

## **TITULO IX – SUELO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1 – SUELO URBANIZABLE PROVENIENTE DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR**

#### **ARTÍCULO 9.1.1.- DEFINICIÓN.**

Comprende esta categoría de Suelo Urbanizable aquel que ha sido desarrollado en base a las Normas de Ordenación Subsidiarias de Laracha, mediante la aprobación del correspondientes Plan Parcial, pero que todavía no ha alcanzado el estatus para ser clasificado como Suelo Urbano.

El ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación de “Estructura General y Orgánica” e identificado como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.

#### **ARTÍCULO 9.1.2.- SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.**

El presente Plan General asume las determinaciones contenidas en los planes parciales.

Los plazos y condiciones para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y la adquisición de los derechos al aprovechamiento, serán los establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial correspondiente.

Este régimen transitorio tendrá vigencia hasta que se consideren satisfechos dichos deberes y derechos en los términos expuestos por la legislación urbanística.

Se consideran sujetos a este régimen los siguientes ámbitos:

- Plan Parcial Sector SAU Z-12. Lendo (B.O.P. 6/8/01)

## **CAPITULO 2 – SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (PROGRAMADO O CONCERTADO)**

### **ARTÍCULO 9.2.1.- DEFINICIÓN.**

Constituye esta categoría de Suelo Urbanizable las áreas del territorio que el Plan General considera apropiadas para su desarrollo urbanístico en consonancia con las actuaciones públicas programadas y privadas concertadas.

El ámbito es el grafiado en los Planos de Ordenación de “Estructura General y Orgánica” e identificados como Suelo Urbanizable Delimitado.

### **ARTÍCULO 9.2.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Al Suelo Urbanizable Delimitado, se le aplicará el régimen previsto en el artículo 21 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

Cada Sector de Suelo Urbanizable se desarrollará mediante un Plan Parcial.

Todos ellos dentro de los plazos previstos en los programas y convenios suscritos.

Sin perjuicio de las determinaciones particulares que el propio Plan General establece en los diferentes Sectores, los planes parciales contendrán, con carácter general, las determinaciones establecidas en el artículo 64 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG), así como las que se deriven de la aplicación de lo reglamentariamente establecido por la legislación urbanística.

Los planes parciales podrán desarrollarse, si fuera preciso, mediante estudios de detalle conforme se establece en la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el Título V de la presente Normativa.

**ARTÍCULO 9.2.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Cada sector del Suelo Urbanizable constituye una sola área de reparto.

El aprovechamiento tipo se establece, de acuerdo al artículo 93 de la Ley del Suelo de Galicia en consonancia con el artículo 114 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG), dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico o global la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes al área, o en su caso adscritos a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes y que el Plan mantenga.

El Plan General establece los coeficientes de ponderación, los cuales deberán ponerse en relación, una vez se asigne el valor de la unidad al uso característico o global. Estos coeficientes se exponen en el Anexo II a esta Normativa.

En la medida en que los planes parciales establezcan usos y tipologías pormenorizadas, podrán justificadamente establecer nuevos coeficientes al objeto de compensar posibles desigualdades.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será el resultado de aplicar a la superficie de cada propiedad, el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

**ARTÍCULO 9.2.4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES QUE DEBEN CUMPLIR LOS SECTORES.**

Las condiciones y determinaciones particulares que deben cumplir los sectores son los expresados en sus correspondientes fichas de áreas de reparto. Éstas se exponen en el Anexo II a esta Normativa.

### **CAPITULO 3 – SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (O APTO PARA URBANIZAR)**

#### **ARTÍCULO 9.3.1.- GENERALIDADES.**

En consonancia con la legislación básica del Estado y la Ley 9/2002 (LOUPMRG), se establecen las áreas del territorio de Suelo Urbanizable No Delimitado, las cuales podrán incorporarse al proceso de desarrollo urbano mediante la tramitación y aprobación de planeamiento de desarrollo.

El ámbito de esta clase de Suelo es el grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de “Estructura General y Orgánica”, a escala 1/5.000.

#### **ARTÍCULO 9.3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

1.- **RÉGIMEN TRANSITORIO EN TANTO NO SE INICIE EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización que desarrollen esta clase de suelo, el régimen urbanístico aplicable es el del Suelo Rústico previsto en la Ley 9/2002 (LOUPMRG), en consonancia con los artículos 10 y 15 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2.- **RÉGIMEN APLICABLE UNA VEZ APROBADO EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Una vez aprobado el correspondiente Plan de Sectorización, su régimen urbanístico es el definido en los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG).

**ARTÍCULO 9.3.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.**

**1.- DETERMINACIONES GENERALES**

Las determinaciones que contendrán los planes de sectorización, son la enumeradas en el artículo 66 de la Ley 9/2002 (LOUPMRG). Teniendo en cuenta el alto grado de libertad y flexibilidad que ofrece este tipo de suelo, los Planes de Sectorización deberán contener con especial observancia los siguientes aspectos:

- Las propuestas deberán ser justificadas en función de la estructura general del plan y de los intereses municipales.
- Se deberá justificar la correcta conexión de la nueva urbanización a las redes existentes, comprobando que éstas no resultaran saturadas con la operación. El Ayuntamiento podrá exigir, en este sentido, la modificación de parte de las redes existentes, con el fin de no producirse estas sobrecargas.
- Cada ámbito de desarrollo propuesto deberá estar en contacto, al menos, con un elemento viario calificado como sistema general por el presente Plan General. Dicho viario servirá como soporte de acceso puntual sin que se admita su utilización como soporte directo de las edificaciones. Para ámbitos de desarrollo con una superficie mayor a 50.000 m<sup>2</sup> se exigirá más de una conexión con la red general viaria.

Cuando un ámbito de desarrollo tenga varias posibilidades de acceso, con viarios de distinta categoría, se establecerá el siguiente orden jerárquico de prioridad de enlace:

- 1º Vías tipo IV
- 2º Vías tipo III
- 3º Vías tipo II,

según la clasificación establecida en el artículo 2.1.1 de la Normativa.

- Se estudiará la relación entre la propuesta y los asentamientos o núcleos existentes próximos de manera que exista una completa integración. De igual forma, las propuestas deberán adaptarse a las condiciones naturales del lugar. El Ayuntamiento podrá exigir un estudio de las carencias en dotaciones y equipamiento de los núcleos del entorno, con el fin de realizar las oportunas cesiones a cargo de la nueva unidad.

- El Ayuntamiento podrá exigir fianzas de garantía. El Plan de Sectorización establecerá la forma de hacerlas efectivas con el fin de cumplir las obligaciones y compromisos establecidos.

## 2.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES EN LOS ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL

### 2.1.- ÁMBITO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN:

Los planes de sectorización de uso residencial solo podrán plantearse en las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado de Uso Residencial, identificados en los Planos de Ordenación como "Tipo I".

Contendrán ámbitos territoriales completos y coherentes con el medio físico, ajustándose a los elementos del territorio como el parcelario, los viales, cómaros, arroyos, etc.

No se permitirá que mediante la delimitación de un ámbito queden bolsas de suelo residuales o encajadas entre otras clases de suelo sin posibilidad de desarrollar.

### 2.2.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA, USO Y APROVECHAMIENTO:

Los Planes de Sectorización que se desarrollen en esta clase de suelo serán de uso global residencial en categoría 1ª, vivienda unifamiliar. Para otros usos permitidos se aplicará el régimen de compatibilidad expuesto en la tabla del Anexo I. Se prohíbe expresamente el uso residencial en categoría 2ª o cualquier tipología edificatoria propia de las zonas urbanas.

La vivienda podrá ser aislada o adosada, debiéndose justificar en el Plan De Sectorización los motivos para la elección de una u otra tipología. En cualquier caso la vivienda aislada representará al menos el 60% del total del número de viviendas.

Se establece una altura máxima de 7 metros (B+1), con la posibilidad de construcción de sótano y semisótano en los términos expuestos en el Título III sobre medición de alturas.

La forma de la cubierta, así como los elementos permitidos por encima de la altura máxima, cumplirán lo establecido en el artículo 3.2.4 para Cubiertas Integradas en el Medio Rural.

En la ordenación prevista por los Planes de Sectorización prevalecerán los criterios de integración y respeto por el medio físico y natural existente. El diseño de la red viaria se adaptará a la topografía, respetándose caminos antiguos, vallados tradicionales, córmos o cualquier otro elemento característico del territorio rural.

Los espacios libres se localizarán en aquellas zonas de mayor interés ambiental como fragas y riberas en el caso de que existan.

Se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

*Residencial Tipo I:*

- Superficie mínima de Plan de Sectorización : 20.000 m<sup>2</sup>. Se admitirán superficies menores en el supuesto de bolsas de suelo encajadas entre otras clases de suelo. En ningún caso podrán desarrollarse Planes de Sectorización cuya superficie impida dar cumplimiento a las cesiones establecidas reglamentariamente.
- Densidad máxima: 15 viviendas/Ha.
- Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de viviendas adosadas por conjunto: 3
- Los Planes de Sectorización que se desarrollen en continuidad al Suelo Urbano asumirán el trazado de la red viaria que, con carácter básico, se grafía en los Planos de Ordenación.

**2.3.- CONDICIONES ESPECIALES DE URBANIZACIÓN:**

Como norma general, los Planes de Sectorización deberán determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

Los enlaces viarios de las futuras urbanizaciones con la red viaria general se realizarán mediante rotondas, a no ser que, tras informe de la administración titular de la carretera, se indique otra solución.

#### 2.4.--RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES:

Los Planes de Sectorización deberán realizar las reservas de suelo para ser destinadas a sistemas generales de titularidad pública independientemente de las reservas para dotaciones locales reglamentariamente establecidas, y que como mínimo responderán a las siguientes proporciones:

- 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial destinados a sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial destinados a sistema general de equipamiento de interés público y social.

El Plan de Sectorización señalará estas reservas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades del conjunto de la población, en condiciones óptimas de accesibilidad, funcionalidad e integración, de modo que no se sitúen en zonas marginales o residuales.

#### 2.5.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO:

No podrán plantearse Planes de Sectorización en contacto con Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado en tanto no se haya terminado la fase de urbanización de los mismos.

Esta condición no debe servir de argumento para delimitar ámbitos que esquiven áreas de reparto que aún no se han desarrollado, siendo de estricta obligación lo establecido en el subapartado 2.1. del presente apartado.

### 3.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES EN LOS ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

#### 3.1.- ÁMBITO DE LOS PLANES PARCIALES:

Los Planes de Sectorización de uso industrial y/o comercial solo podrán plantearse en las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado de uso industrial y comercial, definidas en los Planos de Ordenación de “Estructura General y Orgánica” a escala 1/5.000 identificadas como las de Tipo II.



Deberán delimitarse teniendo en cuenta la estructura viaria y trama industrial preexistente o proyectada, si fuera el caso, de forma que ofrezcan una solución de continuidad.

La superficie mínima de ámbito de Plan de Sectorización se fija en 50.000 m<sup>2</sup>, y se tendrá en cuenta en el proceso de delimitación que no queden bolsas de suelo residuales o encajadas entre otras clases de suelo de superficie menor a la mínima, al objeto de que todo el Suelo Rústico de esta clase se desarrolle coherentemente.

### 3.2.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA, USO Y APROVECHAMIENTO:

Los Planes de Sectorización que se desarrollen en esta clase de Suelo, serán de uso global industrial o comercial, admitiéndose otros usos según el régimen de compatibilidad de usos expuesto en la tabla del Anexo I. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo en categoría 4<sup>a</sup> (guarda o custodia).

Cuando los Planes de Sectorización contengan usos y actividades diversas, en el marco definido en el párrafo anterior, se deberá hacer una ordenación tendente a la separación física mediante manzanas completas de aquellos usos que, aún siendo compatibles, pudieran desmejorar o incidir negativamente en el funcionamiento del polígono, como pudieran ser actividades con exceso de flujo de tráfico, ruidosas, de pobre calidad estética, etc.

Los Planes de Sectorización definirán el tipo de implantación edificatoria en virtud de las propias necesidades, admitiéndose la edificación adosada, en cuyo caso se respetará un frente mínimo de 10 metros.

Como norma general, se establece una altura máxima de 8 metros, no obstante el Plan de Sectorización podrá proponer mayor altura si así lo requiriese la actividad que fuera a implantarse.

El aprovechamiento máximo vendrá dado en función del uso asignado y no podrá superar los siguientes valores:

*Uso Industrial:*

- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup> de construcción por cada m<sup>2</sup> de suelo.
- Ocupación: 50% de la superficie del Sector.

*Uso Comercial (Terciario):*

- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup> de construcción por cada m<sup>2</sup> de suelo.

La forma de la cubierta, así como los elementos permitidos por encima de la altura máxima, cumplirán con lo establecido en el artículo 3.2.4. para cubiertas en los ámbitos de uso industrial y comercial.

**3.3.- CONDICIONES ESPECIALES DE URBANIZACIÓN:**

Los Planes de Sectorización deberán resolver y garantizar un adecuado enlace con el sistema viario y de infraestructuras de servicio mediante soluciones justificadas y acordes a las propias actuaciones a llevar a cabo, valorando cuanto menos la incidencia en el tráfico, las necesidades de suministro energético y las características de las aguas residuales.

En base al tipo de actividad a implantar y en cumplimiento de la legislación sectorial, podrá exigirse a las industrias una predepuración de las aguas residuales, en cuyo caso, la administración competente en materia de aguas y medio ambiente deberá informar sobre las condiciones del vertido a las redes generales.

Los Planes de Sectorización que se desarrollen en contacto con las carreteras CP-0513 y CP-1913 deberán establecer una única conexión con éstas, debiéndose someter a informe previo de la Diputación. En ningún caso, dichas carreteras servirán de soporte o acceso directo a las parcelas o edificaciones del Plan de Sectorización.

**3.4.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN EL MEDIO RURAL:**

Es preciso adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el Suelo Rústico y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno. A este fin se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) El Plan de sectorización que se desarrolle en contacto con el núcleo rural de Larín, deberá resolver adecuadamente la conexión viaria con éste, al objeto de establecer una comunicación entre Iglesario de Lendo y el futuro polígono, adoptando las medidas necesarias de refuerzo del vial.

Las zonas destinadas a espacio libre y dotaciones de cesión pública, deberán localizarse en contacto con el núcleo.

- b) Los Planes de Sectorización que se desarrollen en contacto con el Rego de Lendo, deberán localizar los espacios libres de cesión pública en contacto con el dominio público hidráulico.
- c) Los Planes de Sectorización que se desarrollen en contacto con los núcleos rurales de Escurido, As Casas da Forca, A Rega y O Feal, deberán situar las zonas destinadas a espacio libre y dotaciones de cesión pública en solución de continuidad con dichos núcleos. Así mismo se tendrá especial observancia en que la trama viaria de los núcleos quede integrada convenientemente en la nueva ordenación, sin que ello implique la utilización de dicha trama como acceso a los polígonos.

Se deberán estudiar las condiciones de urbanización de estos núcleos al objeto, si fuera el caso, de proceder a la dotación o refuerzo de los servicios básicos de alumbrado, abastecimiento de agua y saneamiento, a costa de las futuras actuaciones.

#### 4.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES PARTICULARES EN LOS ÁMBITOS DE USO DOTACIONAL

##### 4.1.- ÁMBITO DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN:

Los Planes de Sectorización de uso dotacional solo podrán plantarse en las áreas de Suelo Urbanizable No delimitado de uso dotacional, las cuales se grafían en los correspondientes Planos de Ordenación, e identifican como las de Tipo III.

Contendrán ámbitos territoriales completos y coherentes con el medio físico, ajustándose a los elementos del territorio como el parcelario, los viales, cómaros, arroyos, etc.

No se permitirá que mediante la delimitación de un ámbito queden bolsas de suelo residuales o encajadas entre otras clases de suelo sin posibilidad de desarrollar.

La superficie mínima del ámbito de plan de sectorización se fija en 20.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.- CONDICIONES DE TIPOLOGÍA, USO Y APROVECHAMIENTO:

Los Planes de Sectorización que se desarrollen en esta clase de suelo serán de uso global dotacional. Para otros usos permitidos se aplicará el régimen de compatibilidad expuesto en la tabla del Anexo I. Se prohíbe expresamente los usos residenciales e industriales salvo el uso residencial categoría 4ª (guarda o custodia).

Se pretende que en estos ámbitos se desarrollen instalaciones dotacionales integradas en el medio rural en relación a las actividades lúdicas, recreativas, deportivas, socio-culturales, la salud y el bienestar, etc. En este sentido, los criterios de urbanización, en especial para el viario y las superficies pavimentadas se aplicarán con racionalidad, evitando abusar de su implantación y tendiendo a integrar la naturaleza y espacios ajardinados en la urbanización.

El aprovechamiento máximo de cada sector se limita a 0,30 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de suelo.

Se establece una altura máxima de 7 metros (B+1), con la posibilidad de construcción de sótano y semisótano en los términos expuestos en el Título III sobre medición de alturas.

La forma de la cubierta, así como los elementos permitidos por encima de la altura máxima, cumplirán lo establecido en el artículo 3.2.4 para Cubiertas Integradas en el Medio Rural.

En la ordenación prevista por los Planes de Sectorización prevalecerán los criterios de integración y respeto por el medio físico y natural existente. El diseño de la red viaria se adaptará a la topografía, respetándose caminos antiguos, vallados tradicionales, cómaros o cualquier otro elemento característico del territorio rural.

Los espacios libres se localizarán en aquellas zonas de mayor interés ambiental como fragas y riberas en el caso de que existan.

Para resolver adecuadamente las redes de servicios urbanos y su relación con el exterior se tendrá en cuenta las determinaciones expuestas en el apartado 2.3 del presente artículo.