

TITULO VI: SUELO URBANO

CAPITULO 1 – NORMAS GENERALES DERIVADAS DEL RÉGIMEN

DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 6.1.1.- DESARROLLO.

El desarrollo de este Plan General en Suelo Urbano podrá llevarse a cabo mediante:

- Licencia, que podrá conceder el Ayuntamiento sin necesidad de aportar otros documentos urbanísticos por parte de los interesados y sin perjuicio de la obligación de efectuar las operaciones de cesión, equidistribución y urbanización que fueran pertinentes.
- Planes Especiales de Reforma Interior, los cuales deberán alcanzar por sí solos o mediante Estudios de Detalle el grado de ordenación suficiente que les es propio. Se formularán para aquellas áreas de reparto que no han sido objeto de ordenación detallada por el presente Plan General y su remisión se hace explícita en las correspondientes fichas así como en la planimetría.
- Estudios de Detalle, cuando el Ayuntamiento crea justificado su redacción al producirse situaciones de imprecisión o necesidad de reajustes en alineaciones y rasantes; en cualquier caso, cuando su remisión se indique en las fichas de áreas de reparto.
- Proyecto de Urbanización, cuando el Ayuntamiento crea justificada su redacción al producirse una deficiencia en los servicios urbanos o sea preciso preparar el suelo para recibir la edificación.

ARTICULO 6.1.2.- CONDICIÓN DEL SOLAR. **REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.**

En Suelo Urbano, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que la parcela en cuestión merezca la condición de solar, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones que impusiera el planeamiento.

En situación de terrenos con déficits de urbanización y sin edificar, podrá otorgarse licencia siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación mediante los correspondientes proyectos. Se establecerá una fianza de garantía, que será como mínimo del 100% del valor de las obras de urbanización necesarias.

ARTICULO 6.1.3.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.

1.- Suelo Urbano Consolidado:

a) Aprovechamiento urbanístico de la propiedad:

- Será el aprovechamiento real, resultado de la aplicación directa de las Ordenanzas.

b) Cesiones y obligaciones de los propietarios:

- Edificar los solares en los plazos establecidos una vez solicitada la licencia.

2.- Suelo Urbano No Consolidado:

a) Aprovechamiento urbanístico de la propiedad:

- Será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

b) Cesiones y obligaciones de los propietarios:

- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, y demás dotaciones públicas establecidas por el presente Plan General e incluidos en Áreas de Reparto.
- Ceder el terreno necesario para situar el 10% del aprovechamiento tipo que corresponda a los terrenos incluidos en las Áreas de Reparto.
- Costear la parte que les corresponda del importe de la urbanización o ejecutarla en los polígonos que se gestionen por el sistema de compensación.
- Edificar los solares en los plazos establecidos una vez solicitada la licencia.

ARTICULO 6.1.4.- ACCIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.

Se permiten todas aquellas acciones encaminadas a la mejora y acabado del Suelo Urbano, tanto en su dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Se permite el cambio de uso siempre que incurra en una situación de compatibilidad. Los cambios de uso que impliquen reforma interior se desarrollarán mediante los instrumentos de desarrollo apropiados.

Siempre que se afecte a los edificios o zonas de interés, catalogados por este Plan, se estará en lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

Se permite la utilización temporal de terrenos y solares cumpliendo siempre con lo establecido en la legislación urbanística.

Cuando en las unidades mínimas de planeamiento (manzana, bloque lineal, ...) haya alguna propiedad que se halla interior a ella y no pueda beneficiarse de la ejecución directa del derecho a edificar, deberá procederse a una reparcelación de la totalidad de la unidad o de la finca matriz que fue parcelada.

CAPITULO 2 - NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 6.2.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El Suelo Urbano consolidado se desarrollará mediante proyectos de edificación cuando se considere completada la fase de planeamiento.

En caso contrario, la ordenación será completada mediante proyectos de urbanización o estudios de detalle, conforme a lo establecido en el Ley del Suelo de Galicia.

Por razones de situación, geometría o forma, el Ayuntamiento o titular afectado podrá presentar para su tramitación un proyecto de normalización de fincas, con el objeto de reordenar los límites de la propiedad y adecuarlos a los requisitos de la ordenación. Este tipo de reparcelación no dará lugar a modificación en la cuantía de la superficie de las parcelas integrantes ni cesión alguna. Podrá tramitarse cuando concorra alguno de los supuestos establecidos en el artículo 1.4.5.

ARTÍCULO 6.2.2.- ÁREAS REMITIDAS A ORDENACIONES ESPECIALES O POLÍGONOS REPARCELATORIOS.

Comprenden las áreas de Suelo Urbano Consolidado que se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación y que deben ser objeto de una ordenación especial o de una normalización de fincas.

Las áreas remitidas a ordenaciones especiales se desarrollarán mediante estudios de detalle con el fin de conseguir una ordenación pormenorizada que el Plan general no llega a alcanzar.

Los polígonos reparcelatorios son áreas remitidas a la correspondiente Normalización de Fincas prevista en el artículo 1.4.5. de la presente Normativa.

En el Anexo III se localizan las fincas de las áreas remitidas a ordenaciones especiales y polígonos reparcelatorios en donde se establecen las condiciones particulares para cada una de ellas.

CAPITULO 3 – NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 6.3.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano No Consolidado se desarrollará mediante los instrumentos de ordenación y gestión previstos en la legislación urbanística y concretados en cada caso por el presente Plan General.

ARTÍCULO 6.3.2.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las bolsas de Suelo Urbano No Consolidado, se ordenan mediante Áreas de Reparto grafiadas en los Planos de Ordenación. Se estará a lo dispuesto en el Título I del presente Plan General en lo que respecta a Gestión de Planeamiento Municipal.

Como norma general, la ordenación detallada de cada área de reparto es la reflejada en la planimetría, pudiendo completarse o concretarse posteriormente en desarrollo del Plan mediante estudios de detalle con el contenido y alcance definido en el artículo 73 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

No obstante, serán desarrolladas mediante planes especiales de reforma interior aquellas áreas de reparto que no han sido objeto de ordenación detallada por el presente Plan, en cuyo caso la remisión se hace explícita en los correspondientes planos de ordenación y fichas de áreas de reparto.

No podrán formularse planes especiales de reforma interior que no estén previstos en el Plan General.

Cada área de reparto constituirá un único polígono reparcelatorio a los efectos previstos para la gestión.

De conformidad con el artículo 11.1b de la Ley del Suelo de Galicia, las áreas de reparto planteadas en el presente Plan General respetarán los límites máximos de 100 viv./ha. y 8.250 m² de edificabilidad residencial por hectárea.

Las reservas de suelo para sistemas generales y locales serán las que, para cada Área, se especifican. En todas las áreas de reparto se dejarán previstas un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, de las cuales una cuarta parte serán de uso y titularidad pública.

En el Anexo III a esta Normativa se localizan las fichas de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

CAPITULO 4 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 6.4.1.- MANZANA CERRADA. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende los bloques o manzanas completas formadas por una o varias parcelas totalmente ocupadas por la edificación. Se definen mediante una alineación exterior que los deslinda del espacio público, ya sea viario o espacio libre.

Usos.-

El uso global es residencial en categoría 2ª. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del Anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

No se exige.

Frente mínimo:

El frente mínimo exigible será de 6 m; no obstante podrá aceptarse un frente de hasta 4 metros en los casos en que la parcela se encuentre entre edificaciones y sea imposible ampliar dicho frente.

Condición de forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

Podrá alcanzarse el 100% de ocupación de la parcela, salvo indicación contraria en los Planos de Ordenación por si fuese necesario establecer retranqueo, separación o limitar el fondo.

Retranqueos y separaciones:

De existir excepcionalmente, se grafiará en los Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

De existir excepcionalmente, se grafiará en los Planos de Ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Es la indicada en los Planos de Ordenación mediante el número de plantas. Es obligatorio alcanzar la altura máxima.

Edificabilidad:

Vendrá dada como resultado de aplicar, a la totalidad de parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el Título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el Artículo 3.2.4. para Cubiertas en Suelo Urbano.

Vuelos:

Se permiten, cumpliendo las condiciones descritas en el artículo 3.2.5.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los Planos de Ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el artículo 3.2.8.

Patios:

No se establece la obligación de realizar patios; si bien, podría ser necesario la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Soportales y entrantes:

De ser obligatorios, se grafiará en los correspondientes Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 6.4.2.- MANZANA CON PATIO. ORDENANZA SU-2

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende las manzanas formadas por una o varias parcelas en donde la edificación se limita a una alineación y un fondo máximo, generando en el interior un patio de manzana libre de edificación y de uso privado.

Usos.-

El uso global es residencial en categoría 2ª. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del Anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Se establece una parcela mínima de 200 m². No obstante, se admitirán parcelas menores cuando éstas se encuentren situadas entre dos edificios y resulte imposible alcanzar la exigencia.

Frente mínimo:

El frente mínimo exigible será de 6 m; no obstante podrá aceptarse un frente de hasta 4 metros en los casos en que la parcela se encuentre entre edificaciones y sea imposible ampliar dicho frente.

Condición de forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

En plantas sobre rasante, la ocupación vendrá limitada por el fondo máximo.

En planta sótano, podrá ocuparse la totalidad de la parcela edificable.

Retranqueos y separaciones:

De existir excepcionalmente, se grafiará en los Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

En planta baja es obligatorio alcanzar un fondo de 25 metros, siempre y cuando el fondo de parcela lo permita.

En plantas de piso se establece un fondo máximo genérico de 12 metros. Podrá alcanzarse un fondo de 14 metros cuando así lo indiquen los Planos de Ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Es la indicada en los Planos de Ordenación mediante el número de plantas. Es obligatorio alcanzar la altura máxima.

Edificabilidad:

Vendrá dada como resultado de aplicar, a la totalidad de parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el Título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el Artículo 3.2.4. para Cubiertas en Suelo Urbano.

Vuelos:

Se permiten, cumpliendo las condiciones descritas en el Artículo 3.2.5.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los Planos de Ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el Artículo 3.2.8.

Patios:

No se establece la obligación de realizar patios; si bien, podría ser necesario la construcción de patio de parcela por la exigencia de cumplir el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Soportales y entrantes:

De ser obligatorios, se grafiará en los correspondientes Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 6.4.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende la edificación agrupada entre medianeras, formando manzanas o conjuntos lineales con frente a viario, cuya característica singular es la existencia de espacios libres privados y edificaciones de carácter complementario al uso residencial.

Su concreción física es diversa, dependiendo de elementos de la trama urbana, la herencia del pasado, etc., por lo que es preciso distinguir tres variedades tipológicas:

- **Tipología a) Bloque lineal entre medianera. Ordenanza SU-3a:**

Compuesto de edificaciones de viviendas unifamiliares o plurifamiliares con división horizontal de la propiedad, adosadas entre medianeras y con una fachada principal alineada frente a viario público.

- **Tipología b) Rueiro tradicional. Ordenanza SU-3b:**

Formado por viviendas unifamiliares de origen tradicional o antiguo, agrupadas entre linderos y cuyas características morfológicas, históricas y culturales hace precisa su conservación como parte integrante de la trama urbana.

- **Tipología c) Vivienda unifamiliar adosada. Ordenanza SU-3c:**

Comprende la vivienda unifamiliar adosada en dos de sus linderos formando agrupaciones o hileras.

A diferencia de la tipología b) no presenta ningún grado de vinculación con el pasado y responde a una configuración de vivienda contemporánea.

Usos.-

El uso global es residencial. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del Anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Tipología a) 200 m²

Tipología b) No se exige.

Tipología c) 200 m²

Frente mínimo:

Tipología a) 6 metros. Se podrá admitir un frente de hasta 4 metros en los casos en que la parcela se encuentre entre edificaciones y sea imposible cumplir dicho frente.

Tipología b) No se exige.

Tipología c) 6 metros

Condición de forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de:

Tipología a) 4 metros de diámetro

Tipología c) 6 metros de diámetro

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

Tipología a) Vendrá determinada por las limitaciones de fondo máximo y retranqueos, si los hubiera.

Tipología b) La ocupación será la existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada por el fondo máximo y retranqueos, si los hubiera, pero en ningún caso podría sobrepasar el 70% de la superficie de la parcela.

Tipología c) Vendrá determinada por las limitaciones de fondo máximo y retranqueos, si los hubiera.

Retranqueos y separaciones:

Tipología a) No se exige el establecimiento de retranqueos ni separaciones a linderos, salvo indicación contraria en planos, motivada por constituir el extremo de un bloque lineal, lindar con el Suelo Rústico, espacios libres o con parcelas que tengan una calificación de edificación exenta. En este caso la pared lateral retranqueada deberá recibir un tratamiento de fachada.

Tipología b) No se exige el establecimiento de retranqueos ni separaciones, salvo indicación contraria en los planos, motivada por el reconocimiento de los existentes; o bien, por la obligación de establecerlos, si fuera el caso, en parcelas vacantes.

Tipología c) Se establece un retranqueo obligatorio respecto a la alineación de 3 metros. Excepcionalmente, cuando exista un continuo edificado coincidente con la alineación o con un retranqueo menor al exigido, la nueva edificación deberá posicionarse alineada de forma que no aparezcan medianeras. Se entiende por continuo edificado la existencia de tres viviendas, incluida la que se pretende edificar, adosadas entre medianeras y alineadas.

Se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros respecto a los lindes laterales, en los casos de viviendas situadas en los extremos de los conjuntos o hileras.

En cualquier caso, se establecerá este retranqueo en las parcelas que lindan con el Suelo Rústico, espacio público y otras parcelas con ordenanza de tipología de edificación exenta.

Los Planos de Ordenación podrán establecer mayores retranqueos que los definidos en los párrafos anteriores si las circunstancias así lo exigiesen.

Fondo máximo:

Tipología a) Se limita a 14 metros en todas las plantas, salvo indicación contraria en Planos de Ordenación.

Tipología b) El fondo de las edificaciones será el existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, se limita a 12 metros en todas las plantas.

Tipología c) Se limita a 12 metros en todas las plantas.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Tipología a) Es la indicada en los Planos de Ordenación mediante el número de plantas.

Tipología b) Es la indicada en los Planos de Ordenación mediante el número de plantas. En su defecto, será la existente.

Tipología c) Bajo más una planta (B+1), 7 metros.

Edificabilidad:

Para todas las variantes, vendrá dada como resultado de aplicar, a la totalidad de parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

Sótanos y semisótanos:

Se permite en Tipologías a) y c) la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el Título III sobre medición de alturas.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4. para Cubiertas Integradas en el Medio Rural.

Vuelos:

Se permiten únicamente para la ordenanza SU-3a. No obstante, los que ya existen en edificios con ordenanza SU-3b se consideran dentro de ordenación.

Así mismo, las galerías, balcones y solainas existentes, y de carácter tradicional, serán además objeto de protección y mantenimiento.

Chaflanes:

Deberán realizarse chaflanes cuando así lo indiquen los Planos de Ordenación, siguiendo la construcción geométrica definida en el artículo 3.2.8.

Patios:

No se consideran obligatorios; si bien, de hacerse tendrán las dimensiones requeridas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Soportales y entrantes:

De ser obligatorios, se grafiará en los correspondientes Planos de Ordenación.

Anexo:

Se permite un único anexo o edificación complementaria de tipo aislado con una superficie máxima de 15 m² y con las características fijadas en el artículo 3.2.14 para anexos de tipo urbano.

Para la Tipología b), se reconocen dentro de ordenación todos aquellos anexos existentes de carácter tradicional.

4.- CONDICIONES ESPECIALES PARA LA TIPOLOGÍA b):

El espíritu de la ordenanza SU-3b es el de conservación, recuperación y mejora de los ruiros tradicionales de carácter urbano.

El fuerte deterioro que han sufrido estas zonas en los últimos tiempos, especialmente Caión, obliga como primera medida a la congelación de todo aumento en las condiciones de volumen, altura y ocupación de las parcelas edificadas; no así en las parcelas vacantes, sobre las cuales se aplican unas condiciones mínimas de aprovechamiento.

Es preciso que toda actuación que se pretenda llevar a cabo en edificaciones afectadas por la ordenanza SU-3b se desarrolle mediante un proyecto técnico, en donde se analice desde el punto de vista tipológico, constructivo, histórico, etc. la edificación existente, realizando una valoración sobre los procesos de transformación y deterioro surgidos en el tiempo.

En dicho estudio habrá que reconocer y diferenciar las partes integrantes del edificio que se consideran originales de los añadidos o modificaciones posteriores, indicando en que grado se han desfigurado o perdido partes o la totalidad de la estructura general del edificio (volumen, cerramientos, escaleras, estructura, etc.).

En consonancia con este análisis deberá presentarse la propuesta justificada de intervención, que irá encaminada a conseguir los siguientes objetivos:

- Recuperación de la escala y volumetría, en consonancia con el entorno más inmediato.
- Conservación y recuperación de materiales y técnicas constructivas tradicionales al propio edificio.
- Demolición, si fuera el caso, de edificios fuera de ordenación que se presenten agresivos al entorno con el fin de volver a edificar de acuerdo a la nueva ordenación.
- Recuperación de los espacios libres privados destinados a huertos y jardines, y que paulatinamente han sido ocupados por galpones, casetas o anexos a la edificación principal.

- Evitar la pérdida, ya sea por abandono, deterioro o demolición de edificaciones o elementos de carácter tradicional. En este sentido se prohíbe la demolición de elementos tradicionales, con la excepción de que a través de informe técnico municipal se justifique por motivos de seguridad.

ARTÍCULO 6.4.4.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Definición.-

Comprende la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada con separación a todos los lindes de parcela.

En función del nivel de densidad permitido se establecen dos tipologías:

- **Tipología a)** Vivienda unifamiliar aislada o pareada:

Se permite la edificación pareada compartiendo una medianera común siempre y cuando se realice mediante proyecto conjunto y se inscriba en el Registro de la Propiedad el acuerdo de colindancia.

- **Tipología b)** Vivienda unifamiliar aislada:

Usos.-

El uso global es residencial en categoría 1ª. Se permiten los usos definidos como compatibles en la tabla del Anexo I.

2.- CONDICIONES DE LA PARCELA:

Parcela mínima:

Tipología a) 400 m²

Se admite una parcela mínima de 300 m² excepcionalmente en la manzana cuya ordenación proviene de la unidad de actuación nº 1 del plan parcial Z-10 de Laracha en desarrollo de las anteriores NN. SS.

Tipología b) 800 m².

Frente mínimo:

Tipología a) 8 metros.

Tipología b) 12 metros.

Para ambas tipologías se podrá admitir un frente menor de hasta 3 metros en los casos en que la parcela a edificar se encuentre situada entre dos parcelas ya edificadas previamente a la entrada en vigor del presente Plan General.

Condición de forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de:

Tipología a) 12 metros de diámetro

Tipología b) 18 metros de diámetro

3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA:

Ocupación máxima:

Tipología a) 50% de la parcela edificable.

Tipología b) 25% de la parcela edificable.

Retranqueos y separaciones:

Tipología a) Se establece una separación a lindes con otras parcelas de 3 metros. Se establece un retranqueo respecto de la alineación de 5 metros.

Tipología b) Se establece un retranqueo mínimo a todos los lindes de parcela de 5 metros.

Para ambas tipologías podrán admitirse retranqueos menores, en cuyo caso quedarán claramente definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

4.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Tipología a) 7 metros.

Tipología b) 7 metros.

Edificabilidad:

Tipología a) 0,5 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Tipología b) 0,25 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Sótanos y semisótanos:

Se permite en ambas Tipologías la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el Título III sobre medición de alturas.

La planta sótano no consume superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Forma de la cubierta:

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados, tal y como se describe en el artículo 3.2.4. para Cubiertas Integradas en el Medio Rural.

Patios:

No se consideran obligatorios; si bien, de hacerse tendrán las dimensiones requeridas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la Xunta de Galicia, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Soportales y entrantes:

De ser obligatorios, se grafiará en los correspondientes Planos de Ordenación.

Anexo:

Se permiten anexos o edificaciones complementarias de tipo aislado, con una superficie máxima de 15 m² en tipología a) y 30 m² en tipología b) y con las características fijadas en el artículo 3.2.14.

ARTÍCULO 6.4.5.- INSTALACIÓN ESPECIAL. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA Y USO:

Comprende la instalación de carácter especial destinada a cetárea construida en Caión con anterioridad a la aprobación del presente Plan General fruto de concesión de la administración de Costas.

El uso global es el existente, admitiéndose aquellos otros autorizables por el propio régimen de concesión y conforme a la legislación o normativa sectorial de Costas.

2.- CONDICIONES ESPECIALES DE LA EDIFICACIÓN:

Las condiciones de volumen, ocupación y altura, serán las existentes. Excepcionalmente podrán autorizarse aumentos de la superficie construida y de la altura si fuese motivado por las características de la instalación, y siempre con la autorización del organismo competente encargado de regular y controlar la actividad.

La sustitución de la actividad motivada por la caducidad de la concesión, requerirá la aprobación previa de un Plan Especial. En este caso, se extinguirá el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, debiendo el Ayuntamiento proceder a la expropiación de los terrenos para destinarlos a dotaciones (paseo marítimo, aparcamiento, espacio libre, ...) a concretar en el Plan Especial.