civil, excepto si estas fuesen detalladas y programadas como obras a ejecutar en un plan especial o en un instrumento de ordenación territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. Quedan excluidas de la obligatoriedad de la licencia, las obras de mantenimiento de las obras públicas.
17. Las construcciones en las zonas de dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
18. La instalación o radicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto las que se efectúen dentro de los campamentos legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
19. Las cortas y talados de los árboles que constituyan masa arbórea espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, excepto las autorizadas en suelo rústico por órganos competentes en materia agraria y/o forestal.
20. La instalación de invernaderos.
21. La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
22. Los cierres y vallados de terrenos.
23. Las parcelaciones urbanísticas, excepto las que estén contenidas en un proyecto de compensación o reparcelación aprobado.
24. Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, excepto las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.
25. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
26. Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

27. Y, en general, el resto de los actos que señale el Plan.

### 2.5.3. Concesión y denegación de licencias

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanístico.
2. Para su otorgamiento serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística, emitidos por los servicios correspondientes a la entidad otorgante. Para los efectos del otorgamiento de la licencia, queda suprimida la obligatoriedad del visado urbanístico colegial.
3. Toda resolución que deniegue licencia deberá ser motivada con la referencia explícita a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan por el proyecto para el que se solicita.

### 2.5.4. Solicitud de licencia

La licencia deberá solicitarse al Ayuntamiento mediante la presentación de la correspondiente instancia y los requisitos que para cada caso concreto se especifican en la presente normativa.

### 2.5.5. Tipos de licencia de obras

Se distinguen en las presentes Normas tres tipos de licencias:

- Licencias de obra nueva.
- Licencias de reforma y ampliación.
- Licencias de conservación.
- Licencias de demolición.

#### Obra nueva

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que ésta lo sea en superficie de planta baja.

#### Reforma y ampliación

Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

#### **Reformas y ampliaciones estructurales**

Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), fachada o de cubierta.

#### **Reformas no estructurales**

Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

### Conservación

Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (revoco de fachadas o cubierta, reparación de elementos estructurales).

Licencias de obra mayor, que comprende los conceptos de obra nueva, reforma y ampliaciones estructurales y obras de conservación estructurales.

Licencias de obra menor, que comprende los conceptos de reforma no estructural y obras de conservación no estructurales.

### **2.5.6. Requisitos de la documentación de los proyectos**

A los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

1. En la memoria se describirá la obra o instalación.  
Se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas o las del Plan que desarrolle.
2. Los planos de situación se plasmarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de emplazamiento se redactarán como mínimo a escala de 1/500 y con referencia a los elementos urbanos y a la parcelación y ordenación existente.
3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada.
4. En el caso de conservaciones no estructurales, cuando la obra afectase únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural; por ejemplo, cuando se tratase de:

- Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.

- Pintura y revoco de fachadas a la vía pública, colocación de carpintería exterior o interior.

- Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

- Repaso y sustitución de canalones...etc.

Será suficiente una memoria por duplicado en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estéticas en la solución adoptada, dos ejemplares de presupuesto, croquis de la modificación de huecos y canalones.

**CONCELLO DE TOMIÑO**  
Aprobación definitiva EXDM 29/marzo/2001

### 2.5.7. Solicitud de alineación.

Cuando se trata de obra de nueva planta, o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del Término Municipal, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

La alineación se dará sobre el plano topográfico del solar y zona inmediata, presentado por el solicitante a escala mínima 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada.

### 2.5.8. Señalamiento de alineación

Al acto de señalamiento concurrirá la Delegación de la Alcaldía, el Técnico Municipal designado y el propietario del solar, por sí o representado por su apoderado.

El solar estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Firmará el propietario o el apoderado que le represente el ejemplar del plano de alineación y el acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.

Constará en el acta de alineación:

1. La línea de edificación.
2. La profundidad edificable del solar.
3. La Norma que le afecte en lo que respecta a la altura máxima y a los usos autorizados.

### 2.5.9. Requisitos de urbanización

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.

2. Para otorgar licencia de edificación en el suelo de núcleo rural será preciso que la parcela esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, y si éste no existiere se exigirá que cuente al menos con acceso rodado público, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

En ausencia de Plan Especial de Reforma Interior o Mejora del Medio, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea con la edificación de los elementos primarios de la urbanización que permitan la resolución individual del abastecimiento de agua y/o la evacuación y tratamiento de aguas residuales, siempre que

concurran las siguientes circunstancias:

- Que el núcleo rural de que se trate no disponga de red de abastecimiento de agua y/o alcantarillado, ni esté prevista su ejecución mediante proyectos de obras ordinarias.
- Que no se hayan alcanzado los niveles previstos para los indicadores a que se refiere el Art. 13.f. de la Ley del Suelo de Galicia.
- Que se garanticen en el proyecto de edificación las condiciones técnico-sanitarias de las instalaciones en relación a la parcela sobre la que se pretende edificar y a su entorno, cumpliendo en todo caso las normas y estándares técnicos que exige la legislación vigente.
- Que el proyecto de edificación prevea y justifique suficientemente que la disposición de las instalaciones del edificio y de las instalaciones individuales de abastecimiento y/o evacuación y vertido permiten las conexiones con las redes que se lleguen a implantar en la vía pública a la que la parcela dé frente.

3. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma. La fianza de garantía será como mínimo del 6% del valor de las obras de urbanización necesarias; a tal fin, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía.

#### **2.5.10. Licencias en suelo urbanizable.**

En las áreas de suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización en ejecución del correspondiente Plan Parcial y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de parcelación o compensación del polígono correspondiente.

Del mismo modo, en éstas áreas no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional a que se refiere el Art. 72 de la Ley del Suelo de Galicia, en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente.

#### **2.5.11. Obras sin licencia o que no se ajusten a licencia.**

1. Las obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, serán suspendidas conforme a lo dispuesto en el Art. 175 de la Ley del Suelo de Galicia.
2. En el plazo de dos meses el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar a ella, en su caso las obras.
3. Cuando la obra construida sin licencia, cumpla las condiciones de estas Normas, el propietario podrá legalizar la situación de la misma con la obtención de la licencia correspondiente, y ello sin perjuicio del expediente sancionador que pudiera tramitarse.



4. Cuando transcurrido el plazo de dos meses no se hubiere solicitado la licencia, no se hubieren ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma, o cuando la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras.

#### 2.5.12. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.

1. Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

2. Si las obras que se ejecuten afectaren a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

3. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

4. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

5. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

6. Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre la materia.

#### 2.5.13. Derribos

1. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianera, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el código Civil.

4. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas por si debiera adoptarse alguna precaución especial.

5. En caso de urgencia por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, en dichas circunstancias, el aparejador municipal o quién corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesario para garantizar la seguridad pública.

#### 2.5.14. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra

obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 2.5.15. Edificios en estado ruinoso

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
  - b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
  - c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.
3. Cuando un edificio sea declarado ruinoso, bien a instancia del propietario o por la inspección municipal, aquél está obligado a ejecutar, por su cuenta, las obras necesarias para que tal estado desaparezca, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación de dicho plazo siempre que el propietario lo solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo y bajo su responsabilidad.
4. Si el propietario no ejecutara las obras acordadas por el Ayuntamiento en el plazo establecido, las ejecutará éste a costa del obligado.
5. Si existiere peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad podrá disponer lo necesario respecto a la habitabilidad y el desalojo del edificio. En todo caso, los gastos de la obra serán de cuenta del propietario.
6. Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el Municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste no la efectuase en los plazos antes referidos.

#### 2.5.16. Inicio y final de obras

De acuerdo con el artículo 18-2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia, el plazo para la iniciación de las obras, una vez concedida la licencia será de un (1) año. El Plazo de terminación de las obras será de tres (3) años, no pudiendo interrumpirse las obras por un tiempo superior a seis meses.

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buades



### 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### 3.1. División del territorio.

La totalidad del suelo del municipio se regula a través de:

- \* La clasificación en tipos de suelo según su régimen jurídico.
- \* La calificación del suelo según la asignación de usos urbanísticos.
- \* La identificación y tipificación de los núcleos de población.

##### 3.1.1. Clasificación del suelo

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Suelo de Galicia, la totalidad de los terrenos pertenecientes al término municipal se incluyen en los siguientes tipos de suelos: suelo urbano, suelo de núcleo rural y suelo rústico.

##### 3.1.2. Calificación del suelo

Mediante la calificación se determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelos y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo posterior, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Residencial
- Industrial
- Terciario

##### 3.1.3. Identificación y tipificación de los núcleos de población.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley del Suelo de Galicia y en el 38 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Pontevedra, constituye un núcleo de población aquella área del territorio en la que por existir agrupación de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado por un topónimo, diferenciado en los censos y padrones oficiales e identificado como tal por la población residente y por la práctica administrativa local.

Los núcleos identificados como tales se dividen en urbanos y rurales. Los primeros se caracterizan por contar con actividades propias de los sectores secundario y terciario, poseer equipamientos comunitarios, tener trazados viarios con servicios urbanísticos y estar en áreas consolidadas por la edificación, con una población igual o superior a 500 habitantes, con una densidad mínima de 15 viviendas por hectárea.

Los núcleos rurales se caracterizan por su especial vinculación con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero forestal, pesquero o análogo y tener una densidad mínima de tres viviendas por hectárea y un número mínimo de 10 viviendas.

A continuación se incluye una relación de los núcleos rurales existentes, indicando número de viviendas, superficie delimitada, servicios urbanos y densidad de viviendas.

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

do. Catalina Echevarría Buades



## ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/Há.
CENTINELA	FIGUEIRO	28	4,3	"	"	3,0
FIGUEIRO	"	245	76,5	NO	SI (P)	3,2
ALPUXARRA	PINZAS	54	14,4	"	"	3,8
MUROS	"	44	12,2	"	"	3,6
CIMADEVILA	TEBRA	67	22,0	NO	SI (P)	3,0
A PONTECIÑA A PEDREIRA	"	66	18,6	"	"	3,5
A IGREXA	"	54	17,1	"	"	3,2
O CARBALLAL	"	43	9,2	"	"	4,7
O OUTEIRO	"	88	26,8	"	"	3,3
VILAMEAN	VILAMEAN	36	12,0	NO	SI (P)	3,0
A GRANXA ARROTEA	"	51	13,5	"	"	3,8
CASTRO	"	18	5,0	NO	SI (P)	3,6
RAL	"	28	9,4	"	"	3,0
TEBRA	TEBRA (S.SALVA.)	81	26,2	"	"	3,1
BOUZAFRIA	"	77	25,5	"	"	3,0
O SOUTO	"	14	3,9	"	"	3,6
FRIANS	"	15	4,6	"	"	3,3
PIÑEIRO	PIÑEIRO	67	15,5	"	"	4,3
BOUZADA	"	62	18,5	NO	SI (P)	3,3
RIAS	"	18	4,3	"	"	4,2
SOBRADA	SOBRADA	37	12,2	"	"	3,0
A PORTELA GANDARIÑA O CRUCEIRO	"	114	30,0	NO	SI (P)	3,8
O OUTEIRO TORRON	"	195	58,9	"	"	3,3
CURRAS	CURRAS	97	32,0	"	"	3,0
BARRAL	"	14	4,6	"	"	3,0

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



## ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/Há.
O OUTEIRO ARROTEA	AMORIN	244	61,0	NO	SI (P)	4,0
CARREGAL DE ARRIBA	"	117	39,0	"	"	3,0
CARREGAL DE ABAIXO	"	116	38,2	"	"	3,0
BARRANTES	BARRANTES	82	22,0	"	"	3,7
VILACHAN DO MONTE	"	54	10,1	"	"	5,3
CRISTELOS OESTE	"	31	9,2	"	"	3,4
CRISTELOS NORTE	"	33	9,4	"	"	3,5
O MOSTEIRO SOLVADO	"	75	17,7	"	"	4,2
O PAZO	"	54	15,2	NO	SI (P)	3,6
GANDARA NORTE	"	29	6,8	"	"	4,1
GANDARA SUR	"	21	6,9	"	"	3,0
O FREIXOAL	"	34	8,8	"	"	3,9
TABORDA	TABORDA	121	37,5	"	"	3,2
TOMADA	"	12	2,6	NO	SI (P)	4,6
A PONTE	"	136	34,0	"	"	4,0
ESTAS	ESTAS	191	55,9	"	"	3,4
BRAVOS	"	32	8,5	"	"	3,8
FORCADELA	FORCADELA	213	42,4	NO	SI (P)	5,0
O CRUCEIRO	"	48	16,0	"	"	3,0
SOBRE A VEIGA VILARDEMATOS	"	115	35,5	"	"	3,2
RAMO	"	14	4,4	"	"	3,2
GABIN	"	26	6,7	"	"	3,9

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

Asdo.: Catalina Esnevarría Buedes

## ANALISIS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

NUCLEO	PARROQUIA	Nº VIV.	SUP. Há.	ALCANT.	AGUA	DENSID. VIV/Há.
SOUTELO	GOIAN	54	17,1	"	"	3,2
GANDARA SAN LORENZO	"	65	21,5	"	"	3,0
AVENIDA DE ORDOÑEZ	"	54	17,8	NO	SI (P)	3,0
AVDA. BRASIL	"	14	4,6	"	"	3,0
VILACHAN	TOMIÑO	374	99,4	"	"	3,8
POUSADELA O HOSPITAL	"	96	22,9	"	"	4,2
O SOUTO SOLLEIRO	"	38	12,6	"	"	3,0
O BARRO O CAMINO NOVO	"	96	31,0	"	"	3,1
PAZOS	"	60	16,0	"	"	3,7
REXIDOIRO	"	22	6,8	NO	SI (P)	3,2
A PEDRA	"	51	11,1	"	"	4,6
SAN BENTO	"	63	20,9	"	"	3,0
STA. ROSA	"	16	5,2	NO	SI (P)	3,1
COTRO A COSTA PAREDES	"	106	23,6	"	"	4,5
PEDRAFITA	"	15	2,7	"	"	5,5
O MOSTEIRO	"	47	15,7	"	"	3,0

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buades



### 3.2. Régimen del suelo urbano.

El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por la edificación o con servicios urbanos realizados a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición. Su delimitación se refleja en los planos de Ordenación.

El suelo urbano se divide en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado en el cual no es necesario realizar operaciones de desarrollo integral.
- Suelo urbano no consolidado en el cual es necesario un proceso de ejecución integral.

#### 3.2.1. Aprovechamiento urbanístico de los propietarios.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- En los terrenos situados en zonas de suelo urbano consolidado y no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento real sin perjuicio del derecho de los propietarios al equitativo reparto de cargas y beneficios. El aprovechamiento real será el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
- En los terrenos a que se refiere el apartado anterior, pero incluidos por el Plan General en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo fijado para ésta área.
- En los terrenos situados en áreas no consolidadas y, por lo tanto, incluidos o por incluir en un polígono para ser objeto de ejecución integral, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

#### 3.2.2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

En el suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, cuando se actúe en áreas de reparto, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

En el caso de actuaciones aisladas, el aprovechamiento urbanístico se adquiere al convertir la parcela en solar.

El plazo para el cumplimiento de los deberes señalados anteriormente será de cuatro años desde la aprobación del planeamiento correspondiente, de acuerdo el artículo 81 de la Ley del Suelo de Galicia.

#### 3.2.3. Plazo para solicitud de licencia de edificación

El plazo para solicitar la licencia de edificación en el suelo urbano no sometido a desarrollo de planeamiento de reforma interior será de dos años desde que la parcela adquiera la condición de solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

**CONCELLO DE POMINO**  
Aprobación definitiva PXOM 29 marzo 2001

### 3.2.4. Condición de solar

Se considerarán como **solares** las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Disponer de acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

### 3.3. Régimen del suelo de los núcleos rurales de población.

Se clasifican como suelo de núcleo rural los terrenos correspondientes al ámbito de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento.

#### 3.3.1. Servicios urbanos mínimos

No se podrá autorizar ninguna clase de edificación si no estuviese resuelta la disponibilidad, por lo menos, de los servicios de acceso rodado con calzada pavimentada, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Los servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales podrán resolverse mediante sistemas individuales siempre que quede suficientemente garantizada la salubridad de la zona.

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 en áreas no consolidadas por la edificación, éstas deberán tener un ancho mínimo de 8 metros.

#### 3.3.2. Indicadores para la formulación de Planes Especiales de Mejora de los núcleos rurales.

A continuación se fijan los indicadores para establecer la necesidad de formular un Plan Especial de Mejora de Núcleo Rural.

1. La densidad de viviendas del núcleo es superior a 15 viv/há.
2. El número de licencias concedidas para edificación principal al amparo de la presente normativa es superior al 50 % de las viviendas existentes a la entrada en vigor de la misma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido a la contaminación de las aguas potables por los vertidos de aguas residuales.

### 3.3.3. Desarrollo de los núcleos rurales

Independientemente de los Planes Especiales señalados en el epígrafe anterior, que abarcarán la totalidad del núcleo, podrán formularse Planes Especiales para ordenar parte del territorio comprendido en el núcleo con el fin de definir el trazado viario, las redes de servicios, los equipamientos o cualquier otro aspecto que sea menester. Estos Planes Especiales deberán tener una dimensión mínima de 3.000 m<sup>2</sup> a menos que justificadamente se determine la imposibilidad de alcanzar la citada cantidad.

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buedes



### 3.4. Régimen del suelo urbanizable.

#### 3.4.1. Definición y delimitación

1. En el presente Plan General no se delimitan áreas de suelo urbanizable.
2. En los planos de ordenación se señalan los límites de las áreas del suelo rústico apto para el desarrollo urbano que se incorporarán al suelo urbanizable.
3. En los siguientes apartados se regulan los diferentes aspectos que serán de aplicación en los rústicos aptos para el desarrollo una vez que se incorporen al suelo urbanizable.

#### 3.4.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores. Dichos sectores se delimitarán en cada caso de acuerdo con lo expresado en su normativa propia.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2 de las presentes Normas.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.

#### 3.4.3. Régimen urbanístico de la propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación vigente y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna con carácter general a este tipo de suelo.
3. El aprovechamiento urbanístico que le corresponde a cada terreno será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre enclavado, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.

#### 3.4.4. Aprovechamiento tipo

1. Dado que en el presente plan general no se incluyen en el suelo urbanizable, se determina un aprovechamiento tipo de **CONCELLO DE FROMIÑO** **0,0000 metros**

cuadrados por metro cuadrado edificable, para los suelos rústicos que se incorporen al proceso de desarrollo.

### 3.4.5. Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
  1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas que incluye la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  2. Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- b) Costear la urbanización.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos fijados.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos fijados en la preceptiva licencia.

### 3.4.6. Actuaciones en suelo urbanizable previas al desarrollo de los sectores

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta que sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 72 de la Ley del Suelo de Galicia con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

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

### 3.4.7. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas.
  - b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
  - a) Explanación.
  - b) Saneamiento.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme.
  - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
  - g) Red de alumbrado público.
  - h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
  - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:
  - a) Red telefónica.
  - b) Base de rodadura de aceras .
  - c) Capa de rodadura del pavimento.
  - d) Red de riego e hidrantes.
  - e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
  - f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Asimismo implicará la pérdida de la fianza que se hubiese prestado para responder de las obras de urbanización.

### 3.5. Régimen del suelo rústico.

#### 3.5.1. Definición y delimitación

Constituyen el suelo rústico los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo o su localización dentro del municipio.

Se divide en varias categorías que se reflejan en los planos de ordenación.

#### 3.5.2. Suelo rústico común apto para urbanizar

De acuerdo con el artículo 14.d. de la Ley del Suelo de Galicia, el Plan General delimita áreas concretas dentro del suelo rústico que podrán incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico mediante la aprobación de los Planes Parciales a que se refiere el artículo 23 de la citada Ley.

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.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de este tipo de suelo deberán costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y necesidad de la misma y de las intensidades de uso que ésta genere.

Será condición indispensable para la aprobación de los correspondientes Planes Parciales que se justifiquen y garanticen los siguientes servicios:

- Acceso rodado. Deberá tener las dimensiones y la sección de firme necesaria para servir al incremento de tráfico generado por la actuación, en concordancia con el apartado 4.5. de las presentes normas. En caso de ser necesarios viales de nueva creación, se garantizará su ejecución y la disponibilidad de los terrenos afectados.
- Abastecimiento de agua potable. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado.
- Suministro de energía eléctrica. Se garantizará que, de acuerdo con las dotaciones reflejadas en el apartado 4.5. de las presentes normas queda garantizado.
- Saneamiento. Se garantizará, de acuerdo con los baremos reflejados en el apartado 4.5. de las presentes normas. El vertido se realizará una vez depuradas las aguas residuales en caso de verter directamente a los cauces naturales o sin depurar a los colectores existentes, justificando que su conexión queda garantizada y la capacidad y sección de los mismos es suficiente para tal fin.

#### 3.5.3. Suelo rústico común no apto para urbanizar

Se incluyen como suelo rústico común no apto para el desarrollo terrenos que no deben ser sujetos al proceso de desarrollo.

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buedes



#### 4. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 4.1. Ordenanzas reguladoras de los usos.

###### 4.1.1. Condiciones de uso.

1. En suelo urbano, a través de la correspondiente Ordenanza se regula la localización y características de los usos permitidos.
2. Los planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Documento, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector o ámbito.
3. En suelo rústico, a través de la correspondiente ordenanza, se regulan los usos no compatibles en cada una de sus variedades.

###### 4.1.2. Disposiciones de aplicación general.

1. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios de los usos que se señalan en la clasificación de los mismos, por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondiesen por aplicación de estas normas.
2. Las Normas que se fijen en los apartados siguientes, son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma.
3. La obligatoriedad del cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de Organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.
4. Los usos se dividen en permitidos y prohibidos en base a su adecuación a cada sector de suelo, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.
5. Se considerarán prohibidos todos los usos no comprendidos en la calificación de permitidos, salvo aquellos que siguiendo el trámite de excepción regulado en el art. 77 de la Ley del Suelo de Galicia, sean autorizados por el gobierno Autonómico.

###### 4.1.3. Tipos de uso.

Se distinguen los siguientes usos:

1. Vivienda: Corresponde al alojamiento residencial de las unidades familiares o asimilables.
2. Hotelero: Corresponde al servicio al público de alojamiento temporal. Se consideran incluidas las residencias sin fines asistenciales.
3. Comercial: Comprende los locales abiertos al público destinados al detalle o a la prestación de servicios personales, asistenciales o de ocio.



hostelería tales como restaurantes, cafeterías y bares.

4. Oficinas: Comprende las actividades administrativas, burocráticas, de gestión pública o privada, así como los servicios bancarios y profesionales.
5. Industrial: Comprende las actividades transformadoras de cualquier tipo con sus instalaciones complementarias, así como los almacenes destinados a depósito de mercancías y/o venta al por mayor.
6. Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil: Corresponde a la guarda y estacionamiento habitual de los vehículos así como a su mantenimiento y entretenimiento.
7. Residencial móvil: Comprende las actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionadas con el uso turístico y recreativo (camping, caravanas, etc.).
8. Sanitario: Corresponde a las actividades de tratamiento y/o alojamiento de enfermos y en general los relacionados con la sanidad e higiene.
9. Asistencial: Corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una asistencia social diferenciada en relación a las actividades mayoritarias de carácter social (club de ancianos, educación minusválidos físicos o mentales, asilos, etc.).
10. Educativo: comprende las actividades formativas y de enseñanza.
11. Socio-cultural: Comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).
12. Religioso: Comprende las actividades relacionadas con el culto.
13. Deportivo: Se refiere a las actividades relacionadas con la educación física y la práctica de juegos deportivos.
14. Recreativo: Comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento así como las relacionadas con el teatro, la música, la danza y el cine que necesitan espacios específicos para desarrollarse.
15. Servicios Públicos: Comprende aquellas actividades vinculadas a un servicio público de carácter específico, desarrolladas por los organismos públicos o por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de ganado, mataderos, estación de autobuses, instalaciones de comunicaciones, energía, vertederos, etc.).

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

#### 4.1.4. Regulación del uso vivienda.

##### 1. Clasificación.

La vivienda se clasifica en:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacios libres privados colindantes con la misma.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar: es la vivienda situada en edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

##### 2. Condiciones generales.

- Serán de aplicación las normas establecidas en el Decreto 311/1.992 sobre habitabilidad de las viviendas.

#### 4.1.5. Regulación del uso hotelero.

##### 1. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª : Con una superficie mayor de 600 m<sup>2</sup> o con una capacidad mayor de 30 plazas.

Categoría 2ª : Con una superficie no mayor de 600 m<sup>2</sup> o con capacidad no superior a 30 plazas.

##### 2. Condiciones.

Además de las condiciones exigidas por su legislación específica los locales cumplirán las condiciones que les fuesen de aplicación, de las fijadas para uso de vivienda.

##### 3. Aparcamiento.

Por cada 50 m<sup>2</sup> construidos para este uso, y, en todo caso, por cada dos plazas hoteleras, se dispondrá de una plaza de aparcamiento.

#### 4.1.6. Regulación del uso comercial.

##### 1. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales.

Categoría 2ª: Locales comerciales en primer sótano, semisótano y planta baja.

Categoría 3ª: Locales comerciales en pasajes o galerías.

2. Condiciones de los locales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos a éste por escalera con ancho mínimo de un metro. La altura libre mínima de los locales comerciales será de tres metros, a excepción del semisótano que podrá tener una altura libre mínima de 2,70 metros. En caso de locales comerciales existentes a la entrada en vigor del Plan General se aceptará como válida la altura de 2.50 metros a efectos de reformas o adaptaciones de los mismos. Se incluyen en esta excepción los cambios de titularidad.
5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 1ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.
6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
7. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
8. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial estándose a lo dispuesto en la reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Si solamente tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.
  10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones cuyos niveles se determinen por el Ayuntamiento.
  11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
  12. Dada su peculiar naturaleza los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica.
3. Aparcamientos.

En categoría 1a: A partir de los 500 m<sup>2</sup> construidos dedicados a esta actividad se dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.7. Regulación del uso oficinas.

1. Definición:  
Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
2. Clasificación:  
Se consideran las siguientes categorías.
  - a) Edificios exclusivos.
  - b) Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.
  - c) Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.
3. Dimensiones y condiciones de los locales:
  - A) En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada

por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel de piso. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 metros.

- B) Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre será superior a 3 metros, tanto en el local principal como en el semisótano.
- C) En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.
- D) Los locales de oficinas tendrá los siguientes servicios:
  - a. Hasta 100 m<sup>2</sup>. un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup>. más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
  - b. A partir de los 100 m<sup>2</sup>. se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
- E) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones e iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
- F) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en las Ordenanzas Municipales sobre la materia.
- H) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
- I) En edificios de oficinas de categoría 1, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- K) En las oficinas profesionales de categoría 3, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

#### 4. Aparcamientos.

Por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en edificio no exclusivo, una plaza de  
38

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

Asdo.: Catalina Echevarría Buades

aparcamiento. En edificio exclusivo, una plaza cada 50 m2 construidos.

#### 4.1.8. Regulación del uso industrial.

1. Se entiende en estas Normas por uso de industria el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía.
2. Los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1a. Actividades industriales y artesanas, compatibles con la vivienda. Es decir, aquellas que no suponen perjuicios de ningún tipo a la vivienda y pueden por tanto desarrollarse en los mismos inmuebles residenciales.

Categoría 2a. Actividades industriales y artesanas compatibles con las zonas residenciales. Es decir, aquellas que por su tamaño y efectos producidos no suponen perjuicios al normal desarrollo de la función residencial en las zonas asignadas primordialmente a dicho uso.

Categoría 3ª. Actividades industriales a localizar en zonas y polígonos industriales. Es decir, aquellas que por su envergadura y efectos producidos necesitan localizarse en áreas cuyo uso principal sea el industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriales de carácter especial. Se trata en este caso de que aquellas que requieren una ordenación específica y una localización singular.

3. Los establecimientos industriales, en atención a los productos que en ellos se obtengan, manipulen o almacenen se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1. Industrias de la construcción: Talleres de pintura y decoración: escultura, cantería y pulimentación de piedras artificiales: vidriería y, en general, los dedicados a la preparación de materiales pétreos, naturales o artificiales, cerámicos, vidrios, áridos y aglomerantes, etc.

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, hojalatería, bronceístas, platerías, fabricación de camas y muebles metálicos, juguetería, óptica y mecánica de precisión: reparaciones electromecánicas, con exclusión de los destinados únicamente a reparación de automóviles o anejos a las instalaciones de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3. Industrias de la maderas: Talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles cuya materia principal sea la madera; juguetería no mecánica; instrumentos de música con caja de madera; fabricación y preparación de embalajes y de pasta de madera, productos sintéticos, concha,

celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4. Industrias químicas: Talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general; tratamientos químicos de productos de cualquier clase, incluso de pieles y su curtido; productos y especialidades farmacéuticas, productos de perfumería y limpieza y fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices, etc.

Grupo 5. Industrias textiles y del Vestido: Talleres de confección y adorno de ropas de todas clases: sombrerería, zapatería y guantería: guarnicionería: reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas; confección de adornos, joyería y bisutería y talleres de hilado, tejidos, encajes, incluso tinte, apresto y acabado de los mismos, etc.

Grupo 6. Industrias de la alimentación: Tahonas, hornos de confitería, bollería, galletas, etc.; preparación, refinado y cortado de azúcar; torrefacción de granos, café, cebada, achicoria, cacao y molido y envase de estos productos; freidurías de productos vegetales y animales y vaquerías y cabrerías; preparación y envase de leche y productos lácteos; cría, engorde y matanza de animales de corral y ganado; preparación de conservas a base de carne y pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadero; preparación y envase de bebidas, fábricas de hielos, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza y harinas, etc.

Grupo 7. Industrias gráficas y de elaboración de papel y cartón: Talleres de imprenta, litografía, encuadernación y artes gráficas en general; de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión y sin ella; de grabado y fabricación de rótulos esmaltados; talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas y de revelado, copiado, montaje, doblaje y sonorización de películas, etc.

Grupo 8. Instalación de los servicios de distribución de energía eléctrica, agua y limpieza: Estaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica, instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas; limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos, etc.

4. Localización de las actividades.

Las diferentes categorías y grupos de establecimientos industriales se localizarán bajo las siguientes condiciones:

1. Categoría 1a. : Se podrán situar en planta baja y primera de edificios residenciales y en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta. Pueden pertenecer a esta categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1.

1. Todos los almacenes y depósitos al por menor que no ocupen una superficie superior a los 250 metros cuadrados. Cuando se almacenen sustancias

inflamables y combustibles, deberán estar situadas en planta baja y ajustarse a las siguientes limitaciones:

- a) Las sustancias inflamables contenidas en envases corrientes, deberán limitar la capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos y de 500 Kilos para los sólidos.

Se exceptúan, por su particular peligro, el sulfuro de carbono, éter, colodón y disoluciones de celuloide que en cada caso requerirán una licencia especial, que no podrá concederse en ningún caso para capacidades superiores a los 300 litros.

Si están contenidos en depósitos subterráneos, con arreglo a las normas de su reglamento especial, podrá alcanzar la capacidad de 2.500 litros.

En la vía pública y en depósitos subterráneos, con un espesor sobre los mismos de un metro, podrá alcanzar la capacidad de diez mil litros a una distancia de seis metros de línea de fachada y de 5.000 litros a 3 metros.

- b) Los aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. y en general, los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a los 35 grados, se permitirán hasta 1.000 litros en envases corrientes y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos y los depósitos en la vía pública en la forma y capacidades antes indicadas.

- c) Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) sólo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas en peso u ocho metros cúbicos en volumen.

En particular los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,50 metros.

- d) Queda prohibido en absoluto el almacenamiento de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa y, en este caso, el amontonamiento se limitará por la misma cifra de los combustibles sólidos.

En especial se prohíben el almacenamiento de algodones engrasados fuera de recipientes metálicos cerrados.

- e) Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado del vidrio, con superficie máxima de 250 metros cuadrados; y situados en planta baja cuando posean potencia mecánica.
3. Los talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con superficie máxima de 250 metros cuadrados; y situados en planta baja cuando posean potencia mecánica.



Del grupo 2.

4. Los talleres de carpintería, ferretería, construcción y reparación electromecánica y, en general, todos los electrometalúrgicos con superficie no superior a 250 metros cuadrados y se encuentren instalados en planta baja, en el caso de poseer potencia mecánica.

Del grupo 3.

5. Los talleres de carpintería, ebanistería y, en general, todos los que trabajan en la madera y materiales análogos, siempre que la superficie no exceda de 250 metros cuadrados.

Del Grupo 4.

6. Los laboratorios de productos químicos farmacéuticos y de perfumería, siempre que no produzcan gases nocivos o perjudiciales, establecidos en planta baja.

Del Grupo 5.

7. Las industrias de la confección , vestido, adorno, comprendidos los de reparación, limpieza y acabado y pequeños almacenes a su servicio, con las siguientes restricciones:
  - a) No podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica más que en planta baja.
  - b) Los depósitos de materias combustibles inflamables, se someterán a las prescripciones indicadas anteriormente.

En especial se prohíbe el almacenamiento en montón de tejidos impregnados de aceites secantes.

Del Grupo 6.

8. Las industrias de preparación de productos alimenticios con las siguientes restricciones:
  - a) No tener cuadras ni establos, ni estancias para ninguna clase de ganados.
  - b) No podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica más que en planta baja.
  - c) La solera de los hornos no excederá de 20 metros cuadrados y el número de ellos de dos, si están instalados en planta baja; la instalación no rebasará la de un horno doméstico, en caso contrario.
  - d) No desprenderá humos ni grasas molestos al exterior del establecimiento,

debiendo disponer de instalaciones adecuadas para captarlos.

e) Las chimeneas deberán rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

9. Los almacenes y establecimientos de preparación y venta de bebidas, siempre que en los depósitos de sustancias combustibles o inflamables, se sometan a las restricciones del apartado primero y que el volumen total almacenado no exceda de 20.000 litros.

10. Las instalaciones frigoríficas anejas a los dos apartados anteriores.

Del Grupo 7.

11. Los talleres de artes gráficas, incluso encuadernaciones y elaboración de papel y cartón, con superficie que no exceda de 250 metros cuadrados.

Del Grupo 8.

12. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al Plan de Ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

2. Categoría 2ª. Se situarán en edificios exclusivos e independientes, separados de edificios de viviendas con muro continuo de no menos de 30 cm. de espesor, sin viviendas en las plantas superiores, en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta, en polígonos industriales. Pueden pertenecer a esta categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1.

1. Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares.

2. Los talleres de aserrío y labra de piedra, mármoles, etc.

3. Los talleres de decorado, pintura, etc.

4. Almacenes de materiales de construcción.

Del Grupo 2.

5. Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.

6. Los talleres electromecánicos con excepción de forjas mecánicas.

Del Grupo 3.

7. Los talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles cuya materia prima sea la madera, fabricación y preparación de embalajes.

Del Grupo 4.

8. Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejías y perfumes con las siguientes limitaciones:
  - a) Que no desprendan ninguna clase de ácidos o polvos nocivos o perjudiciales.
  - b) No verter aguas residuales nocivas para la conservación de los conductos del alcantarillado.
9. Las fábricas de colores de pinturas con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles.
10. Los laboratorios biológicos con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a 7.
11. Las manufacturas de caucho, cuero, etc. y materiales similares con las mismas limitaciones anteriores siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que se almacenen, no excedan de 200 Kilos y los almacenes de sustancias combustibles no superen las cifras indicadas.

Del Grupo 5.

12. Los talleres de tintorería, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo, con las limitaciones del apartado b) del grupo 4.
13. Las manufacturas textiles.
14. Los lavaderos públicos.

Del Grupo 6.

15. La preparación de los productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero.
16. Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gaseosas e hielo.

Del Grupo 7.

17. Todos los talleres de artes gráficas.
18. Las manufacturas de papel y cartón.

Del Grupo 8.

19. Parques de limpieza.
20. Todas las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y

electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

## ALMACENES

21. Todas las clases de almacenes, con las restricciones establecidas en las de primera categoría para sustancias combustibles o inflamables.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficientes.

Los núcleos industriales que agrupan industrias de una misma característica, se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas al tipo de industria y a la ubicación proyectada.

3. Categoría 3ª. Se situarán en polígonos industriales. pueden pertenecer a esta categoría las instalaciones comprendidas en los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1.

1. Los almacenes de mármoles y piedra naturales, con taller de aserrió, machacado o clasificación.

Del Grupo 2.

2. Los almacenes de productos metalúrgicos, con cizallas y aparatos para rotura de chatarra.

Del Grupo 3.

3. Los almacenes de madera y materiales similares con talleres de aserrió en los locales diferentes de los almacenes.

Del Grupo 4.

4. Los almacenes de carbones y combustibles e instalaciones de lavado, clasificación y aglomeración.
5. Los almacenes de todas clases de productos con instalaciones de clasificación, lavado, refinado o repartición.

Del Grupo 5.

6. Los almacenes de grano con lavado, desecación, molturación y clasificación.
7. Las centrales de preparación y distribución de leche y productos derivados.
8. Las cámaras e instalaciones de desecación y conservación de productos

alimenticios.

Del Grupo 6.

9. Las estancias para ganado trashumante.

Se incluyen en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en las anteriores por rebasar los límites establecidos para ella; aquellas que no es indispensable situar dentro de núcleo urbano; y aquellas otras que por su insalubridad, peligro o incomodidad, son incompatibles con las zonas de viviendas.

4. Categoría 4ª. Se situarán en las zonas industriales especiales. Pertenecen a esta categoría las actividades industriales que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o por las dimensiones de sus instalaciones, no se pueden encuadrar en los grados anteriores.

5. Ampliación de instalaciones existentes.

Las instalaciones industriales de las categorías 1a. y 2a. existentes a la aprobación del presente documento, que fuesen ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño anteriormente establecidos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar en una localización que la norma considere propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.
- b) No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.
- c) Para los de categoría 1a., no tener actividad de servicio del inmueble en que se localice así como que la ampliación se produzca en locales contiguos a los que previamente ocupe.

Si con ello no hubiese perjuicio para los usos colindantes, podrá ampliarse dentro de la categoría 2a., sobre parcelas contiguas, siempre que éstas sean aptas para el uso industrial en el presente documento.

La ampliación de las actividades industriales de las categorías 3a. y 4a. no tiene limitación, pudiéndose extender a otras parcelas o suelo de los polígonos o zonas industriales. En ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos por sus Normas en cuanto a la ocupación de parcelas, retranqueos, alturas y edificabilidades máximas permitidas.

6. Molestia, nocividad, insalubridad y peligro.

1. La definición de molesto, nocivo, insalubre y peligroso y la determinación de sus efectos, se contienen en el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes.

6. Molestia, nocividad, insalubridad y peligro.

1. La definición de molesto, nocivo, insalubre y peligroso y la determinación de sus efectos, se contienen en el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes.
2. Los establecimientos de la categoría 1a., y para cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán por toda clase de efectos, los índices 0, 1, 2 que se precisan en el anexo del Decreto 2414/1961, de 20 de Noviembre y en la Instrucción que lo desarrolló de 15 de Marzo de 1963, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico. Cuando la intensidad 3 se alcance por razón de la insalubridad de las aguas residuales, podrá admitirse su inclusión en esta categoría siempre que previamente se corrijan las causas que produjeron tal índice.
3. Los establecimientos de la categoría 2a. y para cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán, por toda clase de efectos, la intensidad 3.
4. Cuando las actividades correspondientes a la categoría 2a. se situaren en interiores de manzana, habrá de tenerse especialmente en cuenta, para la concesión de las licencias de edificación o uso, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.
5. Los establecimientos de las categorías 3a. y 4a. no podrán superar el índice 4 más que para dos clases de efectos.
6. Los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, se instalarán de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general, dictadas para cada producto, por el organismo competente.
7. Los grados de actividades industriales no rigen para las instalaciones al servicio de viviendas como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadoras de electricidad, etc. que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria.