



**Suelo no urbanizable de protección especial.**

**Tipos.**

Viene constituido por aquéllos suelos dónde se pretende conservar su estado actual, preservando los recursos naturales existentes, evitando transformaciones urbanizadoras o edificatorias que lo afecten.

Asimismo, por aquellas protecciones derivadas de la existencia de implantaciones o instalaciones que por su uso necesitan un ámbito de respeto.

Estos suelos habrán de ser destinados a determinadas actividades o a mantener las existentes. En cualquier caso, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

Así pues distinguiremos, en función de las características del suelo que se pretende defender, los siguientes:

- Protección paisajística-ambiental y ecológica: Litoral.
- Protección forestal.
- Protección de suelos agrícolas de interés.
- Protección de implantaciones e instalaciones.
- Protección de instalaciones de Defensa.

**Art. 51. Protección paisajística-ambiental y ecológica: Litoral.**

Se definen dentro de éste epígrafe aquellas zonas que interesa mantener en su estado actual, con el fin de preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje, o la singularidad de los recursos naturales, culturales o ecológicos que contienen.

Se permiten los usos deportivos y de ocio que no impliquen transformación ecológica.

Se permiten edificaciones vinculadas estrictamente a los mencionados usos, que no superen un aprovechamiento de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> por hectárea, siempre en edificaciones de una sola planta, previo estudio de diseño arquitectónico acorde con el aspecto ambiental de la zona.

Siempre que sea aprobada por la mayoría cualificada de los miembros de la corporación.

La zona de Os Pedregás (Parroquias de Lago y Meirás) comprendida entre el suelo urbanizable y la línea de delimitación marítimo terrestre, será objeto de un Plan Especial que determine sus usos. Conjuntamente con la Dirección General de Puertos y Costas. Transitoriamente, y a resultas de las determinaciones definitivas de tal Plan Especial, se aplicarían a tal polígono las mismas restricciones urbanísticas que vienen fijadas en el documento para la zona de Protección Especial.

**I. Usos Permitidos:**

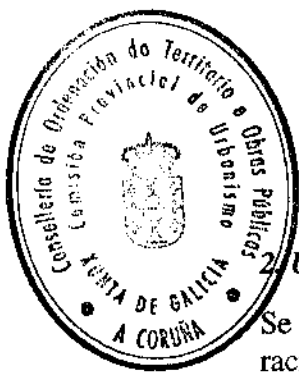
Los usos permitidos serán los que aseguren el mantenimiento de su situación actual, permitiéndose los de ocio, caza, pesca, deportes, siempre que no afecten al medio ambiente.

**AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y refundada por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Este documento está redactado según acuerdo del Pleno Municipal de fecha 12 de mayo de 2014, en virtud de la C.P.U. Municipal número 10 del 18.3.94.  
El Secretario:



### 2. Usos Prohibidos:

Se prohíben, en cualquier tipo de edificación, colocación de carteles publicitarios y las alteraciones del equilibrio natural tales como desforestaciones masivas, movimientos de tierras y otras acciones similares.

La protección fundamental que se engloba en éste epígrafe es la de los márgenes de los ríos y arroyos de dominio público, así como la zona de marismas y todo el litoral.

Su ámbito de protección aparece delimitado en los planos correspondientes y comprende fundamentalmente toda la zona del litoral en general, con la inclusión de los arenales de Frouxeira y zona de la Laguna con el marjal, pinares y dunas que la rodean hasta el punto de contacto con el arenal, así como las marismas inmediatas a la playa de Pantín.

Dentro de las acciones a considerar en ésta zona se plantean las siguientes:

1. Posibles contactos con ICONA, encaminados a la repoblación de parte de los arenales afectados por las extracciones pasadas de arenas.
2. Prohibición total de extracciones, movimientos y acarreo de arena, cortes de arbolado sin organización previa de talas concertadas, destrucción de cualquier tipo de elemento natural.
3. Potenciación de los elementos singulares existentes, tal como el antiguo castro marítimo, a obtener por cesión obligatoria de la unidad de actuación número 2.
4. Gestiones ante FENOSA para la mejora de las actuales infraestructuras eléctricas aéreas, planteando siempre la utilización subterránea de las que se pretenden para esa zona.
5. Control de las edificaciones exteriores próximas a la línea de protección, a los efectos de evitar su posible impacto sobre la zona inmediata protegida.

### Art. 52. Protección forestal.

Las zonas así delimitadas se caracterizan por estar destinadas actualmente a ésta actividad y tener una dimensión que la defina. Se corresponde, por lo tanto, con las grandes masas forestales y montes públicos, forestados o no, que protegen las cumbres y cuencas altas del municipio.

En éste caso el grado de intensidad de la protección, siendo alto, disminuye con respecto a la protección paisajística, zonas de mayor valor del municipio.

#### 1. Usos Permitidos:

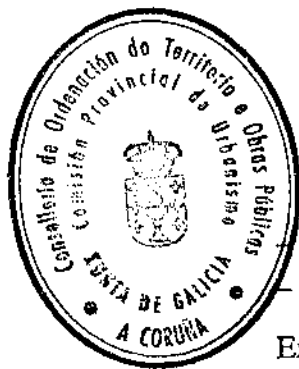
Los correspondientes a la explotación forestal, de acuerdo con la normativa existente. Todo tipo de uso deportivo y de ocio que no implique transformaciones ecológicas, ni edificaciones que superen aprovechamientos de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre una parcela mínima de  $5.000 \text{ m}^2$ .

#### 2. Usos Tolerados:

Las viviendas unifamiliares aisladas sobre parcela de  $5.000 \text{ m}^2$  y aprovechamiento máximo de  $0,05 \text{ m}^2$ , es decir,  $1/20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la parcela, como edificación total.

Las condiciones de éstas edificaciones serán las siguientes:

- Número de Plantas y altura: Se admite una sola planta con limitación de altura a 4 m. desde la rasante del terreno al inicio de la cubierta.



Sótano: Se permitirá en las mismas condiciones que las establecidas en el artículo 56.

Retranqueos: Como mínimo, de 5 m. a linderos.

Existirá peligro de formación de núcleos de población y, por lo tanto, no podrán autorizarse más viviendas cuando se superen las 4 viviendas en un radio de 100 m. desde la última edificación.

Equipamientos públicos con aprovechamiento máximo de  $0,1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  y condicionado al mantenimiento de un 60% de la zona arbolada.

### 3. Usos Prohibidos.

Las parcelaciones de suelo, desmontes, canteras y aquellas acciones como desforestaciones masivas, que afecten sustancialmente la forma y características de la zona.

#### Art. 53. Protección de implantaciones e instalaciones.

Los terrenos afectados por servidumbres derivadas del carácter y uso de las implantaciones existentes (cementeros, vertedero de basuras, etc.) estarán sometidos a las afecciones derivadas de las normas sectoriales que las regulan.

#### Art. 54. Protección de instalaciones de Defensa. Zona de Carreira.

En el plano de Clasificación y Delimitación del Suelo del T.M., plano 0-1b a escala 1:10.000, aparece delimitado el ámbito de la zona de seguridad para la defensa nacional de la instalación militar de la estación de radio de La Carreira, como consecuencia de la aplicación de la Ley 8/1.975, de 12 de Marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional que establece en su artículo 10.1 que "la zona próxima de seguridad tendrá una anchura de 300 metros contada desde el límite exterior que define el perímetro más avanzado de la instalación".

Para la autorización de obras en las zonas próximas de seguridad se estará sujeto a lo establecido en el artículo 12 de la mencionada Ley.

La Batería de Campelo, que se recogía en las normas, ha sido desmantelada y destruida. En consecuencia, se elimina la zona de protección de los planos.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Todo lo anterior es aprobado según acuerdo de la Comisión definitiva de la C.P.U. de 23.10.94 y referendado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:





#### Suelo no urbanizable común.

#### Acciones características.

Las acciones características son el almacenamiento de las actividades propias del suelo rústico. Otras acciones permitidas son las contempladas en el artículo 16, párrafo 3, de la Ley del Suelo, así como en el art. 45 del Reglamento de Gestión y el art. 41 de la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, en los supuestos de edificaciones destinadas a:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Ejecuciones, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Son acciones posibles, sujetas al mismo procedimiento, la construcción de edificios e instalaciones de carácter social, recreativo y deportivo, así como las instituciones de carácter exclusivo que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc., exijan situarse también en el medio no urbano.

Serán también posibles las instalaciones y utilización de carácter eventual como ferias, exposiciones, circos y otros similares, que necesiten igualmente situarse en las afueras de los núcleos.

#### Art. 56. Edificación de vivienda unifamiliar.

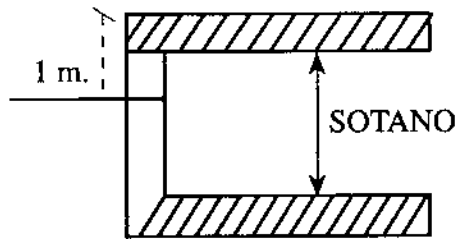
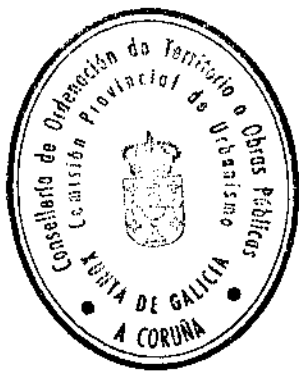
Se autorizarán construcciones destinadas a vivienda aislada cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La parcela correspondiente tenga superficie igual o mayor de 2.000 m<sup>2</sup> y disponga de acceso rodado público, así como de suministro de energía eléctrica, agua y saneamiento. Bastará, para ésto último, que se disponga de un pozo para la elevación de agua y de una fosa séptica técnicamente aceptable.
  - No se alteren las condiciones naturales del terreno en una franja definida por su replanteo de 5 m., en todo el perímetro exterior de la parcela.
  - La edificación tenga carácter aislado. La altura de la edificación no supere en ningún punto dos plantas ni 6 m. medidos desde el terreno natural hasta la línea de forjado de la última placa de la edificación.
  - La ocupación máxima de parcela no podrá superar el 10%, es decir, 200 m<sup>2</sup> en planta. Siempre referida a la parcela mínima, es decir, no se podrán superar los 200 m<sup>2</sup> en planta, sin contabilizar edificaciones auxiliares, alpendres, garajes, hórreos, etc. Se permitirá un máximo del 5% de la parcela mínima, es decir, 100 m<sup>2</sup> para la construcción de éstas edificaciones auxiliares.
  - La separación de la edificación será, como mínimo de 4,5 m. al borde exterior del camino y 5 m. a los linderos.
  - Los cierres se separarán, como mínimo, 2,50 m. al borde exterior del camino actual, siempre que no supere los 6 m. desde el eje.
- Se procurará incentivar, mediante ordenanzas fiscales adecuadas los de setos vegetales, telas metálicas, madera y materiales tradicionales.
- Sótanos: Se permiten siempre que no sobrepasen 1 m. de la rasante de mínimo nivel del terreno.

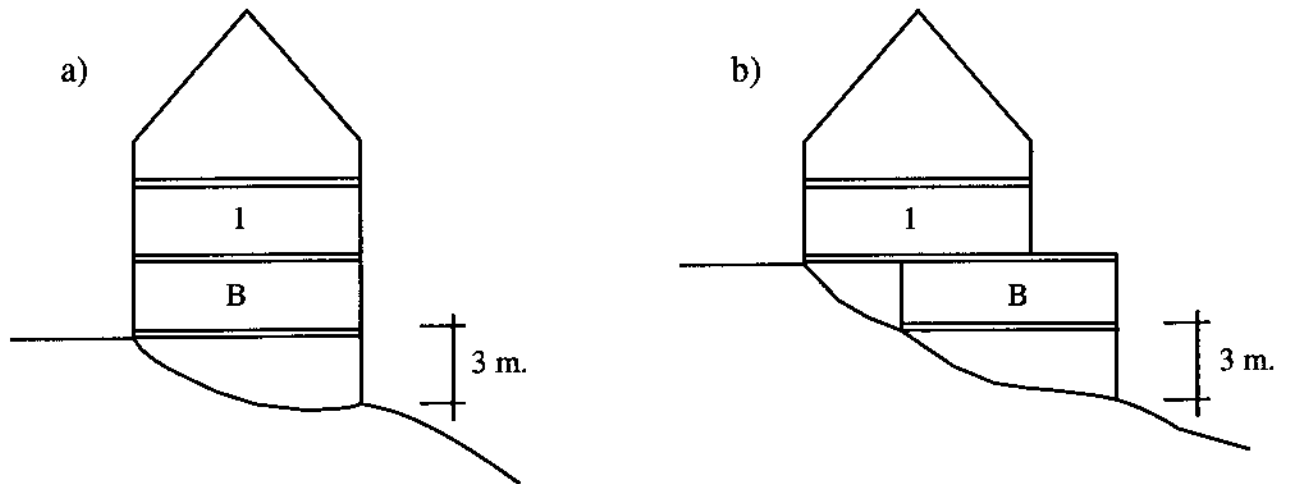
#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Tratado de acuerdo según acuerdo  
 de la Comisión Provincial de la C.P.U.-  
 de Galicia, aprobada por el Pleno  
 Municipal de Valdoviño, el día 13 de  
 Mayo de 1994.  
 El Secretario.





En el caso de existir desniveles importantes en el terreno y hacerse la edificación en forma similar a la figura adjunta:



a) se admitirá un máximo de 3 m. de altura libre en el sótano, debiendo retranquearse la edificación a efectos de evitar la aparición de nuevas plantas, de forma similar al dibujo b).

De acuerdo con el principio general establecido en el art. 41 de la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia, queda prohibida la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Excepcionalmente podrán autorizarse, fuera de los núcleos delimitados, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrícolas siempre que el Plan o Normas así lo establezcan y se respeten las incompatibilidades de uso que ellos definan, y no se trate de terrenos calificados como zonas de especial capacidad productiva u objeto de otro tipo de protección que así lo exija. (art.41.2. Ley Adaptación de la del Suelo a Galicia).

**AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Text approved according to agreement  
C. P. U. -  
Municipal Council of Valdoviño  
El Secretario





### Art. 57. Peligro de formación de núcleo de población.

A los efectos de aplicación del artículo 15 de la Ley del Suelo, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Así pues, se considera que existe peligro de formación de núcleo de población y, por tanto, no se permitirá la construcción cuando en una superficie circular con un radio de 100 m., trazada con centro en la localización de la futura edificación, existan o tengan licencia concedida 5 o más viviendas, o edificaciones e instalaciones de titularidad pública o interés social, que tengan que situarse en el medio rural.

Para éstos efectos se considera que en una franja de 100 m. de profundidad, paralela a la poligonal del límite de los núcleos acreditados, no existe peligro de formación de núcleos para las viviendas que se sitúen dentro de ella.

### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 29.10.83 y refrendado por el Pleno Municipal en sesión de 18.3.84.

El Secretario,





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 23.10.88 y refrendado por el Pleno Municipal en sesión de 23.3.94.

El Secretario



31

### Núcleos rurales.

#### Sistema de núcleos de población.

Es el constituido por los núcleos urbanos y rurales existentes en el T.M.

Su estructura e implantación en el territorio viene establecida en el plano "Sistema y estructura de núcleos de población", que se incorpora.

#### Art. 59. Núcleos urbanos existentes.

Se han definido como tal el de Valdoviño-Atios.

Existen relaciones urbanas, edificaciones en altura, servicios urbanos y las condiciones técnico-jurídicas objetivas para así definirlos.

#### Art. 60. Núcleos rurales tradicionales.

Son aquellas agrupaciones compuestas de un número de edificaciones variables, pero que a partir de 5 viviendas con sus respectivas edificaciones auxiliares, configuran una entidad rural que las N.S.M., de acuerdo con los estudios específicos realizados, delimita como tales.

#### Art. 61. Núcleos de reciente formación.

Son aquellas agrupaciones compuestas de un número de edificaciones variables que, a partir de núcleos rurales tradicionales y como consecuencia de procesos de crecimiento significativo, han ido convirtiéndose en nuevas áreas residenciales, pero manteniendo su carácter rural. Las N.S.M., a partir de sus estudios específicos realizados sobre los mismos, así los delimita, estableciendo así el de Lavacerido-Taraza.

#### Art. 62. Criterios utilizados para la clasificación de los núcleos.

Se han utilizado cuatro tipos de criterios.

##### 1. Criterios derivados del crecimiento del núcleo.

Se han analizado la evolución de viviendas y población para los diferentes núcleos rurales existentes, a los efectos de acercarnos a la problemática urbanística del núcleo.

##### 2. Entidad específica del núcleo e identificación de elementos singulares de "naturaleza urbana".

Tratarán de buscar en el núcleo aspectos tales como número sustancial de viviendas, diferentes tipologías residenciales, equipamientos comunitarios, edificaciones destinadas a otros usos, en suma, los elementos que por su diversidad constituyen un establecimiento con relaciones urbanas.

##### 3. Las derivadas de los artículos 17 y 18 de la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, que establece para los núcleos rurales de carácter tradicional: "Clasificaránse como urbaos os terreos que o Plan ou Normas determinan por contar cos requisitos básicos sinalados no artigo 18 da Lei do Solo"; y para los núcleos rurales de reciente formación: "Clasificaránse como urbaos os terreos que o Plan ou Normas determinen por contar cos requisitos de consolidación que establece o artigo 10 da Lei do Solo, aínda carecendo dos servicios e equipamentos propios de solo urbán".

##### 4. Posibilidades municipales de actuación sobre los núcleos.

Se trata de establecer un programa de actuación susceptible de ser abordado por el municipio, al mismo tiempo que establece prioridades inversoras y una lógica urbanizadora en función de las infraestructuras existentes.



### **Art. 63. Núcleos rurales en suelo urbano.**

#### ***Propuestas de ordenación y delimitación.***

En los planos a escala 1:10.000 y en los de escala 1:2.000, se delimitan los núcleos y se establecen unas mínimas propuestas de ordenación, basándose en la estructura viaria existente, la mayor o menor superficie delimitada, la topografía inmediata y la localización de los diferentes equipamientos.

#### ***Clasificación del suelo.***

Se ha procedido a clasificarlo como urbano, consecuencia de los crecimientos existentes, la entidad poblacional existente y la necesidad de controlar de alguna forma su desarrollo.

Se admitirán los usos residenciales unifamiliares (en vivienda adosada o aislada), los usos de pequeña industria (talleres, almacenes) y el de equipamientos y espacios libres.

El documento de Normativa regula en detalle las diferentes ordenanzas que serán de aplicación en éstos núcleos, elaboradas siempre desde la perspectiva del mantenimiento de las características rurales existentes.

Se plantea asimismo, para éstos núcleos, la mejora de sus servicios urbanísticos, procurando resolver prioritariamente el abastecimiento de agua y el alcantarillado de forma comunal, mediante la conexión con las infraestructuras de servicios de ésta.

Las propuestas de ordenación que se presentan pretenden acogerse a la realidad existente, estableciendo alineaciones de ámbitos a edificar, en un intento por garantizar en el futuro ancho suficiente para las vías.

Se incorporan algunos nuevos trazados viarios siguiendo la traza existente de los distintos caminos o servientías, o siguiendo límites de propiedades. En algunos casos, subdividiendo éstas.

Con respecto a la instalación de naves y talleres, se permiten limitándolos en algunos núcleos, y en función de los suelos adyacentes.

Dentro de ésta clasificación de núcleos rurales en suelo urbano se encuentran núcleos tradicionales clásicos como Taraza, y aquéllos otros generalmente entendidos como de nueva formación, como Lavacerido.

Sus problemas de crecimiento, derivados de la proximidad con el litoral, su extensión, número de viviendas y población, son razones todas ellas que avalan esa clasificación.

### **Art. 64. Núcleos rurales en suelo no urbanizable.**

#### ***Propuestas de ordenación y delimitación.***

Son delimitados en los planos 1:10.000 y, en algún caso, aparecen asimismo reflejados en los planos a escala 1:5.000.

#### ***Clasificación del suelo.***

La ausencia de crecimientos, o su escasa entidad, su localización en áreas alejadas de la ciudad, el predominio de actividades agrícolas y su escasa entidad como núcleos, nos ha llevado a su clasificación como suelos no urbanizables.

#### **AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y revalidado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:







La carencia general de servicios, el alto coste de instalarlos, en muchos casos, y el limitado presupuesto municipal para abordar la mejora sustancial de esos núcleos, son razones asimismo de política municipal suficientes como para así considerarlos.

Su proceso de transformación a suelos urbanos se efectuará a partir de lo establecido en el Capítulo 7 de éste Título.

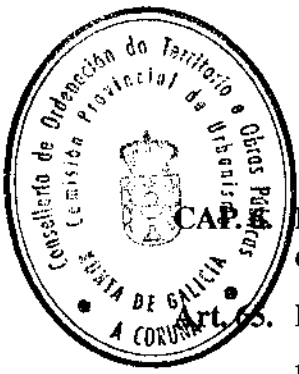
Excepcionalmente se permitirá la construcción a límite de finca cuando se construyan edificaciones pareadas, dándose entre la pared común de ambas una coincidencia mínima en un 60% de su longitud y siempre que la licencia de edificación se solicite simultáneamente por los dos propietarios colindantes.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto actualizado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 18.3.94.

El Secretario:





## Regulación de la edificación y usos en suelo no urbanizable de los núcleos rurales tradicionales..

### Art. 65. Definición.

De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia: "Las Normas Subsidiarias Municipales establecerán los usos prohibidos y deberán reglamentar las condiciones de las edificaciones que han de ser congruentes con las características de las existentes en el núcleo".

Se trata, por lo tanto, de fijar unas ordenanzas que, asegurando la conservación de la condición rural del núcleo, permita su crecimiento natural. Para ello, y como consecuencia de los análisis efectuados sobre éstos núcleos, podemos diferenciar fundamentalmente tres tipos de usos diferentes: el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar aislada o adosada; el de equipamientos, dónde se engloba todo tipo de edificación o espacio vinculado al servicio de la agrupación; y el suelo destinado a otros usos, donde pueden englobarse aquellas actividades distintas a la residencial o equipamiento, pero de relación con aquellas (almacenes, talleres artesanales o de reparaciones, edificaciones comerciales, etc.).

De acuerdo con lo anterior, y a efectos del establecimiento de unas ordenanzas encaminadas a reglamentar las condiciones de las edificaciones, distinguiremos:

### Art. 66. Zona de edificación residencial adosada.

Esta ordenanza se aplicará exclusivamente al núcleo de Atrio, ya que es el único que reúne varias viviendas que se han ido construyendo adosadas unas a otras.

Se trata, por lo tanto, de permitir éste tipo de actuación, de acuerdo con la siguiente reglamentación:

#### – Parcela mínima.

Sólo cuando el núcleo rural esté consolidado con edificación adosada, se establece una parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> para la edificación, susceptible de ser disminuida cuando se demuestre fehacientemente la imposibilidad de llegar a esa superficie por estar rodeada de edificaciones u otra causa análoga.

También se permite una superficie menor cuando se trate de edificaciones anteriores que se plantean volver a construir o reformar y no alcanzan esas dimensiones.

#### – Ocupación de parcela.

Se establece en el 60% de la parcela mínima. En el cómputo de tal ocupación máxima se comprenderá todo tipo de edificaciones existentes, o que se proyecten, sobre la parcela de que se trate.

#### – Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima se fija en dos plantas (bajo y una), con posibilidad de utilización del espacio bajo cubierta. A tal efecto se considerará como tal espacio aquel que resulta de la construcción de la cubierta, sometida a las limitaciones que se representan en el esquema adjunto.

### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto aprobado en acuerdo según acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la C.P.U. de Valdoviño, adoptado en el Pleno Municipal en fecha de 13/10/84.

El Secretario:

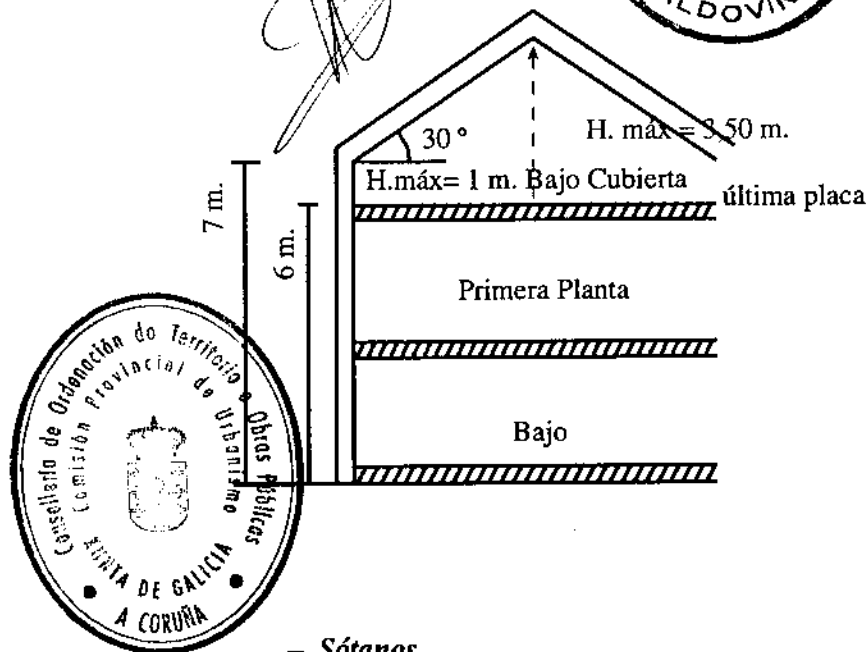


## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Tiene facultades para emitir este acuerdo de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la C.P.U. - C.O. de Galicia, en virtud de lo acordado en el Pleno Municipal de fecha 14 de mayo de 1984.



35



Dentro de ese espacio, resultado lógico de la construcción tradicional, se permitirán la apertura de ventanas o tragaluces.

El objetivo de limitar el parámetro vertical de la fachada a 1 m., desde la cara superior del último forjado, es evitar la construcción de cubiertas amansardadas con el exclusivo fin de obtener otro piso edificado.

La altura máxima de las dos plantas, medidas en el punto medio del frente de edificación a la cara superior del último forjado, no superará los 6 m. desde la rasante del terreno.

### - Sótanos.

Se permite, siempre que no sobrepasen 1 m. de la rasante de mínimo nivel del terreno.

Igual que en el artículo 56.

### - Ancho mínimo de fachada de la edificación.

Será de 6 m., salvo que el solar esté flanqueado por edificaciones y su frente sea menor. En éste caso, se permitirá reducir su frente hasta un mínimo de 4 m.

### - Alineaciones.

En ningún caso podrán crearse nuevo núcleos de éstas características. El ancho mínimo de fachada en los ya existentes se fija en 6 m.

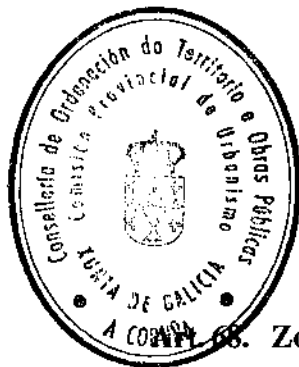
En aquellos casos en que las edificaciones ya existentes consoliden una alineación, se podrá autorizar el mantenimiento de esa línea aunque estuviese a menor distancia del eje, y siempre que el Ayuntamiento por las características de las edificaciones existentes (antigüedad, conservación, etc.), lo considerase adecuado.

La alineación se mantendrá en el caso de que los edificios existentes que establecen la línea permitan, como mínimo, un camino de 6 m. de ancho. En caso contrario, las nuevas edificaciones se situarán de acuerdo con la regla general establecida.

## Art. 67. Zona de edificación residencial aislada.

En aquellas zonas del núcleo en que se ubica la vivienda unifamiliar aislada, las condiciones para la actuación serán las siguientes:

- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>, siendo la ocupación máxima permitida el 60% de la superficie para vivienda y edificaciones auxiliares.
- La altura máxima, como en el caso anterior, 6 m. bajo y una planta, permitiéndose sótanos y espacio bajo cubierta en las condiciones señaladas anteriormente.
- La separación a linderos será, como mínimo de 3m.



La separación de los cierres sera, como mínimo, 4 m. al eje del camino y la edificación a 3 m. del cierre.

#### 68. Zonas de equipamientos.

Se reconocen como tales todos los actualmente existentes en los núcleos. En el caso de querer establecer nuevos equipamientos sobre parcelas dentro del ámbito del suelo no urbanizable delimitado, se regirán por las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima medio ferrado, siempre que se justifique su idoneidad para el fin propuesto.
- Edificabilidad entre  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . En distintas plantas.
- Altura máxima dos plantas, con tope de 7 m. a la línea del último forjado, medida como se señala anteriormente.
- Ocupación en planta hasta un máximo del 70%, debiendo asegurarse espacio libre para posible aparcamiento. Se resolverá éste en proporción mínima de 2 coches por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos. Se permite asimismo el establecimiento de equipamientos en la zona de edificación adosada, siendo de aplicación las ordenanzas para aquel tipo de suelo.
- Separación a ejes de caminos igual que en la zona de edificación residencial aislada.
- Retranqueo de las edificaciones permanentes, 2 m.
- Equipamiento en parcelas exteriores a las delimitadas en suelo del núcleo.

Las dificultades existentes muchas veces para poder obtener suelo para equipamiento dentro del suelo delimitado, y las oportunidades de poder establecerlo en suelo próximo pero de clasificación no urbanizable común, nos lleva a plantear como de interés social y utilidad pública la ubicación de cualquier tipo de equipamiento público al servicio del núcleo rural, en un radio de influencia del mismo de 250 m. a los efectos de su tramitación a partir del artículo 16.3 de la Ley del Suelo.

El equipamiento así establecido no computará edificabilidad, pero no podrá superar las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima 1 ferrado, no pudiendo superar el 60% de la ocupación de la parcela.
- No superará la altura de 7 m. al arranque de la cubierta.
- No superará las dos plantas edificadas.
- Retranqueos mínimos de 3 m. a linderos y los especificados a viales, referidos en el artículo 67 de ésta Normativa.

#### Art. 69. Suelo de uso industrial compatible con vivienda.

En gran número de núcleos rurales existen localizaciones industriales vinculadas o no al propio núcleo o núcleos inmediatos. Se trata de talleres o naves de almacenaje de diferentes características.

De acuerdo con ello, se autorizarán industrias compatibles con la vivienda o con la zonificación residencial.

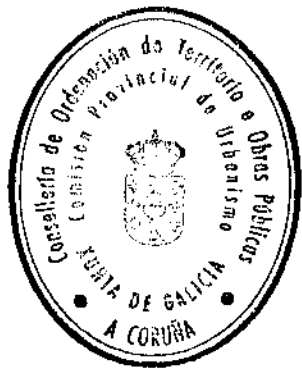
- Parcela mínima  $1.000 \text{ m}^2$ .
- Altura máxima 6 m. al último forjado.
- Edificabilidad  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Máxima ocupación 60% de la parcela.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto aprobado de acuerdo con el artículo 15.1 de la Ley del Suelo de Galicia, en el Pleno Municipal de fecha 14 de Mayo de 2014.

El secretario





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Tratado de urbanización según acuerdo  
de la Comisión Provincial de Urbanismo  
de la Xunta de Galicia  
de fecha 10 de mayo de 1984



37

- Separación a linderos 3 m. y a caminos, según lo especificado de forma general para el caso de edificación residencial aislada.

No se permitirán las actividades industriales incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

### Art. 70. Edificaciones anejas a las viviendas.

En los núcleos rurales se plantea habitualmente la necesidad de construir edificaciones vinculadas a la vivienda, tales como cobertizos, garajes, alpendres, etc.

Dichas construcciones serán permitidas siempre que no afecten por su naturaleza a las buenas relaciones vecinales.

Se extremarán, en ese sentido, las cautelas cuando se trate de cuadras que, por sus dimensiones, impliquen posibles conflictos vecinales (malos olores, ruidos, etc.).

Se establece la obligatoriedad de presentar un estudio de la instalación realizado por un técnico, para garantizar las condiciones de instalación de cuadras o establos.

La ocupación en planta de éstas edificaciones auxiliares no podrán sobrepasar en superficie los 150 m<sup>2</sup> y se separarán 3 m. de los linderos.

En todo caso, la superficie de ocupación de éstas construcciones auxiliares se entenderá comprendida en la ocupación del 60% máxima admitida.

### Art. 71. Condiciones estéticas para los núcleos rurales.

Se trata de establecer unas condiciones limitadas que aseguren que las nuevas actuaciones en los núcleos no rompan la escala, aspecto y características de los mismos, permitiendo obviamente las transformaciones y adecuaciones edificatorias a criterios de utilización de nuevos materiales y mejoras de sus condiciones de habitabilidad.

Para ello se establecen las siguientes limitaciones.

a) Deberá mantenerse la escala de la actuación, tanto en lo referente a las alturas admisibles (ya reguladas con estas Normas) como a la ocupación en planta de la construcción, que no podrá superar en más de dos veces la superficie media de los edificios del núcleo. En caso de necesidad de superficies mayores, deberán descomponerse en piezas de dimensiones similares a las existentes en el núcleo, evitándose así el impacto de las grandes edificaciones fuera de escala.

b) Los volúmenes, tipologías edificatorias, cierres, materiales, acabados y tonos de coloración, serán similares a los existentes, quedando prohibidos los siguientes materiales.

- Bloque de hormigón visto, aunque se admite revestido y pintado.
- Ladrillo cara vista o plaqueta que lo imite.
- Plaquetas de gres, gresite o azulejos formando composiciones de varios colores, se admite 1 ó 2 tonos entremezclados en damero entre sí.

c) En el caso de cierres, se mantendrán preferentemente los existentes. En caso de nueva construcción se realizarán con materiales de la zona.

Se prohíbe taxativamente los bloques de hormigón vistos. Se respetará la coloración de la zona, con tendencia a los tonos ocres o verdes.

Se limitará la altura a 1,50 m. para cierres de obra.



### **Edificaciones con frente a carreteras dependientes de otros organismos.**

En el caso de construcción de edificaciones que se sirven de viales dependientes de otros organismos, el establecimiento de la alineación, es decir la separación de la edificación y cierres al eje de dicha vía, se realizará de común acuerdo entre el Ayuntamiento y dicho organismo.

#### **Art. 73. Condiciones mínimas de la urbanización.**

Las características de la urbanización en los núcleos rurales difieren sustancialmente de las de los núcleos urbanos. Si bien, en algunos casos, se aproximan a las de éstos y es uno de los objetivos de las N.S.M. el ir consiguiendo gradualmente los servicios para los diferentes núcleos rurales, la realidad socioeconómica municipal nos revela claramente que pasarán muchos años antes de poder resolverse.

Por ello, y para resolver problemas derivados del abastecimiento y saneamiento de agua, los dos aspectos de mayor dificultad, a continuación se establecen los mínimos requisitos a cumplir para satisfacer esas demandas.

##### **1. Abastecimiento de agua.**

En caso de no existir abastecimiento de agua público en el núcleo, o en zonas inmediatas a él, donde poder conectar se podrá resolver ésta necesidad mediante un pozo de captación que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Situación del pozo. Distancia mínima a otro pozo 10 m., salvo lo dispuesto en posibles regulaciones sectoriales. Distancia mínima al pozo absorbente de una fosa séptica, 20 m.
- Para el consumo, se deberán establecer condiciones de higiene y salubridad que garanticen la no existencia de riesgos.

##### **2. Saneamiento de aguas.**

En caso de no existir red de alcantarillado, se podrá resolver el vertido de aguas residuales a una fosa séptica ajustada a las normas, disposiciones y procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

Antes de verter el efluente al terreno, o mezclarlo con aguas corrientes, deberá haber sido depurado biológicamente.

Los pozos absorbentes de las fosas sépticas deberán separarse, como mínimo, 20 m. de los pozos más cercanos.

#### **AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Reducido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y ratificado por el Pleno Municipal en sesión de 10.03.94

El Secretario:





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.11.85, ratificado por el Pleno Municipal en sesión del 13.09.84.

El Secretario



### **Procedimiento.**

### **Criterios indicativos para la transformación de núcleos rurales sobre suelo no urbanizable a suelo urbano. Indicadores.**

Para los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo no urbanizable por éstas N.S.M., se establecen unos indicadores genéricos, aunque como consecuencia de los estudios del medio rural realizados se deberán fijar específicamente en los núcleos (agregación de distintas entidades de población) que a continuación se señalan, pertenecientes a núcleos que no han sido clasificados inicialmente por las N.S.M. como urbano, se supone que en un plazo medio de tiempo podría plantearse su reclasificación.

Núcleos: Montefaro en Meirás, Carreira en Sequeiro, Castro, Torre, Outeiro en Lago y Amoreira, Pedreira, Mouriscal, Pantín.

Los indicadores que se manejarían para éstos núcleos serían:

1. De crecimiento del parque de viviendas, como consecuencia del número de viviendas solicitadas en el núcleo a partir de la aprobación definitiva de éstas N.S.M. No pudiéndose exceder el cincuenta por ciento del número de edificaciones existentes al aprobarse las N.S.M. sin dar lugar a la modificación indicada.
2. Asimismo, un sesenta por ciento de los propietarios de los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable de un núcleo rural de éste tipo, podrán solicitar al Ayuntamiento la modificación de las N.S.M. al objeto de clasificar los terrenos como suelo urbano, siempre que previamente se redacte y apruebe un Plan Especial de Mejora del Medio y garanticen su ejecución.
3. Cuando, como consecuencia de actuaciones urbanizadoras, se cuente con los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 10 de la Ley del Suelo.

### **Art. 75. Los Planes Especiales de Mejora del Medio.**

De acuerdo con los artículos 19 y 23 de la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, los terrenos de los núcleos rurales tradicionales y de reciente formación se ordenarán mediante las determinaciones de las N.S.M., o por medio de un Plan Especial que tendrá el carácter de Mejora del Medio, si afectase a terrenos de núcleos rurales tradicionales clasificados como no urbanizables.

En éste último caso, las N.S.M. deberán fijar por lo menos los usos y actividades autorizados, así como sus características, intensidades, equipamientos, servicios mínimos y el sistema de comunicaciones.

Las N.S.M. deberán, asimismo, determinar para los núcleos rurales la dotación mínima destinada a parque público y zonas verdes.

De acuerdo con lo anterior, las N.S.M. que se presentan establecen como usos autorizados los siguientes:

1. Uso Residencial, de vivienda unifamiliar. En el caso de que en el núcleo exista la tipología adosada, será permitida. En caso contrario, sólo se autorizará la vivienda aislada. Se permitirán asimismo las construcciones auxiliares necesarias para el uso rural, que usualmente se vinculan a la vivienda.
2. Uso Industrial: Se autorizarán talleres y pequeñas naves al servicio del núcleo.
3. Uso de Equipamientos: Todo tipo de equipamiento público al servicio del núcleo o de los núcleos inmediatos.



## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y refrendado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:



40

4. **Uso Comercial:** Se permitirán aquellas edificaciones que, dentro de ese uso, sirvan al núcleo.  
**Características:** Similares a las establecidas en la normativa para los núcleos rurales.

**Servicios mínimos:** Se resolverán de forma satisfactoria el abastecimiento de agua y el vertido de residuales. Para ello será suficiente la utilización de pozos de abastecimiento y ejecución de fosas sépticas, técnicamente aceptables.

Las dotaciones mínimas que se establecen para ser destinadas a parque público y zonas verdes, teniendo en cuenta el tamaño y características de los núcleos a tratar (se encuentran rodeados de zonas verdes, si bien de naturaleza agrícola y forestal), se materializará en la proporción de 5 m<sup>2</sup> por vivienda, y se destinará a ofrecer un espacio libre público urbanizado adecuadamente.

Los Planes Especiales de Mejora del Medio se entienden, asimismo, como los instrumentos urbanísticos que permitirán promover el proceso de transformación del suelo no urbanizable a urbano, con independencia del tratamiento específico que como modificación del planeamiento habría que plantear.

Podrán contener las determinaciones que se establecen en el artículo 82 del Reglamento de Planeamiento, al mismo tiempo que serían el marco legal que propiciaría las actuaciones de urbanización e incluso trazado de nuevas vías en los núcleos. Se entienden así como instrumentos de ordenación del régimen de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelos no urbanizables.

Los Planes Especiales deberán describir la situación inicial del núcleo en el momento de su clasificación como suelo no urbanizable (en el momento de la aprobación definitiva de éstas N.S.M.) y la situación actual en el momento en que, por su crecimiento, se hace necesario mejorar las condiciones urbanísticas del núcleo. Las N.S.M. concretarán las actuaciones a llevar a cabo y las posibles afecciones de suelo necesarias.

Dada la gran diferencia existente entre los distintos núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo no urbanizable, se trata de indicar aquellos dónde se prevee que su transformación a suelo urbano se realizará en un plazo más breve si continúa la dinámica de tendencias actuales. Para ello se deberá prestar especial atención a los mismos, al mismo tiempo que se establecen los criterios orientativos para la redacción de los Planes Especiales de Mejora del Medio.

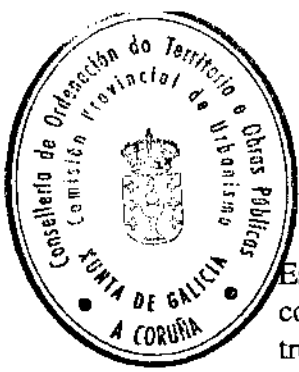
De acuerdo con ello, y los estudios elaborados para los distintos núcleos rurales, se prevén inicialmente como susceptibles de cambio de clasificación en un futuro si mantienen crecimiento, los siguientes núcleos: Montefaro en Meirás, Carreira en Sequeiro, Castro, Torre y Outeiro en Lago y Amoreira, Pedreira y Mouriscal en Pantín.

Ello implicaría prestar una necesaria atención a dichos núcleos para poder dar respuesta en un futuro a las posibles demandas urbanísticas que en ellos se producirían.

Las características de éstas demandas serán, precisamente, el objeto del Plan Especial de Mejora, que tendrá en cuenta en el momento de redactarse los siguientes criterios orientadores, a los efectos de su intervención:

1. Número de edificaciones que habría en el momento de aprobarse las N.S.M. y en el momento de redactar el Plan Especial.
2. Características de los servicios urbanísticos, carencias y demandas vecinales.
3. Demandas de equipamiento y situación existente.
4. Programas y políticas municipales sobre dichos núcleos.





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Pleno adoptado según acuerdo de aprobación definitiva de la G.P.U. de 28.10.93 y referendado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:



Es importante resaltar el hecho de que una intervención municipal dirigida a mejorar las condiciones de los núcleos rurales mediante mejora de sus condiciones viales, de infraestructura urbanística (dotación de agua o alcantarillado) u oferta de equipamiento, no presupone por sí misma el cambio de status (clasificación de suelo) del núcleo rural, que se mantendrá en su situación de partida.

Ahora bien, si la intervención es de tal envergadura que permita la adecuación del núcleo a la resolución de problemas urbanísticos globales (servicios, dotaciones), tal actuación debería propiciar la oportuna modificación en tratamiento diferenciado, pero paralelo a las N.S.M., para el cambio de clasificación del (o de los) núcleo (s).

El núcleo pasaría entonces a considerarse en su clasificación del suelo como urbano, aunque se mantuvieran las características y posibilidades edificatorias vinculadas a su naturaleza rural, de acuerdo con lo ya establecido.

### **Art. 76. Condiciones para el otorgamiento de licencia en los núcleos rurales.**

Con independencia del cumplimiento normativo, en cuanto a las condiciones generales derivadas de la dimensión de parcela, separaciones a linderos y caminos y características específicas de la edificación que se pretende, la necesidad de contar con los servicios urbanísticos que la Ley establece para la definición de solar, serán contemplados en los núcleos de otra forma.

En ese sentido, será suficiente la existencia de acceso rodado a la parcela, bien público o por conexión de una vía privada con esa pública de ancho mínimo 4 m., que permita la circulación de vehículos automóviles. Siempre que se trate de una vivienda aislada.

Por otro lado, la obligación de resolver el saneamiento se resolverá con la construcción de una fosa séptica o sistema análogo, que resuelva el vertido de forma técnicamente aceptable.

El suministro de agua se autorizará bien a partir de traídas comunales, o pozos privados. Será necesario, asimismo, el suministro de energía eléctrica.

### **Art. 77. Peligro de formación de núcleo de población.**

En los núcleos delimitados no existe problema alguno por la edificación, al contrario, se propicia mediante la normativa específica que se define.

Así pues, el riesgo de formación del núcleo es obvio que no afecta al suelo no urbanizable de éste tipo.

### **Art. 78. Licencias en núcleos rurales.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 11/1.985 de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, la licencia para obras de construcción de viviendas unifamiliares en los núcleos rurales tradicionales se otorgarán directamente por el Ayuntamiento.

El resto de las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable de los núcleos rurales tradicionales necesitará la previa y preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la citada Ley 11/1.985 de 22 de Agosto.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 11/1.985 de 22 de Agosto, no podrán otorgarse más licencias en suelo no urbanizable de núcleos rurales cuando el número de licencias solicitadas para el núcleo exceda del 50% del número de edificaciones que figuran en los correspondientes planos de ordenación. En éstos casos, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio.



## ITUEC IV. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.

### CAP. I. Determinaciones de las N.S.M. en el suelo urbanizable o apto para urbanizar.

#### Art. 79. Definición y ámbito.

Suelo urbanizable o apto para urbanizar es aquél que las N.S.M. destina, de acuerdo con la Ley del Suelo, para acoger previa su urbanización el desarrollo urbano futuro.

Los límites y localización de los suelos urbanizables aparecen en los diferentes Planos de Ordenación, fundamentalmente en el de Clasificación del Suelo 0-1 a escala 1:10.000, y con respecto a los suelos sobre la finca de Los Pedregás, en los de actuación sobre la costa a escala 1:5.000.

#### Art. 80. Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable.

Se realizarán mediante los correspondientes Planes Parciales, que cumplirán las determinaciones que para cada sector se incluyen en las fichas específicas que regulan las diferentes actuaciones.

#### Art. 81. Determinaciones contenidas en las fichas sobre suelos urbanizables.

Cada sector de suelo urbanizable es desarrollado en sus determinaciones a través de una ficha urbanística, que se incorpora con ésta Normativa, en la que se regulan las siguientes condiciones:

1. Localización del sector o presector, describiendo de forma genérica sus límites.
2. Uso. Se establecen usos obligatorios así como los permitidos.
3. Superficie. Se indica la superficie en m<sup>2</sup> y hectáreas de la actuación.
4. Edificabilidad. Se marca la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se indica la forma de computar superficies destinadas a equipamientos públicos.
5. Número de viviendas/hectárea. En suelos residenciales se establece el número máximo de viviendas por hectárea, así como indicaciones acerca de la superficie mínima de vivienda.
6. Características específicas. Se plantearán aquellas condiciones derivadas del propio uso, tales como reservas de aparcamiento, tratamiento de zonas verdes, tratamiento de redes viarias o condiciones de la urbanización.
7. Condiciones de la ordenación. Se establecen indicaciones acerca de la forma de ordenar esos suelos, teniendo presente la ordenación previa que se adjunta con las N.S.M. y que servirá de directriz para la nueva ordenación que se proponga.

Se establecerán aquellas vías que deberán mantenerse en los trazados, las que son indicativas y la posible localización del equipamiento y espacios libres.

8. Condiciones de Gestión. Se trata de establecer el sistema de ejecución recomendado y las formas de vincular a los particulares o a la iniciativa pública.

9. Observaciones. Trata de posibilitar alguna información suplementaria sobre ese suelo.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto firmado adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y refrendado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario





### Art. 82. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

De acuerdo con el artículo 78.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo "En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto, con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo".

En las N.S.M. de Valdoviño, de acuerdo con lo establecido en el artículo 94.3 de la Ley del Suelo, se establece un único tipo de área de reparto para el suelo apto para urbanizar y, por lo tanto, de aprovechamiento tipo.

AREA DE REPARTO	SIST. EJECUCION	USO GLOBAL	AP. LUCRATIVO	APROV. TIPO
S.1. S.A.U. Meirás	Compensación	Residencial	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 UA/m <sup>2</sup> 0,2 UA/m <sup>2</sup>
S.2 S.A.U. Lago	Compensación	Residencial	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 UA/m <sup>2</sup> 0,2 UA/m <sup>2</sup>

Los aprovechamientos tipo reflejados provienen de los cálculos derivados de los artículos 96.3 y 97 de la Ley del Suelo, y utilizando el coeficiente de ponderación correspondiente en función de:

1. El uso residencial.
2. La tipología que se vincula al uso anterior, ya que el suelo residencial es siempre extensivo.

Coefficientes de Ponderación.

Area de Reparto  $\alpha$  1 = 1.

ACLARACIONES.

Aprovechamiento lucrativo = Edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Coefficiente Ponderación =  $\alpha$

Aprov. lucrativo total = Edif. x Superf. (m<sup>2</sup>)

Aprov. lucrativo ponderado = (Edif. x Superf. x  $\alpha$ )

U.A. = Unidades de Aprovechamiento.

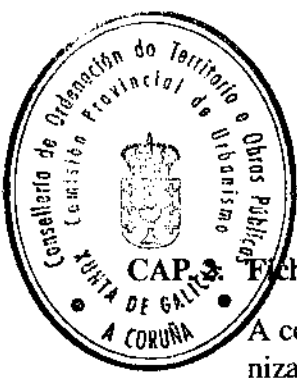
Aprov. Tipo =  $\frac{\text{Aprov. Lucrativo Ponderado}}{\text{Superficie}} = \text{U.A./m}^2$

**AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28/10/93 y aprobado por el Pleno Municipal en sesión del 10/3/94.

El Secretario:





### Fichas sobre suelos urbanizables.

A continuación, y de acuerdo con el artículo anterior, se describen los distintos suelos urbanizables clasificados en el municipio de Valdoviño, a los efectos de su posterior desarrollo y gestión.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Revisado y actualizado según acuerdo de Junta Municipal de la C.P.U. de 28.10.85 y ratificado por el Pleno Municipal en sesión de 18.3.84.

El Secretario



SECIOR 1

El Secretario:



FINCA LOS PEDREGAS (MEIRAS)



- LOCALIZACION :** Terrenos sitos en la parroquia de Meirás, que son parte de la finca Los Pedregás en esa parroquia.
- USO :** Residencial extensivo. Viviendas unifamiliares de una sola planta.
- SUPERFICIE :** 45,82 Has.
- EDIFICABILIDAD :** 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Alternativa 1.  
0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Alternativa 2.
- PARCELA MINIMA:** Alternativa 1: 3.000 m<sup>2</sup>, en el supuesto de mantener básicamente la parcelación existente.  
Alternativa 2: En el caso de reordenarla, se aceptarían parcelas entre 1.500 y 1.000 m<sup>2</sup>, según la propuesta a realizar.
- CARACTERISTICAS ESPECIFICAS :** La finca de Los Pedregás fue dividida en Meirás en tres zonas, según el esquema que se adjunta, poseyendo los propietarios propiedades en cada una de ellas.
- CONDICIONES DE ORDENACION :** Alternativa 1. Se apoyará en las penetraciones viarias existentes a, b y c. Las edificaciones se situarán, como mínimo, a 100 m. de la costa, es decir, inmediatas a los viales en todos los casos. Se apoyará la ordenación en las parcelas existentes.
- CONDICIONES DE GESTION :** El Plan Parcial se desarrollará preferentemente por el sistema de Compensación.
- OBSERVACIONES :** Estricto cumplimiento de la Ley de Costas.



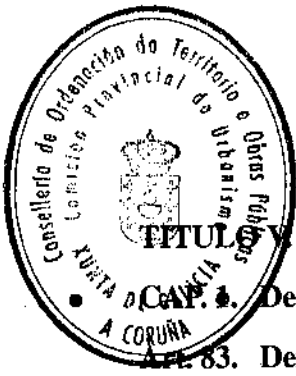
**SECIOR 2**

El Secretario:

**FINCA LOS PEDREGAS (MEIRAS)**



- LOCALIZACION :** Terrenos sitos en la parroquia de Lago, que son parte de la finca Los Pedregás.
- USO :** Residencial extensivo. Viviendas unifamiliares de una sola planta.
- SUPERFICIE :** 29,58 Has.
- EDIFICABILIDAD :** 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Alternativa 1.  
0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Alternativa 2.
- PARCELA MINIMA:** Alternativa 1: (Adaptándose al parcelario existente)  
La parcela mínima se establece en 3.000 m<sup>2</sup>.  
Alternativa 2: (Readaptando sustancialmente el parcelario).  
La parcela mínima oscilaría entre 1.500 y 1.000 m<sup>2</sup>.
- CARACTERISTICAS ESPECIFICAS :** Finca subdividida en parcelas alargadas de Norte a Sur, de grandes dimensiones.
- CONDICIONES DE ORDENACION :** Alternativa 1. Apoyándose en la penetración y parcelación existentes Se trazará un vial perpendicular a las parcelas y acceso en la parte más alejada de la costa, permitiéndose la edificación en esas parcelas resultantes.  
Alternativa 2. Libre, apoyándose en el vial de penetración.
- CONDICIONES DE GESTION :** El Plan Parcial se desarrollará preferentemente por el sistema de Compensación. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el apartado 4.2. de la Memoria de Ordenación. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá tomar la iniciativa de ese desarrollo
- OBSERVACIONES :** Estricto cumplimiento de la Ley de Costas.



## TÍTULO V REGULACION DEL SUELO URBANO.

### CAP. I. Determinaciones generales del suelo urbano.

#### Art. 83. Definición y ámbito.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que, por cumplir con las condiciones derivadas de la aplicación del artículo 10 de la Ley del Suelo, éstas N.S.M. definen como tal. Asimismo, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 y 36 de la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

La referencia que en éste texto se hace al suelo urbano, se refiere a los núcleos así delimitados de Valdoviño—Atios y Lavacerido, así como los núcleos rurales tradicionales así clasificados de Taraza, Gándara y Padín

Su delimitación se expresa en los diferentes planos de ordenación que se acompañan.

#### Art. 84. Zonas.

A los efectos de la aplicación de las ordenanzas hemos distinguido distintas zonas, que se hacen explícitas en el plano de Usos Pormenorizados, y nos permiten entender tipológicamente las diferencias existentes entre ellas.

A los efectos de una mayor claridad para entender el tipo de ordenanza a aplicar, en los planos de Usos Pormenorizados se localiza sobre cada manzana la ordenanza de aplicación.

#### Art. 85. Finalidad de la ordenación del suelo urbano.

En el suelo urbano, las Normas Subsidiarias de Ordenación Municipal recogen la situación urbanística existente, tratando primero de completarla y acabarla; segundo, para mejorarla rectificándola o reformándola para adecuarla a las nuevas exigencias, tanto legales como urbanísticas; finalmente, para conservarla garantizando el mantenimiento de sus valores actuales.

#### Art. 86. Actuaciones características en suelo urbano.

1. Se considerarán actuaciones características y necesarias todas aquellas que tiendan al acabado, mejora y conservación del núcleo urbano actual.
2. Las actuaciones características de acabado serán las de edificación, así como las de conexión y remate de la urbanización asociadas a ella.
3. Las actuaciones características de mejora comprenderán todas aquellas necesarias para la reforma, desde las de programación y planeamiento —especial y de detalle— hasta las de ejecución de la edificación y, entre ellas, las correspondientes a las fases de reparcelación y de ejecución de la nueva urbanización.
4. Las actuaciones características de conservación comprenderán tanto las relacionadas con el mantenimiento y la conservación normales de la edificación y de la urbanización, como las de reparación, reforma, restauración y rehabilitación de la edificación.

#### Art. 87. Desarrollo de las N.S.M. en suelo urbano.

El desarrollo de las N.S.M. en suelo urbano exige la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las diferentes Unidades de Actuación delimitadas.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y refundido por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:





Excepto en esas zonas, que aparecen reseñadas en los planos de usos pormenorizados, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con las N.S.M., sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos, sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

En el caso de Unidades de Actuación donde el propietario o propietarios realicen las cesiones oportunas siguiendo las directrices de la ordenación que se propone, asimismo, se procederá a la concesión de licencias.

#### **Art. 88. Cesión de terrenos.**

Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

- a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

#### **Art. 89. Contribución a los costes de la urbanización.**

1. Los propietarios de terrenos afectados por operaciones de reforma interior, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización en proporción al valor urbanístico de sus respectivas fincas, y en la medida que las obras les afecten o beneficien.
2. La delimitación de las superficies destinadas a los usos y servicios públicos indicados en el apartado anterior, así como su localización y cuantía, vendrán determinadas por las N.S.M. o por los Planes Especiales que las desarrollen.

#### **Art. 90. Elección del Sistema de Actuación.**

El sistema de actuación se elegirá en cada caso, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 149 de la Ley del Suelo; si bien, el así establecido podrá ser sustituido a instancias de los propietarios afectados, por otro más acorde con los intereses de éstos.
- b. Cuando se trate de actuaciones integrales previstas en el planeamiento general o especial, se aplicarán los sistemas de cooperación, compensación y expropiación en los términos establecidos por la vigente Ley y su Reglamento de Gestión.
- c. Cuando se trate de actuaciones aisladas se utilizará la expropiación forzosa, con imposición de contribuciones especiales, si fuera necesaria la cesión de terrenos y no fuera posible la justa distribución de beneficios y cargas.

Si no fuese necesaria la cesión de terrenos, por resultar suficiente la ejecución de obras de urbanización, éstas se realizarán por el Ayuntamiento con imposición de contribuciones especiales, salvo los supuestos a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Reducido adaptado según acuerdo de aprobación en sesión de la C.P.U. de 28.10.88 y ratificado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:







### Art. 91. Aplicación sistemática de contribuciones especiales.

Cuando se trate de repercutir cargas derivadas de actuaciones integrales o de actuaciones aisladas, no autosuficientes en su financiación, se podrán imponer contribuciones especiales sobre la totalidad del área beneficiada por las actuaciones. Las contribuciones se aplicarán, en éste caso, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en la materia, atendiendo a las siguientes reglas y criterios:

1. La contribución individual se establecerá en función de: el beneficio que la acción haya de producir en el área en la que se encuentre la propiedad; el índice de participación que se haya fijado para el área delimitada en orden a costear los gastos entre los propietarios, el Ayuntamiento y otros entes colaboradores; y, finalmente, la diferente obligación de contribuir de cada uno de los propietarios incluidos en el polígono.
2. El beneficio derivado de cada actuación aislada se calculará para cada una de las áreas afectadas, de acuerdo con el coste total de la actuación.

Se considerará área afectada no sólo aquella en la que se localice la actuación, sino toda aquella en que sea perceptible sensiblemente la influencia de la misma y así lo declare, por ello, el Ayuntamiento. A éste último efecto se establecerán, con carácter general y previo por el Ayuntamiento, los criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación relacionada con la mejora de la ciudad.

3. La participación de los propietarios en el coste global asignado a cada área, en razón a una determinada actuación, se establecerá por el Ayuntamiento teniendo en cuenta la situación relativa de déficits.

En su conjunto, la participación máxima no podrá superar los límites legales y la participación mínima será, en cualquier caso, superior al 10% del coste asignado al área de que se trate.

El resto del coste correrá, en todo caso, a cargo del Ayuntamiento y de otros entes colaboradores, conjuntamente.

4. La contribución individual de cada uno de los propietarios se fijará en el seno de la asociación administrativa en que se integren. Caso de no llegarse a una fórmula de distribución por falta de unanimidad, o por otras causas, se aplicará el sistema de contribución proporcional a la valoración catastral hecha a efectos de contribución urbana.

La relación de propietarios que, empezando desde los niveles de contribución más inferiores, no llegaran a sumar al menos el 5% del total de la contribución de todos ellos, quedarán exentos de contribución.

5. El Ayuntamiento podrá aplicar éste sistema, caso a caso, estableciendo previamente las actuaciones, así como para fijar el porcentaje de participación de los propietarios de cada una de las áreas afectadas, hasta la formulación del correspondiente programa de actuación en el que deberán quedar fijados tanto unos como otros criterios con anticipación y para todo el suelo objeto de mejora.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto aprobado en el acuerdo según acuerdo de la Junta de Urbanismo de la C.P.U. de 28.11.2010 y ratificado por el Pleno Municipal en sesión del 14.3.94.

El Secretario





## AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Redundante adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 20.11.2017, dictado por el Pleno Municipal en sesión del 18.2.94.

El Secretario



### Ordenanzas de la edificación.

#### Definición y tipos.

Los diferentes artículos que configuran éste Capítulo pretenden establecer criterios generales para la edificación.

Los aspectos señalados acompañan, por lo tanto, a las ordenanzas que a continuación se establecen.

#### Art. 93. Criterios de medición de alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, desde la rasante del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación de forma que no se supere la altura fijada. El escalonamiento se realizará en función de la pendiente de la calle, de forma similar al artículo 56 del Capítulo IV.

#### Art. 94. Planta sótano.

1. En los edificios que por aplicación de la ordenanza deban alinearse a vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. En el caso de sobresalir más de 1 m. sobre el nivel definitivo del suelo exterior, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no se permite el uso de vivienda.
4. La altura libre del sótano será de 2,20 m. mínimos.
5. Las plantas semisótanos, sótanos y trasteros no computan edificabilidad.

#### Art. 95. Condiciones de la calidad y protección contra-incendios.

Las edificaciones cumplirán con las normas específicas referentes al aislamiento térmico, acústico y barreras antihumedad.

Asimismo, se estará a lo dispuesto por las Normas Básicas NBE-CPI-91 sobre condiciones de protección contra incendios y cuantas estuvieran vigentes en ésta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

#### Art. 96. Condiciones higiénicas de los edificios. Patios.

En el Decreto 311/1.992, de 12 de Noviembre, las condiciones mínimas de habitabilidad que deberán reunir las viviendas serán las fijadas en el Anexo del citado Decreto.

#### Art. 97. Linderos.

Se entiende por linderos los límites físicos de la propiedad.

#### Art. 98. Retranqueos.

En las edificaciones en que el Ayuntamiento considere conveniente mejorar las condiciones de la circulación aumentando el espacio vial o la visibilidad, se podrán exigir con la tramitación oportuna retranqueos, servidumbres de pórtico, de paso y de zonas diáfanos con edificación sobre soportes aislados.

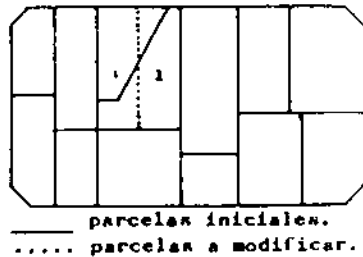


### Parcelas mínimas.

En el caso de no alcanzar la parcela mínima podrá completarse anexionándole superficie inmediata, aunque sea distinta zonificación, justificándose con título fehaciente inscrito registralmente. Quedando vinculada a éste aprovechamiento urbanístico.

### Art. 100. Regulación de parcelas.

Será obligatoria la regulación de aquellas parcelas incluidas en ordenanzas de zona intensiva o extensiva que, por sus características y condiciones de inclinación con respecto al viario que establece su alineación, impiden una adecuada respuesta arquitectónica.



En la figura que se adjunta, se establece un ejemplo de intervención encaminado a regularizar obligatoriamente el sustrato parcelario existente en una propuesta de manzana, para asegurar unas mínimas condiciones de diseño y calidad a las viviendas resultantes.

En éstos casos se suspenderá la concesión de licencia hasta que se regularicen las parcelas.

### Art. 101. Agregación o segregación de parcelas.

Será obligatorio la declaración de superficie afectada por construcciones existentes, que deberá ser respetada acreditando con documento público correspondiente.

### Art. 102. Tipos de Ordenanzas.

A los efectos de su desarrollo y vinculación con los suelos calificados de esa forma, distinguiremos:

1. Zona residencial extensiva. Vivienda unifamiliar.
2. Zona residencial intensiva. Vivienda plurifamiliar.
3. Zona residencial de ordenación abierta.
4. Zona de uso turístico-hotelero.
5. Zona de equipamientos públicos.
6. Zona de industria.
7. Edificaciones existentes.
8. Unidades de Actuación.
9. Zona de uso rural

### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto refundido elaborado según acuerdo de aprobación de la Junta de la C.P.U. de 28/11/85 y de 14/12/85 en el Ayuntamiento de Valdoviño.

EL ALCAIDE.





## Zona residencial extensiva. Vivienda unifamiliar.

### Definición y tipos.

Dentro de la calificación de zona extensiva, vivienda unifamiliar, se contemplan todos aquellos supuestos de ocupación de suelo por esa tipología de vivienda.

Engloba, por lo tanto, ordenaciones de tipo ciudad-jardín dónde normalmente se produce un esquema ordenador y parcelatorio del suelo, como los supuestos de ocupación unitaria del parcelario existente con viviendas, dónde en muchos casos persiste la vinculación rural en el propio ámbito urbano.

En el intento de establecer una ordenación que permita dar respuesta a la situación existente sobre todo a la propia naturaleza del parcelario, elemento clave en el proceso de crecimiento y construcción del núcleo y periferia, distinguiremos dos tipos diferentes:

Tipo 1. Vivienda unifamiliar aislada.

Tipo 2. Ordenación a través de Estudios de Detalle en parcelas  $\geq 3.000 \text{ m}^2$ .

### Art. 104. Ambito de aplicación.

Las posibilidades edificatorias, en función de los diferentes tipos permitidos, vienen establecidas en el plano de Usos Pormenorizados.

### Art. 105. Usos permitidos.

Este tipo de ordenación permite como uso característico, en cada parcela individual, tanto el de vivienda unifamiliar en sus diversos tipos como el de comercio, oficinas y talleres compatibles con la vivienda, así como residencias colectivas en el tipo 2.

Se permitirán, asimismo, las instalaciones de carácter asistencial guarderías, sanatorios, etc., y culturales bien existentes o de nueva implantación, siempre que se garantice el aislamiento de ruidos, así como el acceso y aparcamiento de vehículos rodados.

Serán compatibles las dos formas residenciales, individuales y adosadas.

### Art. 106. Edificabilidad.

La edificabilidad para los diferentes tipos será la siguiente:

Tipo I .....  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Tipo II .....  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La edificabilidad se medirá por la parcela bruta, entendiendo por tal la íntegra totalidad de la superficie calificada y sobre la que se halle constituido un derecho de propiedad.

A los efectos de obtener el número de viviendas se tendrá como referencia 1 vivienda =  $200 \text{ m}^2$ .

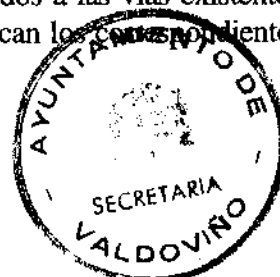
### Art. 107. Alineaciones y rasantes.

Son las reflejadas en los planos de ordenación referidos a las vías existentes y a las propuestas. En el caso del tipo II, serán las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle.

#### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Normativo aprobado según acuerdo de pleno de la Comisión de la C.P.U. de 20.11.83 y ratificado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:





En éste caso, la ordenación deberá asegurar la conexión adecuada con el viario periférico y las vías de acceso deberán tener una amplitud mínima de 8 m., desde el viario establecido hasta la ordenación.

La separación a linderos será, como mínimo, 3 m.

**Art. 108. Parcelas mínimas.**

Serán las siguientes:

I ..... 1.000 m<sup>2</sup> ..... La parcela cumplirá la condición morfológica adicional de poder inscribir en su interior un círculo de 15 m. de diámetro. No obstante lo anterior, se aceptarán aquellas menores imposibles de ampliar en su frente como consecuencia de la consolidación inmediata.

II..... 3.000 m<sup>2</sup> .....

Se entenderá como superficie mínima de parcela la no afectada por el trazado viario, computándose éste a los efectos de justificar la superficie exigida en el caso de ser de cesión obligatoria, por no ser ya público.

**Art. 109. Ocupación máxima de parcela.**

I ..... 30 %

II ..... Dependiendo de la ordenación.

**Art. 110. Altura de la edificación y número de plantas.**

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno, según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa en el punto medio correspondiente, la fachada de la edificación será:

I ..... 6 m.

II ..... 6 m.

La altura de pisos será de 2,50 m. como mínimo. El número máximo de plantas sobre la rasante no podrá exceder de dos.

Se permite, no obstante, el sótano que podrá disponer de una altura de 80 cm. desde la rasante del terreno para iluminar y ventilar, así como el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que no tenga las características de una nueva planta.

**Art. 111. Aparcamientos.**

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

**Art. 112. Cerramientos.**

La altura máxima de cerramiento en fábrica será de 1,60 m.. Podrá superarse ésta altura con cierres vegetales. Quedan expresamente prohibidos los cierres realizados con elementos prefabricados de hormigón.

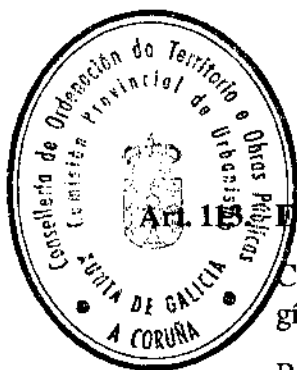
En casos de muros realizados con piedra, se podrá alcanzar los 1,80 m.

**AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto actualizado adaptado según acuerdo de la Comisión Provincial de la C.P.U. de 20/1/94, aprobado por el Pleno Municipal en sesión del 13.3.94.

El Secretario:





### Art. 113. Edificación conjunta en Tipo II.

Cuando se promuevan acciones conjuntas sobre parcelas superiores a 3.000 m<sup>2</sup> con tipología de vivienda unifamiliar adosada, la edificabilidad permitida será de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para la ordenación se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad de la actuación, de forma que el otorgamiento de licencia se pueda resolver en un sólo acto.

A los efectos de establecer un tope para el número de viviendas resultantes de aplicar la edificabilidad sobre las parcelas iguales o superiores a 3.000 m<sup>2</sup>, se define como vivienda mínima la de 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En ningún caso se podrán adosar más de 8 viviendas, debiendo realizar en caso de un mayor número de viviendas distintas agrupaciones. Los espacios no edificados deberán tratarse y dimensionarse para el uso comunitario.

### Art. 114. Edificaciones auxiliares.

Se permite la realización con una superficie de 50 m<sup>2</sup>, de una edificación auxiliar para garaje, taller, trastero u otro uso, con la limitación de altura de 3 m., tratamiento de fachadas y cubierta similar a la de la vivienda principal. Se situará, como mínimo, a 3 m. de los linderos.

### Art. 115. Condición adicional.

1. Para el caso de Unidades de Actuación, en el plano de Alineaciones: Imagen Final se propone un reparto de parcelas que, en algunos casos, no llegan a los 1.000 m<sup>2</sup>, pero que se consideran totalmente válidas, tanto para edificar como para establecer el número máximo de ellas en el caso de necesidad de ordenar de forma diferente las mismas.

En el caso de unidades de actuación, se permitirá la edificación extensiva de los Tipos I y II.

2. En aquellos supuestos de fincas ya existentes y aquellas parcelas sin edificar que, por su situación especial o por tener ya edificadas las colindantes, no pueden adquirir las dimensiones exigidas para cada tipo, se permitirá un margen de maniobra de hasta el 20% de la superficie, siempre que tal posibilidad quede demostrada fehacientemente.

3. En el caso de parcelas  $\geq 3.000$  m<sup>2</sup>, que se decidan a ordenar a través de un Estudio de Detalle, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a. El cálculo del número de viviendas unifamiliares adosadas que se obtendrá, será función de multiplicar la superficie de la parcela (S) por la edificabilidad (0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y dividir por 200 m<sup>2</sup>; superficie estimada para la vivienda. Del resultado obtenido, si la parte decimal es igual o superior a 5 décimas, se añadirá una vivienda al resultado.

### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto sustituido adoptado según acuerdo de la Comisión Provincial de la C.F.U. de Galicia, de fecha 14 de mayo de 1984, por el Pleno Municipal de Valdoviño, de fecha 18 de junio de 1984.

El Secretario:





Ejemplos:

1. Parcela de 5.000 m<sup>2</sup>.

$$\text{N}^{\circ} \text{ viv.} = \frac{5.000 \text{ m}^2 \cdot 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2}{200 \text{ m}^2} = \frac{2.000}{200} = 10 \text{ viv.}$$

2. Parcela de 3.750 m<sup>2</sup>

$$\text{N}^{\circ} \text{ viv.} = \frac{3.750 \text{ m}^2 \cdot 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2}{200 \text{ m}^2} = \frac{1.500}{200} = 8 \text{ viv.}$$

- b. El Estudio de Detalle ordenará, asimismo, el resto de la parcela libre, estableciendo las zonas vinculadas a uso comunitario de las viviendas resultantes.
- c. Toda la parcela quedará vinculada a las edificaciones propuestas a todos los efectos, debiendo hacerse explícito en el Estudio de Detalle las asignaciones comunes y privadas que se establezcan.

### AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 25.10.93 y refundido por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:





**Zona residencial intensiva. Vivienda plurifamiliar.**

**Art. 116. Definición.**

Comprende las manzanas así definidas en el plano de Usos Pormenorizados y que se desarrollan mediante la edificación entre medianeras.

La edificación se dispone alineada a vial, configurando manzanas donde coexisten edificios de pisos con viviendas unifamiliares.

**Art. 117. Condiciones de la edificación.**

Con carácter general se fijan las siguientes condiciones:

1. Frente mínimo de 6 m., salvo parcelas menores entre edificaciones previas a éstas N.S.M.
2. El fondo edificable se establece en 14 m. de profundidad, en todas las plantas sobre la línea de rasante.
3. Alturas y número de plantas. Se establece en bajo y cuatro plantas altas. No se permiten entreplantas. La altura mínima libre de las plantas será de 2,50 m.
4. Alineaciones y rasantes. Son las establecidas en los planos correspondientes.
5. Vuelos de cuerpos salientes. El vuelo máximo a la calle de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de fachada, no podrá exceder de 1 m.
6. Se permiten sótanos que no sobrepasen 1 m. del nivel exterior.
7. Se admite el uso residencial en el espacio bajo cubierta, siempre que esté vinculado a la planta inferior en forma de dúplex. Nunca podrá utilizarse como vivienda independiente.
8. No se admiten edificaciones auxiliares.
9. Será obligatoria la reserva de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

**Art. 118. Condiciones de uso.**

Se admiten los residenciales en todas las plantas, así como usos comerciales, terciarios, equipamientos y talleres compatibles con vivienda en la planta baja.

**Art. 119. Otros parámetros edificatorios.**

Se vincularán a las ordenanzas sobre viviendas sociales.

**AYUNTAMIENTO DE VALDOVIÑO**

Texto Refundido adaptado según acuerdo de aprobación definitiva de la C.P.U. de 28.10.93 y refrendado por el Pleno Municipal en sesión del 18.3.94.

El Secretario:

