

TITULO IV. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. Determinaciones de las N.S.M. en el suelo urbanizable o apto para urbanizar.

Art.80. 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 0-1A y 01B a escala 1/5.000.

Art.81. 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.82. 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 esta 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 m². y Hectáreas de la actuación.
4. Edificabilidad. Se marca la edificabilidad máxima en m²/m².

Se indica la forma de computar las superficies destinadas a equipamientos públicos.

5. Número 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.

En el caso de suelo no programado se define también el grado de vinculación recomendado y las condiciones para su programación.

9. Observaciones.

Trata de posibilitar alguna información suplementaria sobre ese suelo.

Art.83. Límites para la autorización de edificaciones en áreas de suelo apto para urbanizar industrial.

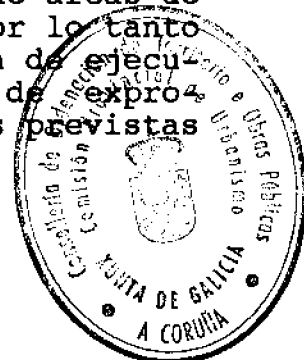
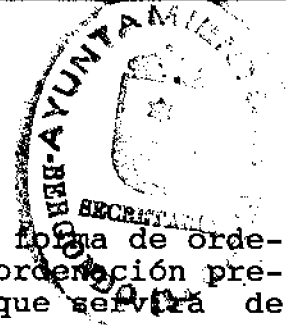
Ateniéndose a lo dispuesto en el art.38.3 de la Ley 11/85 de adaptación de la del Suelo a Galicia, en las áreas de suelo apto para urbanizar que tengan asignado un uso industrial, se podrán autorizar construcciones destinadas a fines industriales mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la citada disposición legal y siguiendo el procedimiento previsto en el art.42 de la Ley 11/85.

Por esta vía solo se podrán autorizar edificaciones hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie total del sector.

Art.84. Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

De acuerdo con el art.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".

Las N.S.M de Bergondo, de acuerdo con lo establecido en el art.94,3d de la Ley, establece dos tipos de áreas de reparto para el suelo apto para urbanizar, y por lo tanto de aprovechamiento tipo, en función del sistema de ejecución previsto para los distintos sectores: el de expropiación por iniciativa semipública (actuaciones previstas por el SEPES) y el resto de las actuaciones.



Dichas Areas de reparto de definiciones como 1,2 y 3, y engloban a los siguientes sectores:

	Sistema Ejecución.	Uso Global.	Ap Lucrativo	Ap Tipo
<u>Area de reparto 1.</u>				
R-1 S.A.U en Gandarío	Exprop.SEPES	Residcial.	0'4m ² /m ²	0'4UA/m ²
R-3 S.A.U La Longueira	Exprop.SEPES	Residcial.	0'4m ² /m ²	0'4UA/m ²
<u>Area de reparto 2.</u>				
R-2 S.A.U en Fiobre	Compensación	Residcial.	0'2m ² /m ²	0'2UA'/m ²
R-4 S.A.U S.Marta Babío	Compensación	Residcial.	0'2m ² /m ²	0'2UA'/m ²
R-5 S.A.U Piedras Blan.	Compensación	Residcial.	0'2m ² /m ²	0'2UA'/m ²
R-6 S.A.U Piedras Blan.	Compensación	Residcial.	0'2m ² /m ²	0'2UA'/m ²
R-7 S.A.U Norte Aldea	Compensación	Residcial.	0'2m ² /m ²	0'2UA'/m ²
<u>Area de reparto 3.</u>				
I-1 S.A.U Proximo Esp.Santo	Compensación	Industrial	0'6m ² /m ²	0'6UA'/m ²
I-2 S.A.U S.Marta Babío Proximo	Compensación	Industrial	0'6m ² /m ²	0'6UA'/m ²
I-3 S.A.U T.M.Betanzos Proximo	Compensación	Industrial	0'6m ² /m ²	0'6UA'/m ²
I-4 S.A.U T.M.Betanzos	Compensación	Industrial	0'6m ² /m ²	0'6UA'/m ²

Los aprovechamientos tipo reflejados, provienen de los cálculos derivados de los artos. 96.3 y 97, y utilizando los coeficientes de ponderación correspondientes en función de:

1. Los usos residencial o industrial.
2. Las tipologías que se vinculan a los usos anteriores ya que el suelo residencial es siempre extensivo.
3. Situación con respecto al centro municipal, y focos de atracción de la demanda edificatoria.

Coeficientes de Ponderación:

Area de reparto $\alpha_1 = 1$

Area de reparto $\alpha_2 = 1$

Area de reparto $\alpha_3 = 1$



(Estos coeficientes son de valor 1 ya que dentro de cada rea de reparto, los usos, aprovechamientos, tipologías y situación, son similares para cada sector).

ACLARACIONES

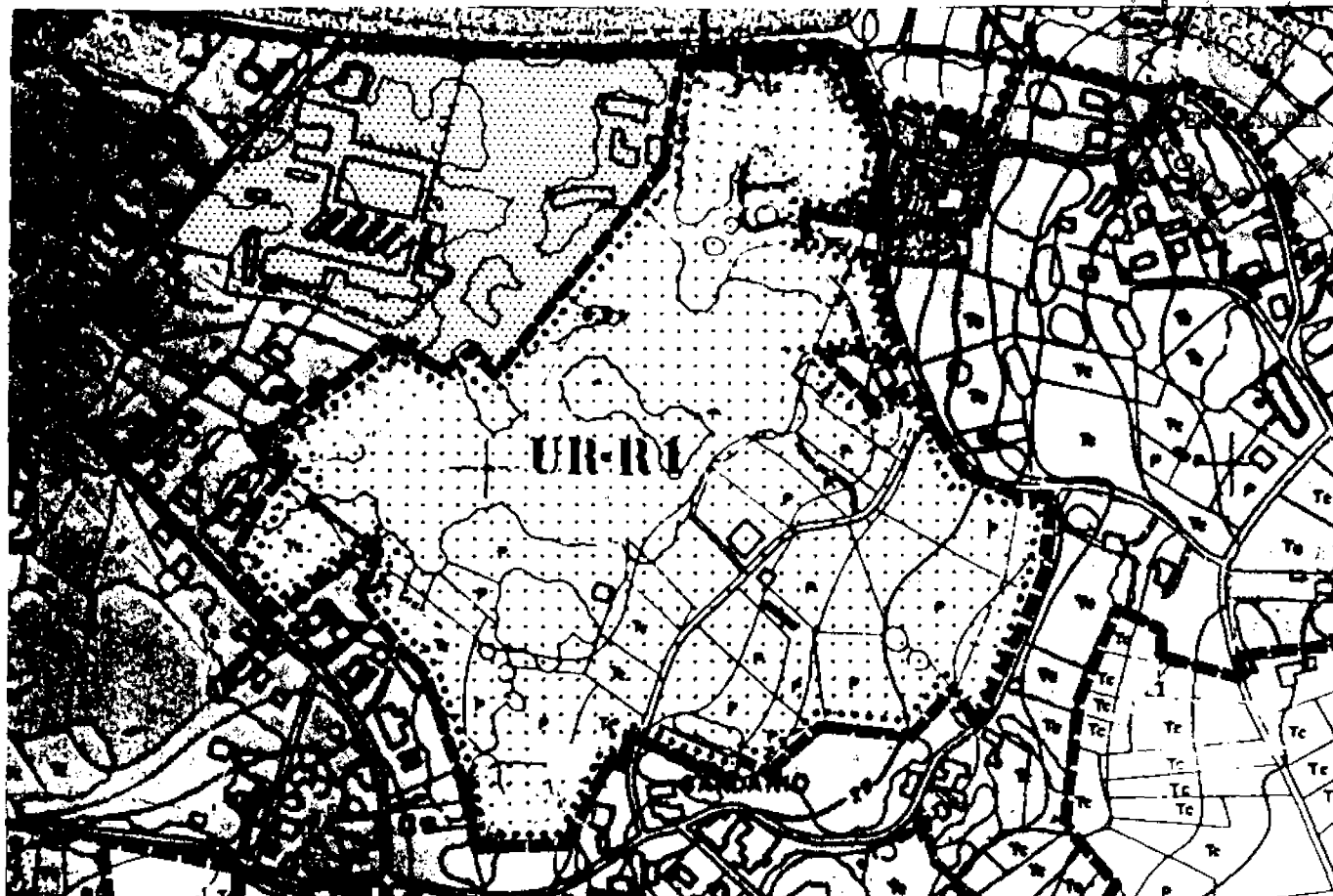
- Aprovechamiento lucrativo = edificabilidad (m^2/m^2).
- Coeficiente de ponderación
(dentro de cada área de / reparto) $= \alpha$
- Aprovechamiento lucrativo total. $= \text{edif.} \times \text{superficie} (m^2)$.
- Aprovechamiento lucrativo ponderado $= (\text{edif.} \times \text{superficie} \times \alpha)$
U.A. (Unidades de Aprovech.)
- Aprov. tipo =
$$\frac{\text{Aprov. lucrativo ponderado}}{\text{superficie}} = (UA/m^2)$$



CAPITULO 2. Fichas sobre suelos urbanizables.

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





LOCALIZACION: Zona de Gandarío.

USO: Residencial extensivo, vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE: 16 Ha. aprox. Sobre la totalidad del suelo.

NUM.VIV.HA: 30 Viviendas.

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

EDIFICABILIDAD: 0,4 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS: Bolsa de suelo de dimensiones considerables, interior al núcleo de Gandarío.

CONDICIONES DE
ORDENACION:

Apoyo en el viario que lo cruza y puntualmente lo bordea para generar la malla interior, situando el viario principal alejado de la línea de deslinde de costas. Las cesiones del Plan Parcial, y el 15% del aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, se localizará en la zona arbolada adyacente al equipamiento deportivo perteneciente a la Consellería de Cultura y Deportes de la Xunta de Galicia, así como los inmediatos a la zona del paseo que bordea la playa.

Se localizarán aparcamientos suficientes para el servicio de la playa. El viario principal se mantendrá alejado de la línea de costa, dejando las cesiones entre éste y las nuevas vías.

CONDICIONES DE
GESTION:

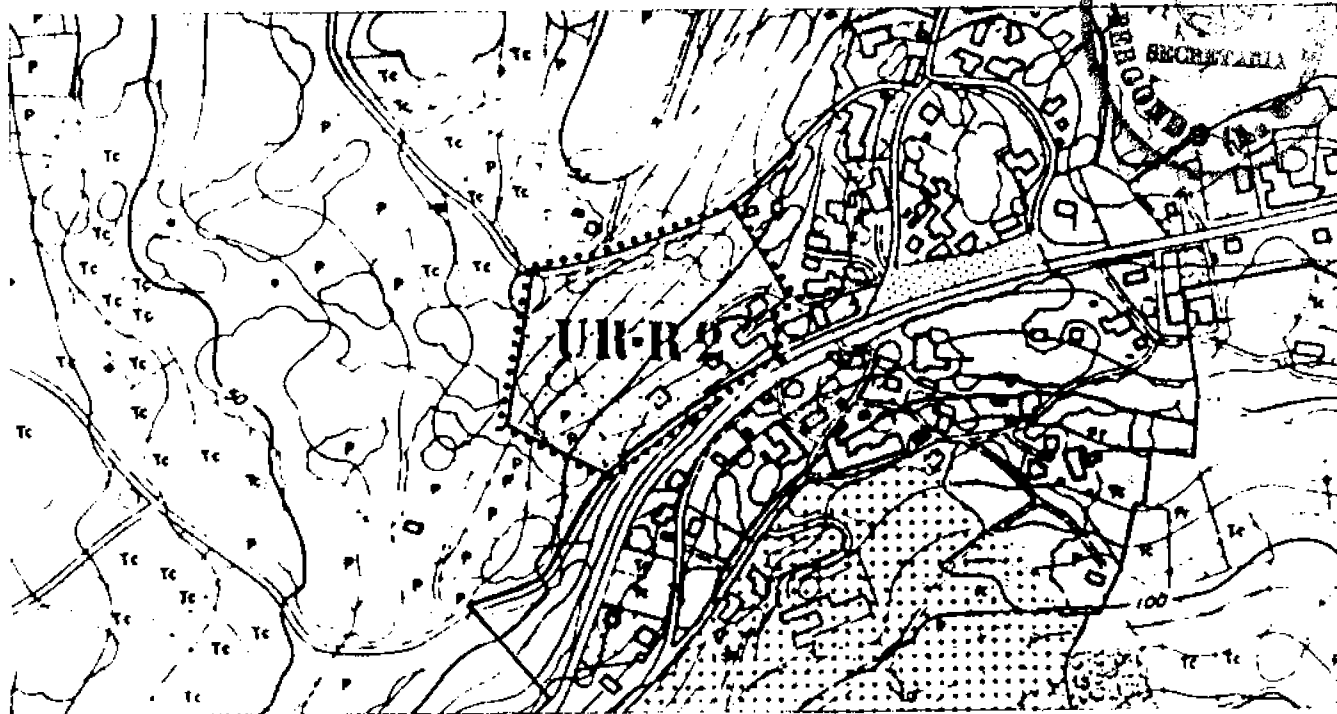
Sistema de Expropiación.

OBSERVACIONES: Terrenos parcelados con número no conocido de propietarios.



SUELO URBANIZABLE R-2

90



LOCALIZACION : Zona de Fiobre, adyacente a la N-VI Ferrol.

USO: Residencial extensivo. Vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE : 2.00 Has. aproximadamente.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m². sobre la totalidad del suelo.

NUM.VIV.HA : 15 (a una media de 130m²/viv.).

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS: Terrenos situados en un extremo del núcleo rural de Fiobre.

CONDICIONES DE

ORDENACION : Libre.

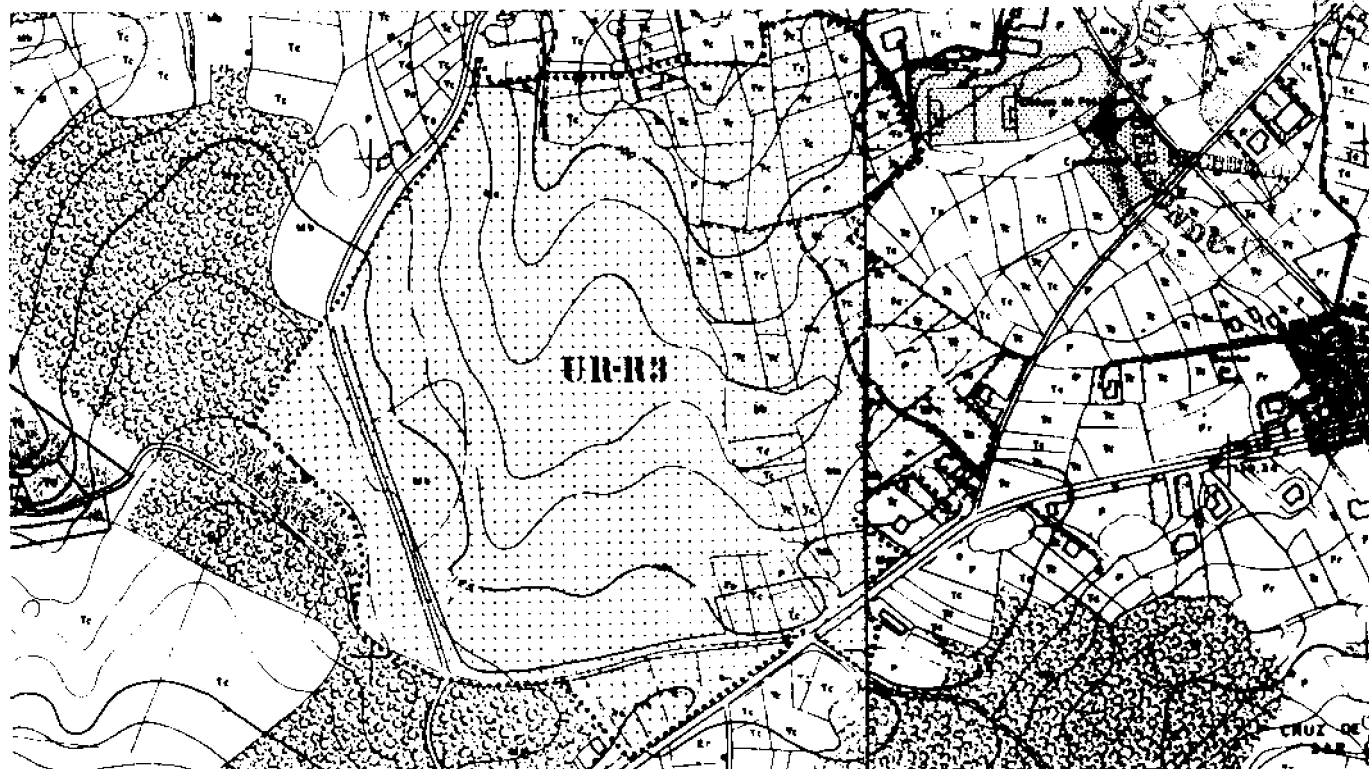
CONDICIONES DE

GESTION : Según el Plan Parcial.

OBSERVACIONES:



SUELO URBANIZABLE R-3



LOCALIZACION: Zona de la Longueira, adyacente carretera general Ferrol.

USO: Residencial extensivo. Vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE: 36 Has. aproximadamente.

EDIFICABILIDAD: 0,4 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

NUM.VIV.HA: 30 viviendas.

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS: Terrenos actualmente ocupados por zona forestal. Topografía apta para el desarrollo residencial extensivo.

CONDICIONES DE
ORDENACION:

Las cesiones obligatorias se establecerán lo más próximo posible a la carretera general. Se mantendrá parcialmente el arbolado existente, compaginándolo e integrándolo en la ordenación extensiva que se proponga.

CONDICIONES DE
GESTION:

Expropiación.

OBSERVACIONES: Se procurará establecer los accesos principales al área a partir del viario que lo circunvala, evitando más de una penetración desde la carretera a Ferrol.





LOCALIZACION : Zona de Sta. Marta de Babío, cercana al enlace de la A-9 con la N-VI-Ferrol.

USO : Residencial Extensivo. Vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE : 1,67 Has. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

NUM. VIV. HA : 15 (a una media de 130 m²/viv.).

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Zona situada en el núcleo rural de Casal, cercana al polígono industrial de Bergondo y al enlace de la Autopista A-9 y la N-VI a Ferrol.

CONDICIONES DE

ORDENACION : Libre.

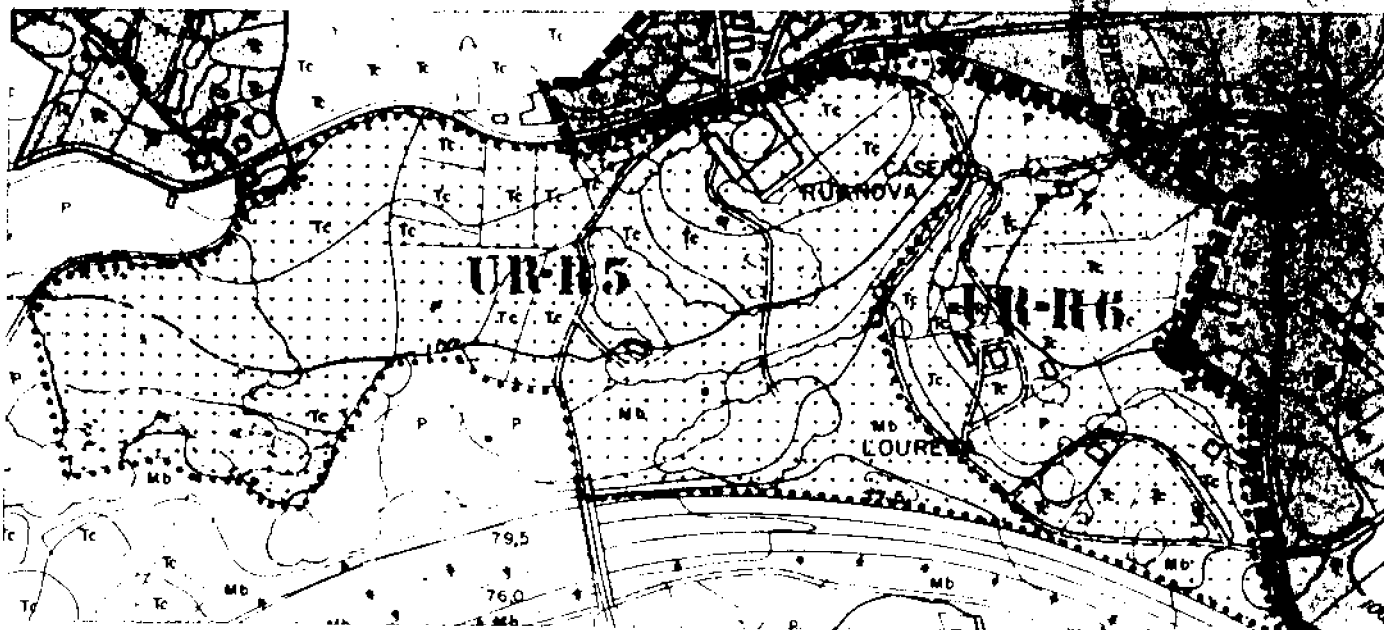
CONDICIONES DE

GESTION : Según el Plan Parcial.

OBSERVACIONES :



SUELO URBANIZABLE R-5



LOCALIZACION : Terrenos inmediatos al Pazo de Baldomir, lugar de Piedras Blancas, Parroquia de Guísamo.

USO : Residencial extensivo, viviendas unifamiliares aisladas o formando agrupaciones.

SUPERFICIE : 11,85 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

NUM. VIV. HA. : 10 (A una media de 200 m²/viv.).

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos entre el núcleo de Guísamo y la A-9. existe un pazo dentro de su ámbito que deberá ser respetado y utilizado al servicio de la nueva urbanización.

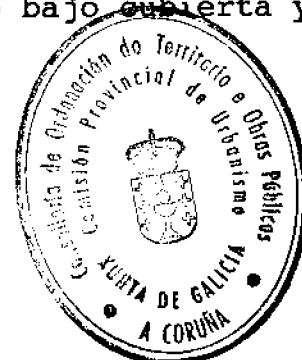
CONDICIONES DE

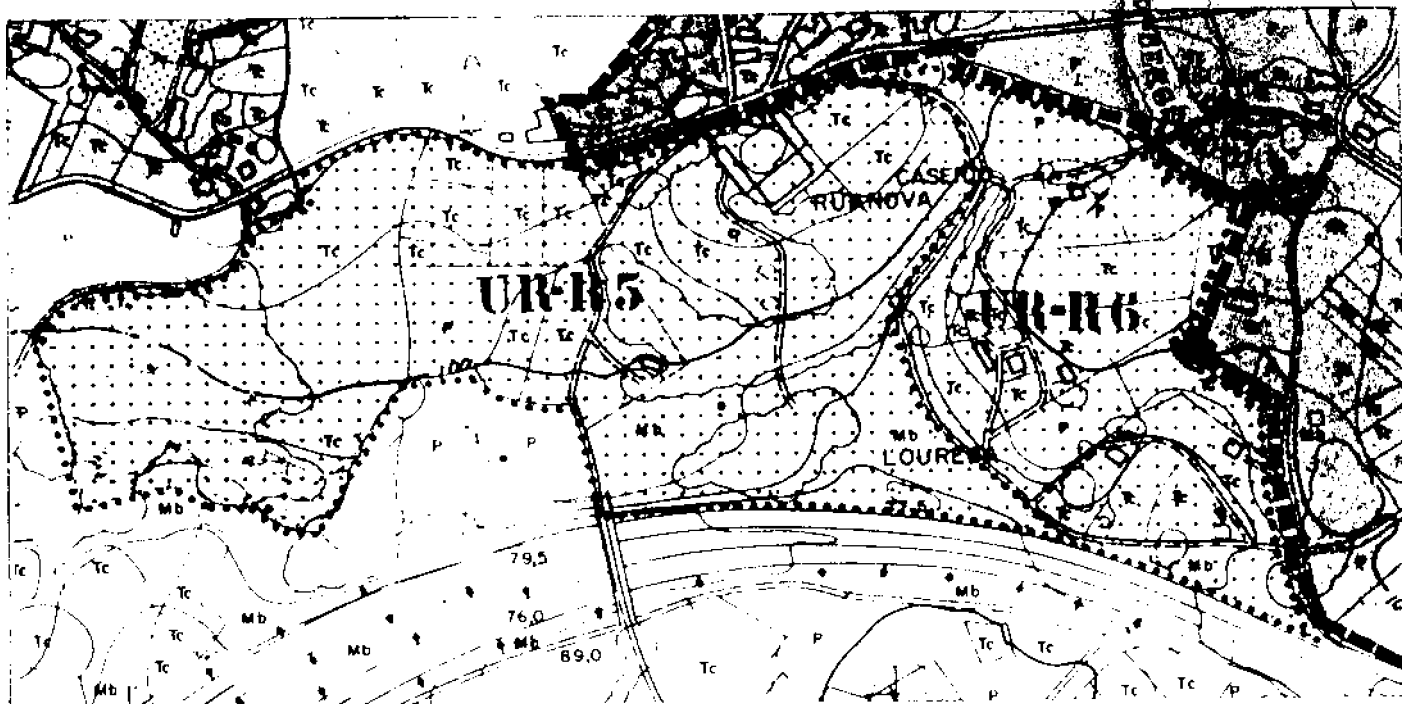
ORDENACION : Ordenación libre. Las cesiones y espacios libres deberán localizarse inmediatas al Pazo y A-9, concentrándose la edificación en el resto.

CONDICIONES DE

GESTION : Compensación.

OBSERVACIONES : Se plantea la restauración y rehabilitación del Pazo como centro social, al servicio de la edificación que se proyecta. El aprovechamiento (edificabilidad) existente en el pazo, se mantiene con independencia de la edificabilidad establecida sobre el conjunto. Se mantendrá el arbolado autóctono existente (tejo), pudiendo sustituir el resto de las especies. El espacio bajo cubierta y los sótanos, no computan edificabilidad.





LOCALIZACION : Terrenos inmediatos al pazo de Baldomir, lugar de Piedras Blancas, Parroquia de Guísamo.

USO : Residencial extensivo, vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE : 5,5 Ha. Aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

NUM.VIV.HA : 10 (a una media de 200 m²/viv.).

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos entre el núcleo de Guísamo y la Autopista.

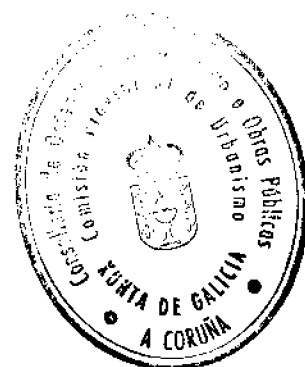
CONDICIONES DE

ORDENACION : Ordenación libre.

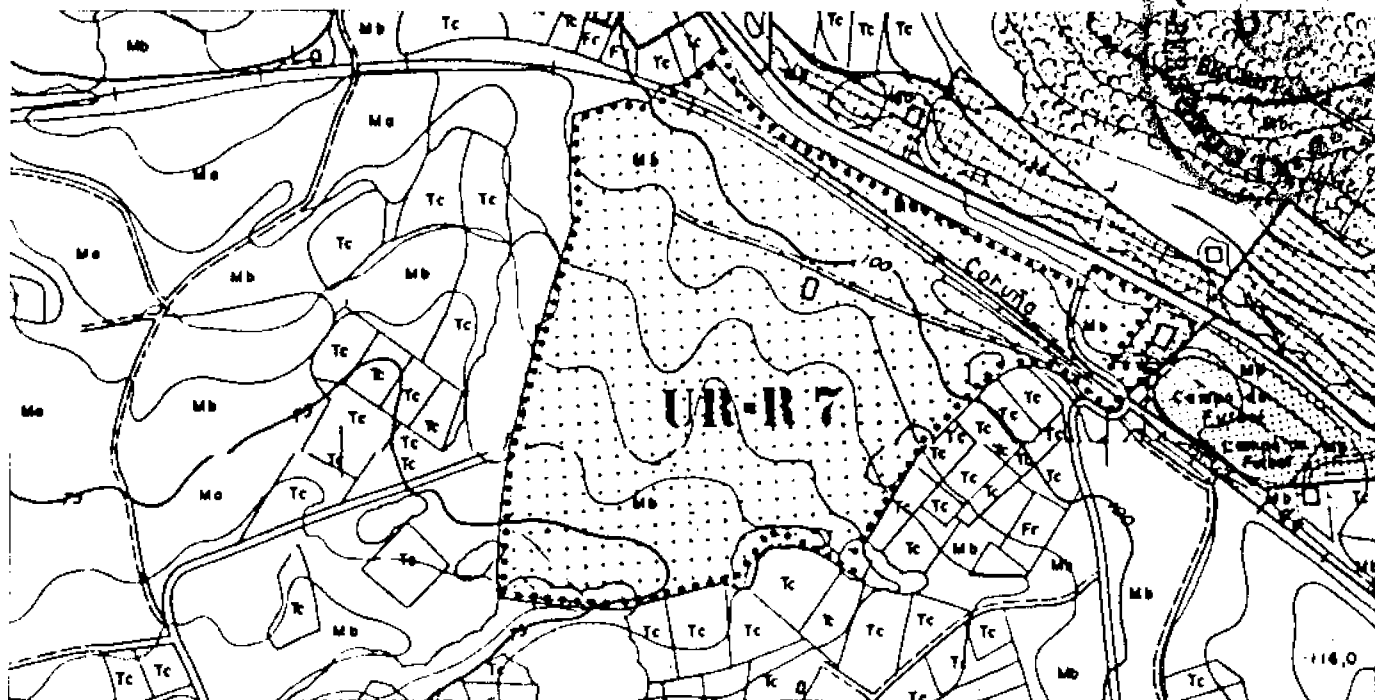
CONDICIONES DE

GESTION : A establecer por el Plan Parcial.

OBSERVACIONES :



SUELO URBANIZABLE R-7



LOCALIZACION : Zona próxima al Fc. y ctra. N-VI al Norte de los núcleos de Aldea y Polveira.

USO : Residencial extensivo, vivienda unifamiliar aislada o formando agrupaciones.

SUPERFICIE : 7,79 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m²/m². Sobre la totalidad del suelo.

NUM VIV.HA : 15 (A una media de 130 m²/viv.).

PARCELA MINIMA: A fijar por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS
ESPECIFICAS :

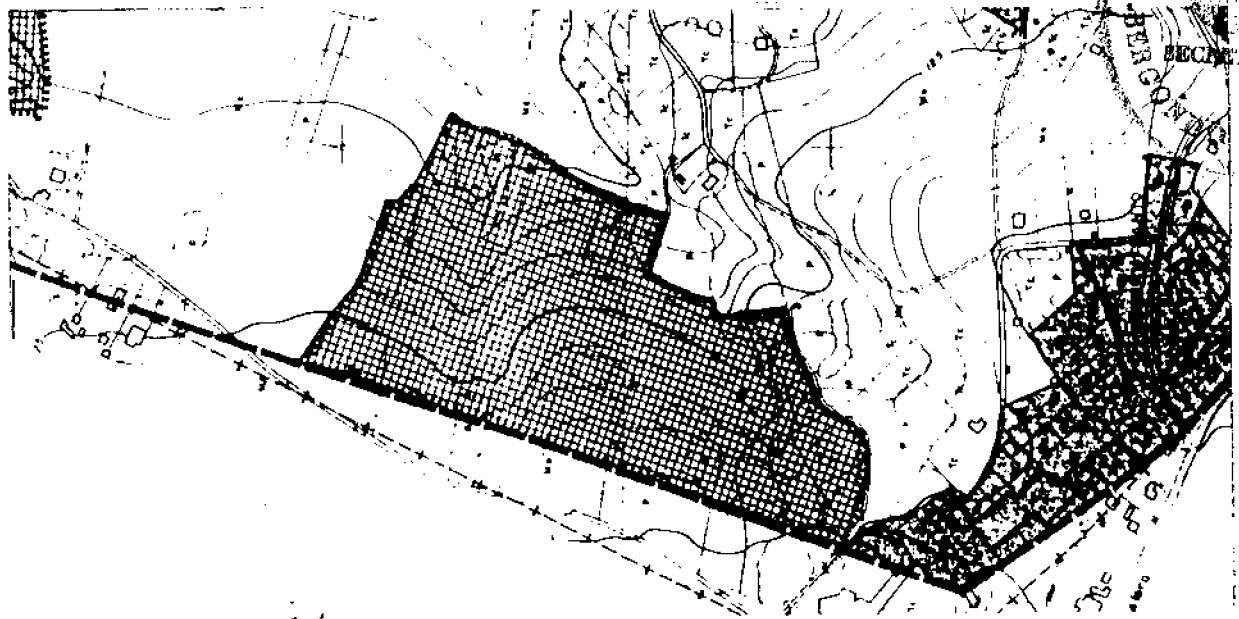
CONDICIONES DE
ORDENACION : Se resolverá el acceso a través de un paso a distinto nivel sobre el Fc. desde la ctra. N-VI.
Ordenación libre, vinculada al terreno y evitando impacto sobre el mismo.

CONDICIONES DE
GESTION : Actuación conjunta.

OBSERVACIONES :



SUELO URBANIZABLE I-1



LOCALIZACION : Inmediato al T.M. de Sada, próximo a Espíritu Santo.

USO : Industrial. Almacenaje.

SUPERFICIE : 12,30 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m².

PARCELA MINIMA: A establecer por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos adyacentes a suelos industriales en el T.M. de Sada.

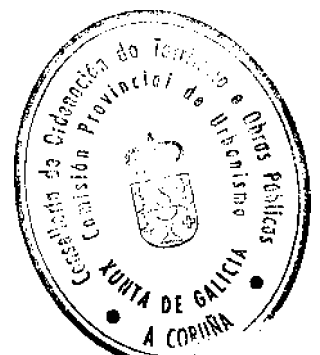
CONDICIONES DE

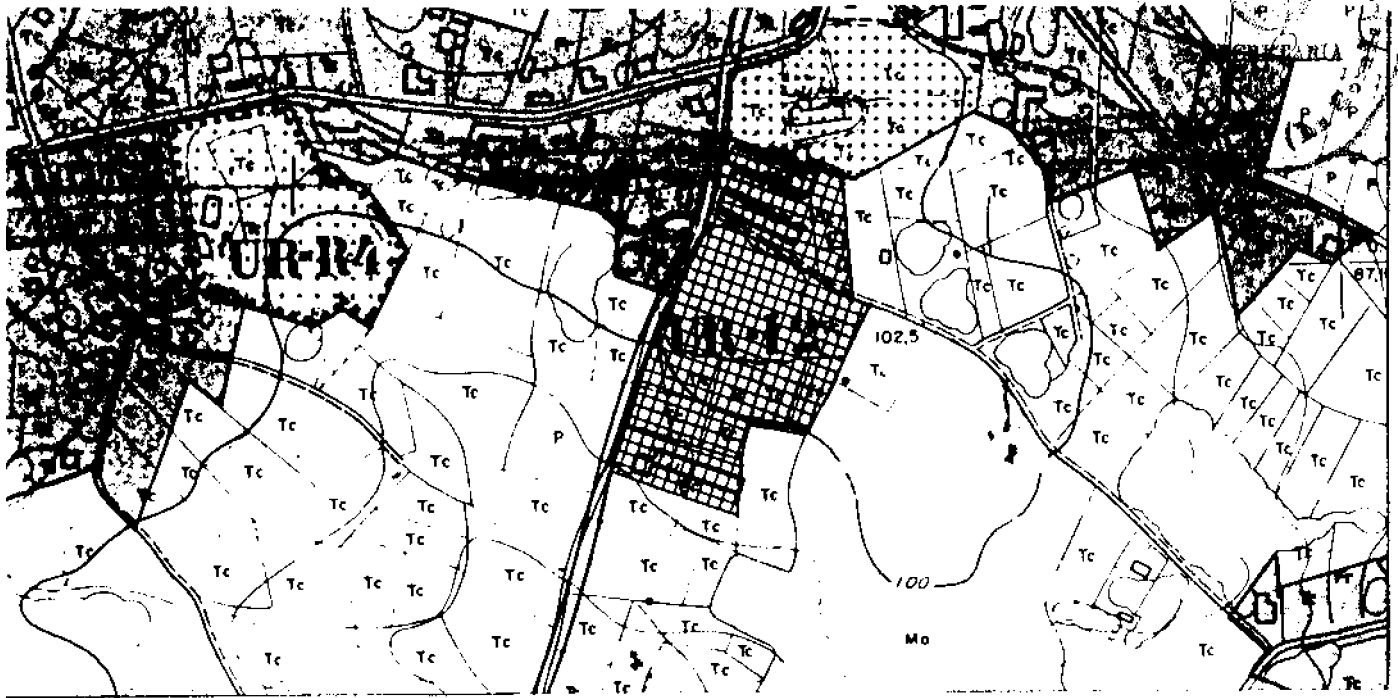
ORDENACION : Completar ordenación con actuación en Sada. Libre y dentro de las lógicas para Polígonos Industriales.

CONDICIONES DE

GESTION :

OBSERVACIONES :





LOCALIZACION : Zona de Sta. Marta de Babío, adyacente al enlace de de la A-9 con la N-VI a Ferrol.

USO : Industrial. Almacenaje.

SUPERFICIE : 2,87 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0.6 m²/m².

PARCELA MINIMA: A establecer por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos en buenas condiciones de accesibilidad y topografía para este uso y con unas comunicaciones inmejorables.

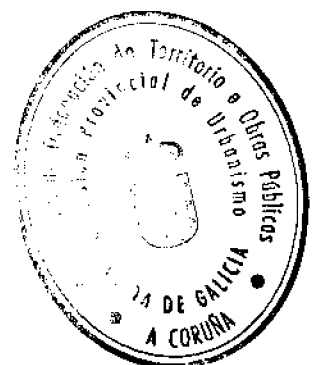
CONDICIONES DE

ORDENACION : Libre y dentro de las lógicas para los Polígonos Industriales.

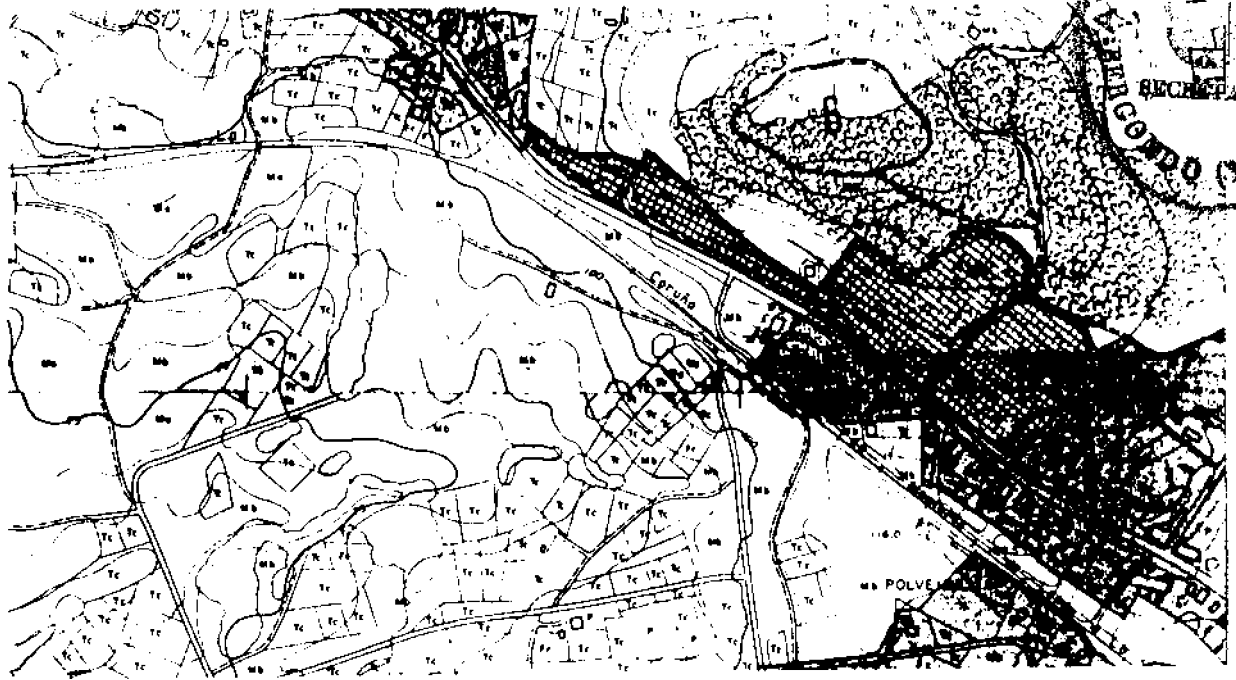
CONDICIONES DE

GESTION :

OBSERVACIONES :



SUELO URBANIZABLE I-3



LOCALIZACION : Próximo al T.M. de Betanzos, inmediato al núcleo rural de Fraga y la N-VI.

USO : Industrial. Almacenaje.

SUPERFICIE : 5,30 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m².

PARCELA MINIMA: A establecer por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos con buenas condiciones de accesibilidad y topografía para este uso.

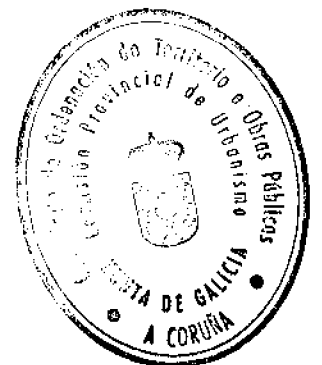
CONDICIONES DE

ORDENACION : Localización de las cesiones de suelo inmediatas al núcleo de Fraga. Libre y dentro de las lógicas para los Polígonos Industriales.

CONDICIONES DE

GESTION :

OBSERVACIONES :





LOCALIZACION : Inmediato al T.M. de Betanzos.

USQ. : Industrial. Almacenaje.

SUPERFICIE : 44,13 Ha. aprox.

EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m².

PARCELA MINIMA: A establecer por el Plan Parcial.

CARACTERISTICAS

ESPECIFICAS : Terrenos inmediatos a Betanzos en proceso de cambio hacia suelo industrial. Posibilidad de conexión con el Fc.

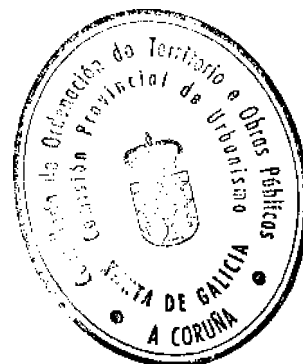
CONDICIONES DE

ORDENACION : Libre y dentro de las lógicas para los Polígonos Industriales.

CONDICIONES DE

GESTION :

OBSERVACIONES :



TITULO V. REGULACION DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 1. Determinaciones generales del suelo urbano.

Art. 85. 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 Guísamo, Bergondo, Gandarío, Pedrido, Moruxo y Costa de Ouces, inmediato al T.M. de Sada.

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

Art. 86. 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. 87. Finalidad de la ordenación del Suelo Urbano.

En el suelo urbano, las N.S.M., 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. 88. 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 ellas.
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, 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 de la urbanización, como las de reparación, reformas, restauración y rehabilitación de la edificación.

Art. 89. 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.

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. 90. Cesión de terrenos.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a ceder suelo con destino a viales, espacios libres y zonas verdes, dotaciones o equipamientos públicos, en los términos y condiciones regulados en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión, y la Ley 11/1.985, de 22 de Agosto, de adaptación de la del Suelo a Galicia
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.91. Contribución a los costes de 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.92. Elección del Sistema de Actuación.

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



- 102
- 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.

Art. 93. 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 este caso, sin perjuicio de los establecidos 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 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 déficit.

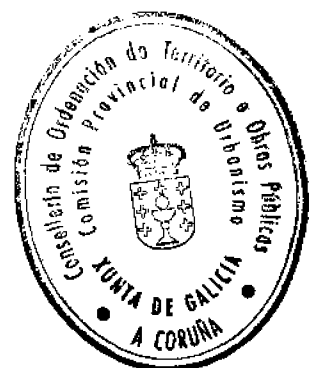
En su conjunto, la participación máxima, no podrá superar los límites legales y la participación mínima será, en cualquier caso, superior al 10% del coste asignado al área de que se trate.

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 llegarán 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.



CAPITULO 2. Ordenanzas de la edificación.

Art. 94. Definición.

Los diferentes artículos que configuran este capítulo, pretenden establecer criterios generales para la edificación.

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

Art. 95. 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.

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.

Art. 96. Planta sótano.

1. En los edificios que por aplicación de la ordenanza, deben 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.

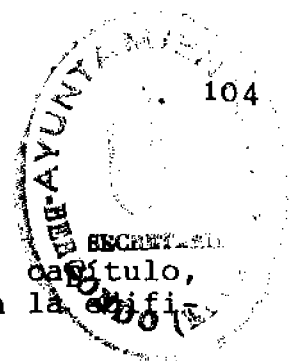
Art. 97. Condiciones de la calidad y protección contra incendios

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-81 y 82 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, y cuántas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Art. 98. Condiciones higiénicas de los edificios. Patios.

Con referencia a las dimensiones, anchuras de patios y escaleras de la edificación, en función de su altura, se estará a lo dispuesto en la Normativa para viviendas de protección oficial.



Art. 99. Linderos.

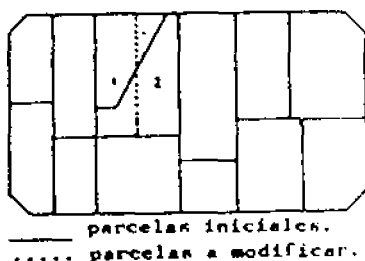
Se entiende por linderos los límites físicos de la propiedad.

Art. 100. 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 diáfanas con edificación sobre soportes aislados.

Art. 101. Regulación de parcelas.

Será obligatoria la regulación de aquellas parcelas incluidas en ordenanzas de zonas 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 estos casos se suspenderá la concesión de licencia hasta que se regularicen las parcelas.

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. Fincas Singulares.



CAPITULO 3. Zona residencial extensiva. Vivienda unifamiliar.

Art. 103. 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, donde normalmente se produce un esquema ordenador y parcelatorio del suelo, como los supuestos de ocupación unitaria del parcelario existente con viviendas, donde en muchos casos, persiste la vinculación rural, en un ámbito urbano, totalmente vinculado y relacionado en el rural.

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 $\leq 3.000 \text{ m}^2$.

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, el de vivienda unifamiliar en sus diversos tipos.

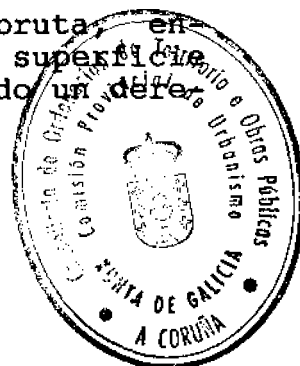
Se permitirán, asimismo, las instalaciones de carácter asistencial, guarderías, sanatorios, etc., y culturales bien existentes o de nueva implantación, siempre que se garantice el aislamiento de ruidos, así como el acceso y aparcamiento de vehículos rodados.

Art.106. La edificabilidad para los diferentes tipos será la siguiente:

Tipo I Resultado de aplicar la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada.

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

La edificabilidad se medirá sobre la parcela bruta, entendiéndose 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 viv.= 200 m2.

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.

En este 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.

Art.108. Parcelas mínimas.

Serán las siguientes:

I 1.000 m2. 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 m2.

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 20%

II Dependiendo de la ordenación.

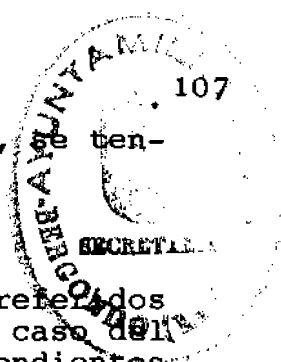
Art.110. Altura de la edificación y número de plantas.

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 de la correspondiente 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 1 m. 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 1,60m. 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.

Art.113. Edificación conjunta en Tipo II.

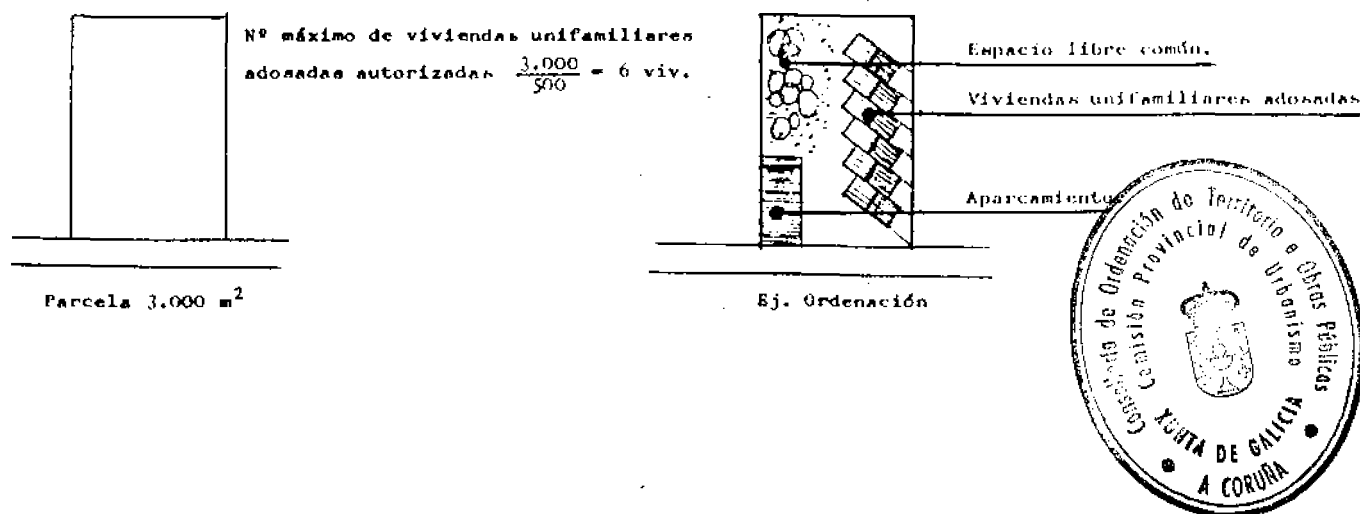
Cuando se promuevan acciones conjuntas sobre parcelas superiores a 3.000 m²., con tipología de vivienda unifamiliar adosada, la edificabilidad permitida será de 0,3 m²/m².

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

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 m²., se define como vivienda mínima la de 200 m² 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.

A continuación, y como ejemplo numérico, se plantea una intervención de este tipo:



Las condiciones de las viviendas adosadas unifamiliares serán las correspondientes a tipologías habituales para su desarrollo.

Se plantean, en estos casos, una edificabilidad de 0,3 m²/m². sobre la parcela, para el conjunto edificado (viviendas más aparcamiento), aunque existe la limitación del número de viviendas en función de la parcela mínima.

Art.114. Condiciones estéticas generales.

Composición libre.

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 m². pero que se consideran totalmente válidas, tanto para edificar así 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.

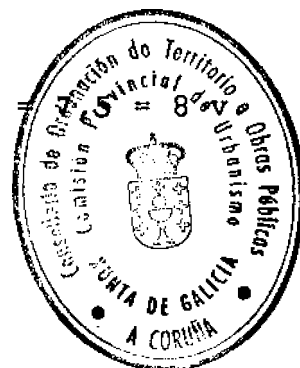
2. En aquéllos supuestos de fincas ya existentes y aquellas parcelas sin edificar que por su situación especial o por tener ya edificadas las colindantes, no pueden adquirir las dimensiones exigidas para cada tipo, se permitirá un margen de maniobra de hasta el 20% de la superficie, siempre que tal imposibilidad quede demostrada fehacientemente.
3. En el caso de parcelas > 3.000 m². 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 obtendrán, será función de multiplicar la superficie de la parcela(s), por la edificabilidad (0,3 m²/m².), y dividir por 200 m², la 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.

- Ejemplos:

1. Parcela de 5.000 m².

$$\text{N.viv.} \quad \frac{5.000 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2}{200 \text{ m}^2} = \frac{1.500}{200}$$



SECRETARIA
CONDO N. 207

SECRET
5.62
FONDO D. 20
el resto de

-

CAPITULO 4. Zona residencial intensiva. Vivienda plurifamiliar.

Art.116. Definición.

Se plantea únicamente en el núcleo de Guísamo en la zona así definida en el plano de usos pormenorizados, así como en las Unidades de Actuación que específicamente se planteen 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 caracter 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 12 m. de profundidad en plantas altas y hasta un máximo de 20 m. en bajos.
3. Alturas y número de plantas.

Se establece en bajo y dos plantas altas. Con una altura máxima de 9 m. 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.

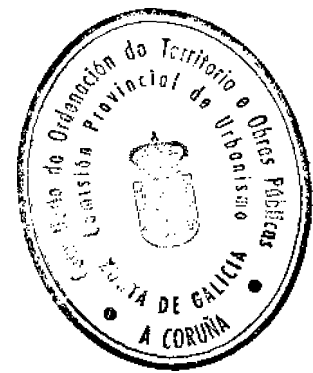
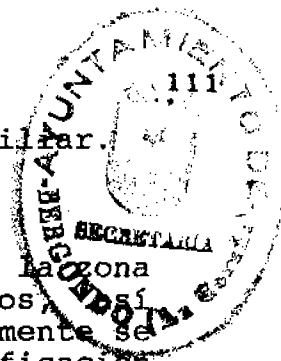
El vuelo máximo a la calle, de cuerpos salientes medidos normalmente al plano de fachada no podrá exceder de 1 m.

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.



CAPITULO 5. Zona residencial de ordenación abierta.

Art.120. Definición.

En la zona delimitada en el núcleo de Guísamo, y referida en el Capítulo anterior, se podrá asimismo adoptar la tipología de ordenación abierta.

El uso de las edificaciones es tanto el unifamiliar como, en algunos casos, el plurifamiliar.

Art.121. Condiciones de la edificación.

La edificación que se propone es de tipo abierto, con fachadas a todos los lindes de la parcela. Se permiten vuelos máximos de 0,6 m.

La altura máxima permitida será de bajo y dos plantas altas, con una altura máxima al último forjado de 9 m. El fondo edificable será de 12 m.

Se admiten semisótanos que no excedan de la rasante del terreno más de 1 m., así como aprovechamiento bajo cubierta.

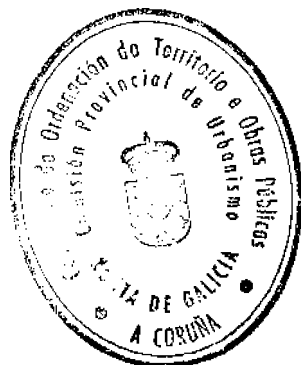
El aprovechamiento edificatorio en parcelas completas con frente a dos o más calles, se establece en 0,5 m²/m² no pudiendo realizarse edificaciones con más de 12 m. de profundidad edificable, y siendo de aplicación las alturas y fondos edificables ya señalados.

La separación a linderos será como mínimo de 3 m. contados a partir de los vuelos, si los hubiera.

El espacio libre de la edificación deberá destinarse a zonas ajardinadas y resolución de problemas de aparcamiento.

Se permite el uso residencial unifamiliar o plurifamiliar, incluso en planta baja.

Las viviendas tenderán a situarse inmediatas al viario principal, aunque pueden localizarse en otras zonas de la finca. Para ello se redactará un Estudio de Detalle que establezca las alineaciones y volúmenes definitivos.



CAPITULO 6. Zona de uso turístico-hotelero.

Art.122. Definición y tipos.

Comprende los usos vinculados con la hostelería, tal como cafés, bares, restaurantes, discotecas, etc., o los vinculados al alojamiento temporal de personas tales como hoteles, moteles, así como las instalaciones anejas complementarias.

Estas implantaciones se complementarán con la adecuada proporción de espacios libres, zonas verdes y espacio de aparcamiento.

Art.123. Ambito de aplicación.

En todo el Término Municipal de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la clasificación y calificación de los terrenos.

En caso de parcelas mayores de 4.000 m², se podrán emplazar hoteles, discotecas, instalaciones turísticas de análogas características en las condiciones establecidas por los arts. 124, 125 y 126 de las presentes normas.

Art.124. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta que se permite sobre la zona así delimitada en Gandarío es de 0,6 m²/m². En el caso de realizarse en ámbitos con ordenanzas específicas, estas serían de aplicación.

Art.125. Altura de la edificación y número de plantas.

La altura máxima de la edificación medida desde la rasante de la vía a la que de frente la parcela o el terreno natural, si la vía se encontrara en otro nivel hasta la cara inferior de la cornisa, será de 9 m.

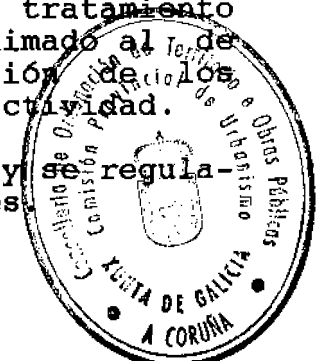
El número máximo de plantas autorizadas será de bajo y dos plantas altas, autorizándose el sótano en las condiciones descritas de forma general en el capítulo 2.

Art.126. Ocupación máxima de parcela.

Será del 40% debiendo ajardinar y urbanizar adecuadamente el resto de la misma. Se resolverán las necesidades de aparcamiento de forma adecuada.

No obstante, será con un proyecto específico de edificación y urbanización sobre la zona como se definirá definitivamente, proyecto que deberá dar un tratamiento a los aparcamientos y espacios libres aproximado al de la propuesta, y que garantizará la resolución de los problemas de aparcamiento intrínsecos a la actividad.

La composición de la edificación será libre y se regulará por las disposiciones sectoriales vigentes.



CAPITULO 7. Zona de equipamientos públicos.

Art.127. Definición y tipos.

Comprende todos aquellos suelos destinados a la localización de equipamientos comunitarios que han sido definidas bien directamente, o bien como resultado de las diferentes unidades de actuación previstas.

Sus aprovechamientos y características son, asimismo, de aplicación a suelos con este fin existentes en otros núcleos.

Se diferencian dentro de éste capítulo, diversos tipos de equipamientos según su localización y uso.

a) Equipamiento de litoral.

Se corresponde con aquellas zonas del borde litoral, donde se establece una utilización de la zona para espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y áreas de aparcamiento vehicular.

Todas las actuales edificaciones existentes en la zona quedan declaradas fuera de ordenación.

Los actuales chiringuitos deberán ser sustituidos por otros más adecuados; su uso, será provisional, y siempre sujeto a la ordenación definitiva de la zona, contando con el preceptivo permiso de la Delegación Provincial de Costas.

b) Equipamiento escolar-deportivo.

Vinculado a los terrenos inmediatos a las actuales instalaciones docentes, se propone la localización de espacios deportivos y posibles ampliaciones escolares

c) Equipamientos socio-culturales.

El resto de los terrenos destinados a esos fines, permitirán la acogida de cualquier tipo de equipamientos necesarios para el núcleo.

La edificabilidad establecida para este tipo de implantaciones es de 1 m²/m²., que podrá incrementarse cuando el interés público social de la instalación, así lo aconseje y la Corporación, por mayoría cualificada, así lo dictamine.



CAPITULO 8. Zona de industria.

Art.128. Definición y objetivos.

Comprende aquellas piezas de suelo urbano dedicadas a esta actividad y que las N.S.M., mantienen en uso al ser compatibles con viviendas.

Trata asimismo, de establecer las características de la parcelación y zonificación para los Planes Parciales Industriales que hubieran de redactarse sobre el suelo urbanizable o apto para urbanizar.

Recoge asimismo, el Polígono Industrial promovido por el SEPES. y cuyas ordenanzas se recogen íntegramente.

Art.129. Condiciones de edificación.

- Parcela mínima edificable: Superficie mínima 1.000 m².
- Ocupación de parcela : 80% en planta baja, 50% p. alta.
- Altura máxima : 8 m.

Se podrá admitir excepcionalmente mayores alturas como consecuencia de razones técnicas derivadas del uso industrial en un 20% de la superficie de la factoría.

- Número máximo de plantas : Bajo y una.

Se tratará de encajar los posibles crecimientos industriales en el caso de instalaciones existentes, aún en el caso de haber agotado el aprovechamiento existente.

Art.130. Alineaciones.

No es necesario mantener la alineación del vial pudiendo, la fachada de la edificación, situarse retranqueada. En ese caso, deberá deslindarse el espacio público del privado con elementos ajardinados y de aparcamiento, que garanticen su integración en la zona.

Art.131. Condiciones para la redacción de Planes Parciales.

- Edificabilidad.

A efectos de la redacción de Planes Parciales se fija una edificabilidad bruta global de 0,6 m²/m².

La edificabilidad neta sobre parcela, resultará de la ordenación propuesta.

- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.



Las alineaciones las establecerá el Plan Parcial correspondiente, la separación de la edificación será

Al viario principal 10 m.

Al viario local 5 m.

Sobre estas limitaciones prevalecerán las limitaciones impuestas por las reglamentaciones de carreteras estatales y autonómicas.

La separación a linderos privados será de 5 m., salvo que exista acuerdo entre propietarios inmediatos para realizar las industrias medianeras.

- Parcela mínima.

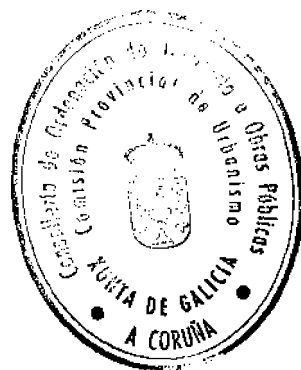
Se fija como parcela mínima edificable la de 500 m², con una ocupación máxima del 60% de la parcela.

Altura máxima edificable.

- Usos.

1. Los usos dominantes serán los de almacenamiento (depósito, guarda y distribución de productos) e industrias ligeras.
2. Se admiten como usos compatibles, los de vivienda para guardas y conserjes de las oficinas, ligadas a las propias industrias y almacenes.
3. Los de equipamiento socio-cultural y deportivo, consecuencia del desarrollo del Plan Parcial.
4. Las zonas verdes y espacios libres.

Se resolverá el aparcamiento en el Plan Parcial, de forma satisfactoria, teniendo en cuenta el Reglamento de Planeamiento y los posibles usos sobre la zona.



CAPITULO 9. Edificación existente.

Art.132. Definición.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas y que resultaren disconformes con la misma, serán calificados como fuera de ordenación. Estos edificios fuera de ordenación quedarán sometidos al régimen previsto en el art. 137 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí, pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

CAMPINGS EXISTENTES.

Asimismo, y dentro de este capítulo, hay que considerar, manteniendo su uso actual y los espacios libres existentes, las actuales instalaciones de Campings privados, donde unicamente se autoriza la ampliación de sus instalaciones, pudiendo edificarse con un máximo de una planta en el borde de las instalaciones.



CAPITULO 10. Condiciones de las unidades de actuación.

Art.133. Las unidades de actuación en suelo urbano.

En el apartado correspondiente de la Memoria, se explica la forma de gestión utilizada en suelo urbano, con respecto a las diferentes unidades de actuación que a los efectos se preveen, al mismo tiempo que se establece un listado de las unidades que se proponen.

En la presente Normativa, a través de fichas específicas se establecen las distintas condiciones urbanísticas para su desarrollo.

Art.134. Fichas de las unidades de actuación.

El modelo de ficha establecido, está organizado de la siguiente forma:

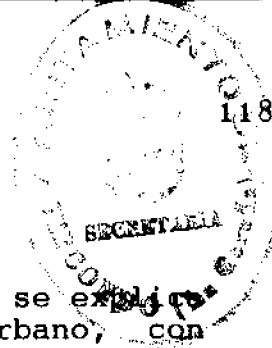
0. Se localiza la unidad de actuación con la propuesta de ordenación que las N.S.M. establecen, (puede apreciarse con mayor claridad en los planos 1/2.000 de alineaciones o imagen final propuesta).

Al lado se indica el parcelario de la zona objeto de la actuación, para conocer las posibles dificultades de gestión.

Las propuestas en su diseño tratan de producir "una especie" de reparcelación previa, para que pueda abordarse con mayor facilidad.

1. Objetivo. Se establece el objetivo que persigue la ordenación.
2. Ordenanzas de aplicación. Se indican las ordenanzas que serían de aplicación para esa unidad.
3. Cesiones de suelo. Se establecen las cesiones obligatorias y su localización que de acuerdo con lo dispuesto en el art.20 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, las cesiones de terrenos destinadas a dotaciones públicas serán las que se establezcan expresamente en las Normas Subsidiarias Municipales, o las que se determinen en los futuros Planes Especiales de Reforma Interior que para estos efectos sean aprobadas.
4. Tipo de gestión. Sistema de actuación. Se indica las gestiones que parecen más útiles.
5. Observaciones. Pretende mostrar, en alguno de los casos, las posibles singularidades existentes en la actuación.

De acuerdo con el presente modelo, a continuación pasaremos a describir las diferentes unidades de actuación propuestas.





1. OBJETIVO.

Posibilidad de intervención sobre una superficie de 12.280 m2.aprox. Se establece un alto grado de libertad, tanto en el establecimiento del tipo de actuación a realizar, como en su diseño.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- a) Zona residencial extensiva. Edificación conjunta.
- b) Zona de uso turístico-hotelero.
- c) Zona residencial extensiva. Edificación aislada.

3. CESIONES DE SUELO.

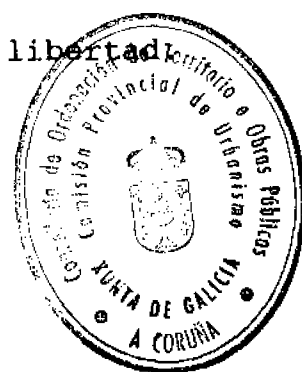
Será como mínimo, de uso 10% de la superficie y mínima ampliación del viario.

4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

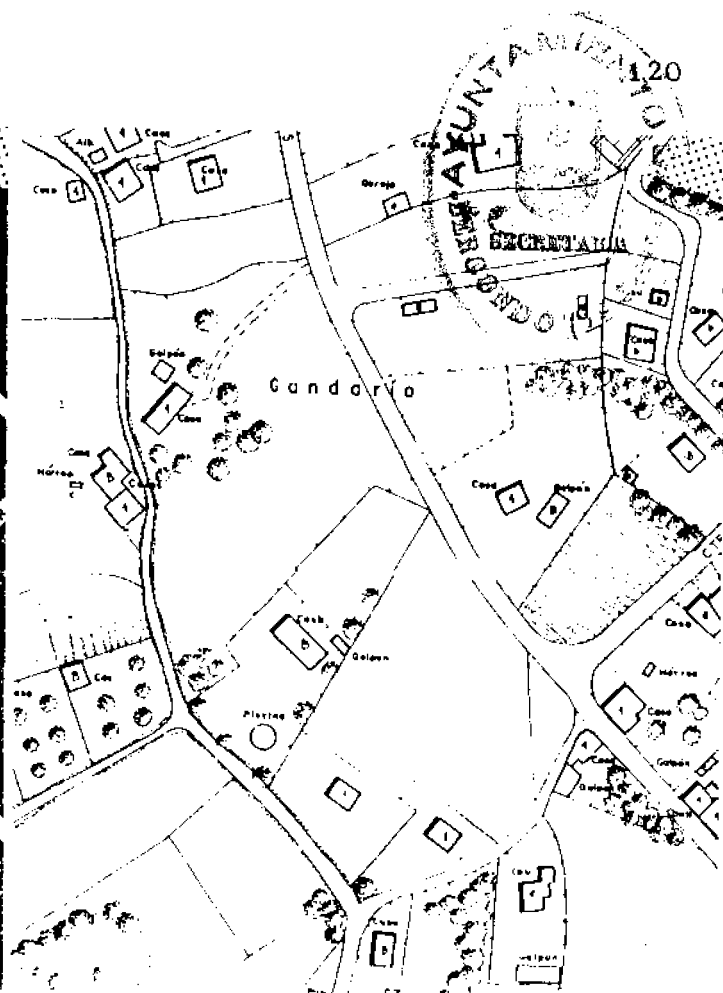
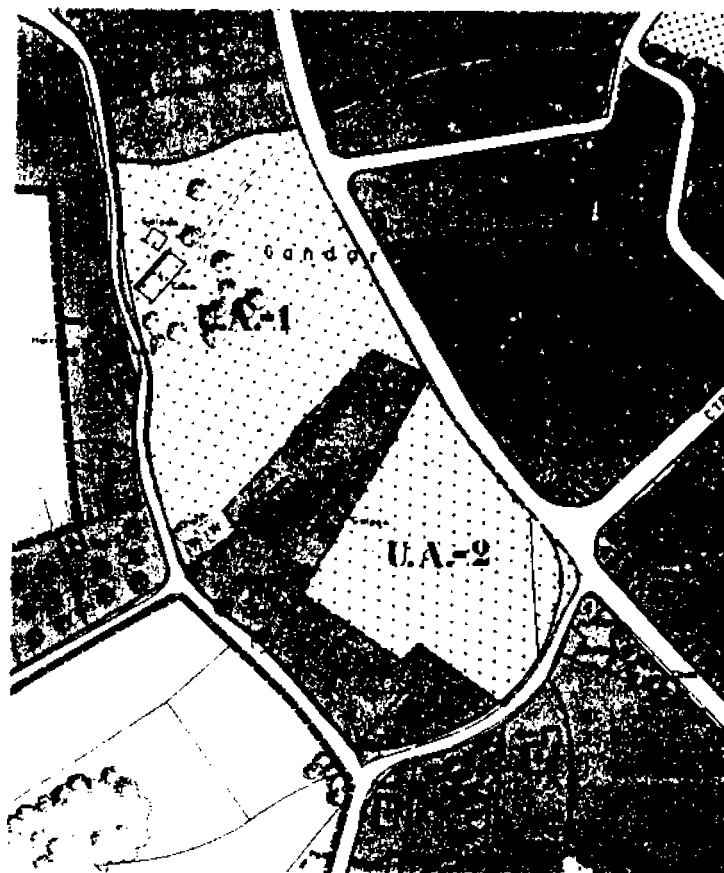
Se trata de una propiedad única, por lo que la gestión es elemental. Se redactará un Estudio de Detalle que muestre la propuesta definitiva.

5. OBSERVACIONES.

La actuación que se propone tiene un alto grado de libertad.



GANDARIO. UNIDAD DE ACTUACION. N-2



1. OBJETIVO.

Posibilidad de intervención sobre una superficie de 7.480 m². aprox., constituida por dos parcelas.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Para la parcela mayor:

- a) Zona residencial extensiva. Edificación conjunta.
- b) Zona de uso turístico-hotelero.
- c) Zona residencial extensiva. Edificación aislada.

3. CESIONES DE SUELO.

Será como mínimo, de un 10% de la superficie, y la cesión encaminada a una mejora del viario.

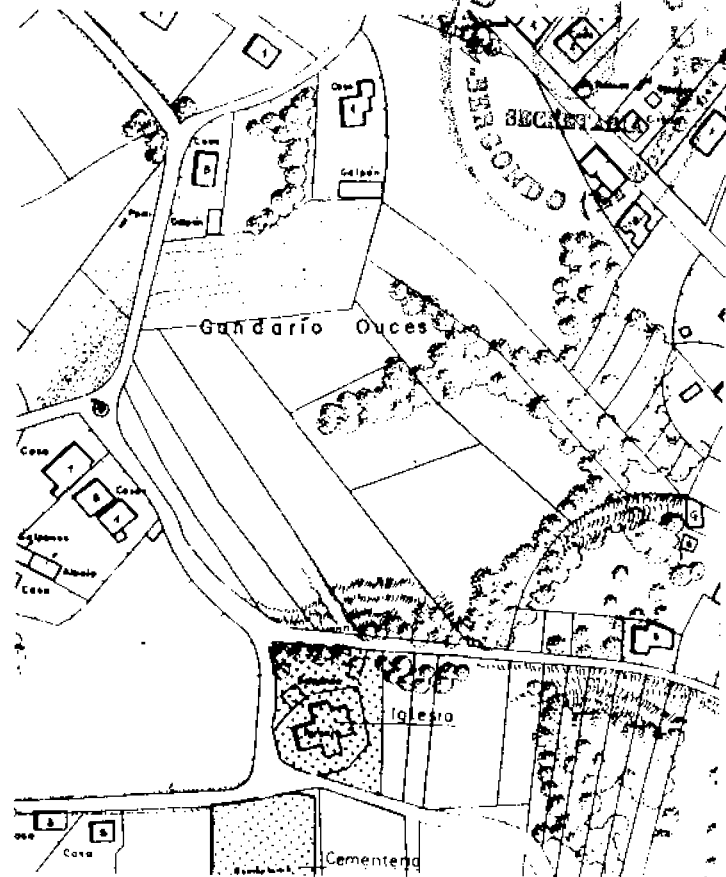
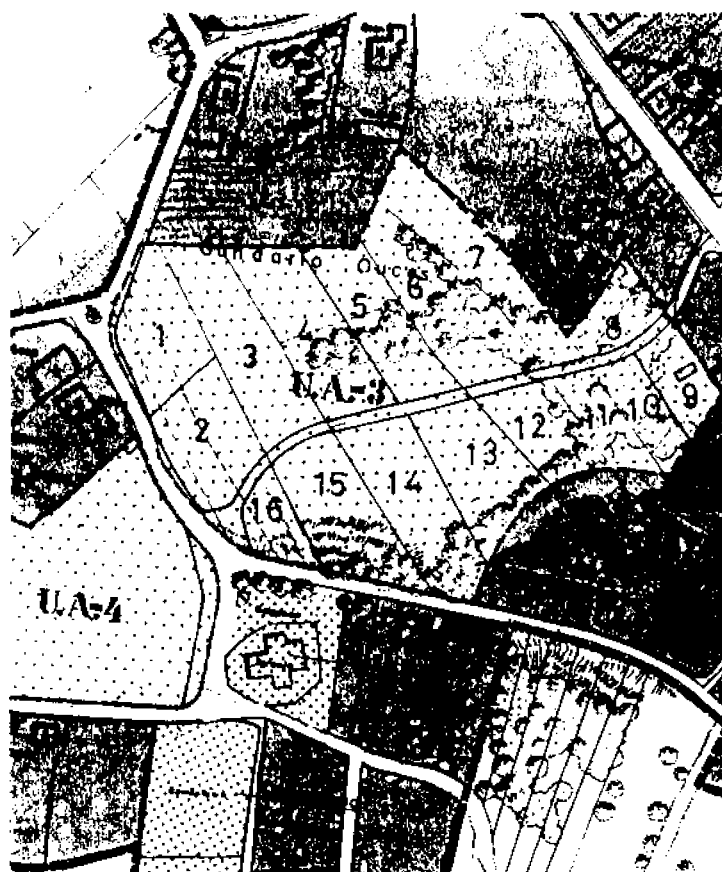
4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

Compensación.

5. OBSERVACIONES.



GANDARIO. UNIDAD DE ACTUACION. N-3.



1. OBJETIVO.

Apertura de un vial que ayude a la división racional del suelo y a un reparto lógico de parcelas.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Las de vivienda extensiva, unifamiliar. Se permiten 16 parcelas con superficies variables.

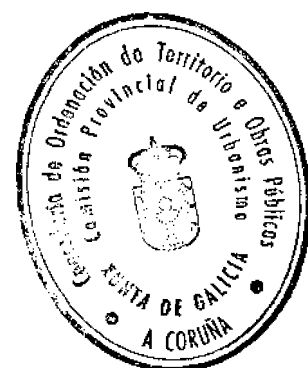
3. CESIONES DE SUELO.

Las necesarias para el viario.

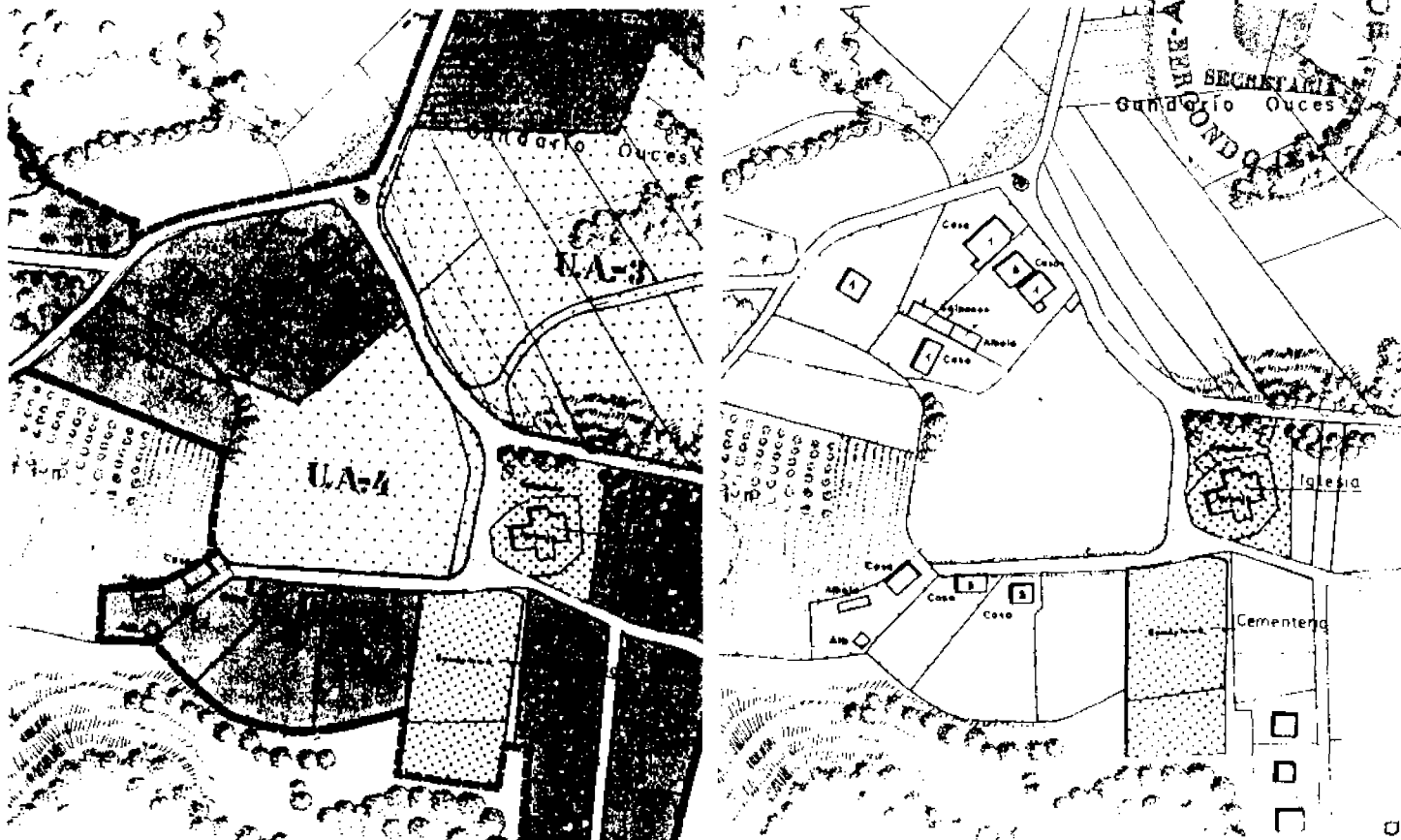
4. TIPO DE GESTION.

Compensación.

5. OBSERVACIONES.



GANDARIO. UNIDAD DE ACTUACION. N-4.



1. OBJETIVO.

Subdivisión adecuada de una parcela única, permitiendo una mejora viaria frente a la Iglesia y Campo de la feria.

Tiene una superficie estimada de 8.800 m2.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Son de aplicación las ordenanzas siguientes:

- a) Zona residencial extensiva. Edificación conjunta.
- b) Zona de uso turístico-hotelero.
- c) Zona residencial extensiva. Edificación aislada.

3. CESIONES DE SUELO.

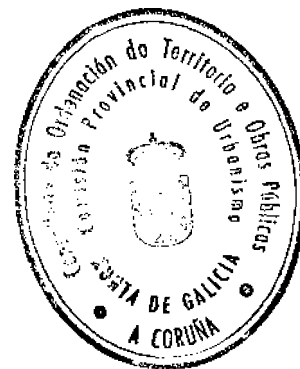
El 10% de la superficie para mejorar y completar el espacio público inmediato, y el viario.

4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

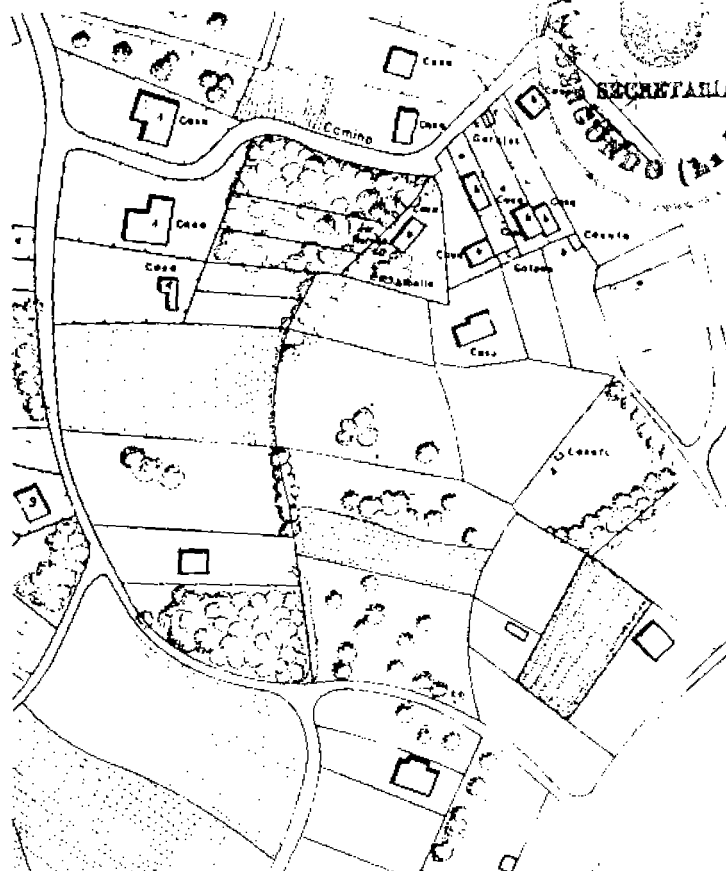
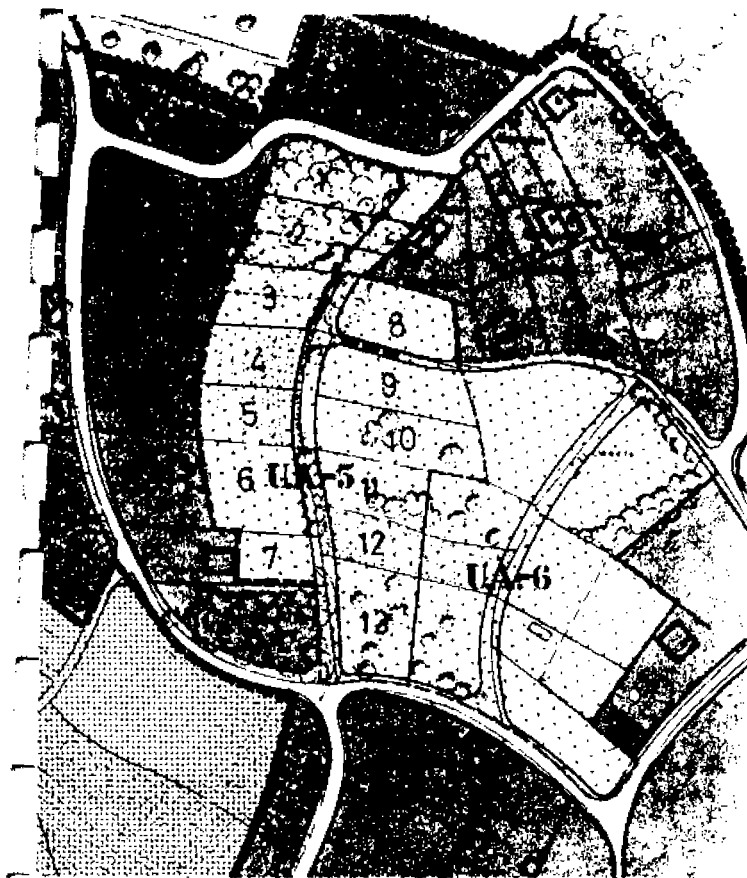
Compensación.

5. OBSERVACIONES.

Existe una única parcela.



GANDARIO. UNIDAD DE ACTUACION. N-5



1.OBJETIVO.

Apertura de un nuevo vial y mejora de otro de borde, buscando una continuidad al sistema viario, y permitir una racional distribución del suelo.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Las de vivienda unifamiliar aislada.

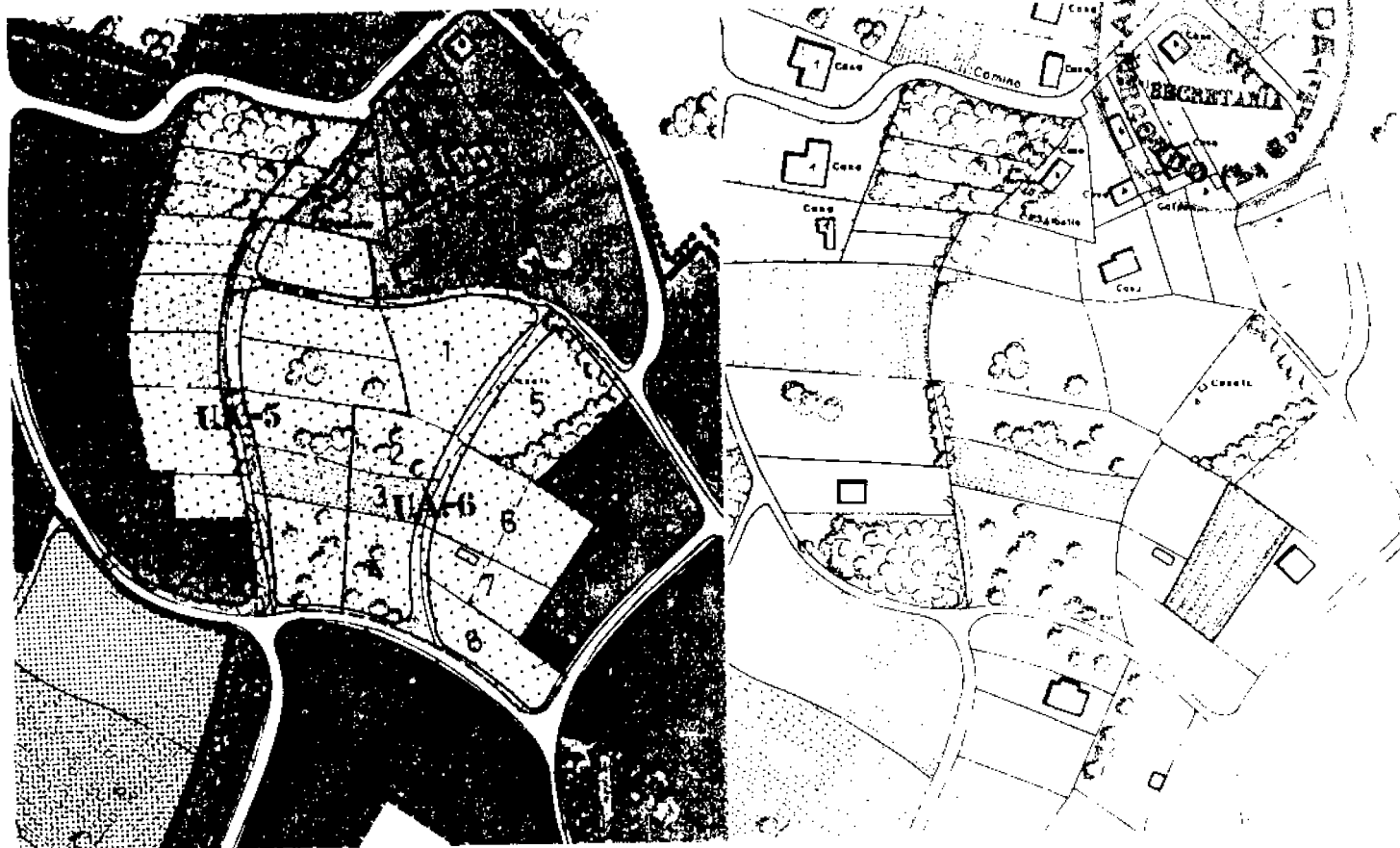
3. CESION DE SUELO.

Las necesarias para el trazado viario.

4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

5. OBSERVACIONES.





1. OBJETIVO.

Apertura de un nuevo vial y mejora de otro de borde existente, buscando una racional distribución del suelo.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Las de vivienda unifamiliar aislada.

3. CESION DE SUELO.

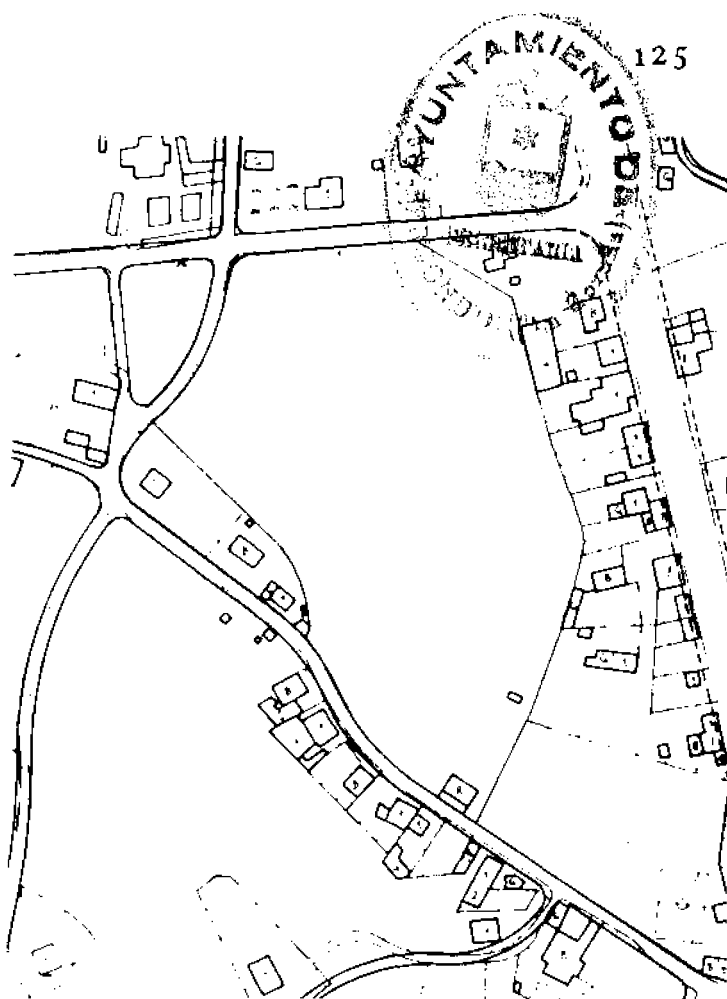
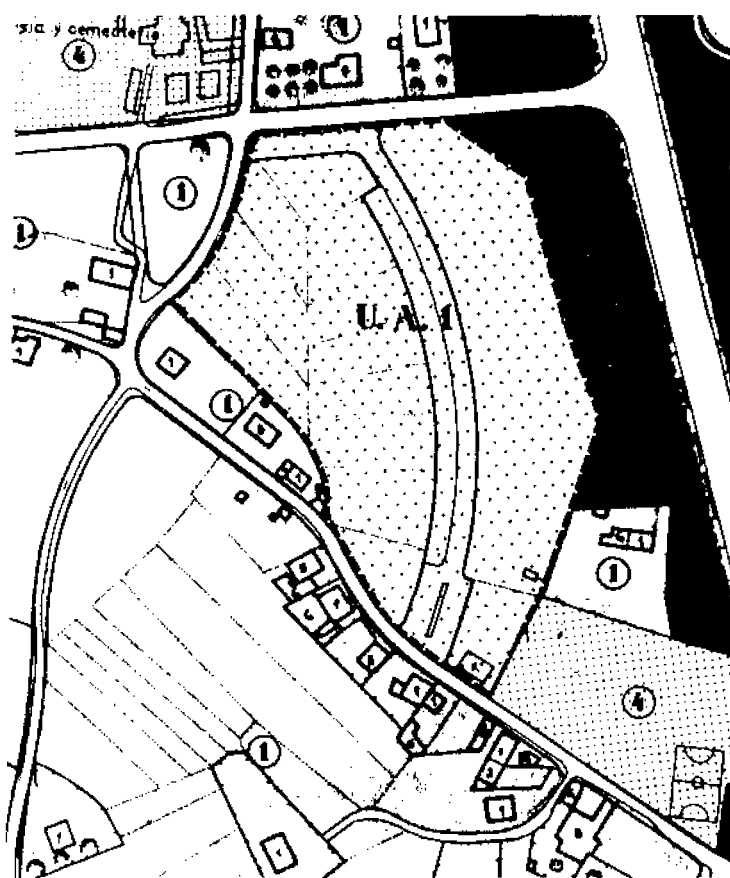
Las necesarias par el trazado viario.

4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

5. OBSERVACIONES.



GUISAMO. UNIDAD DE ACTUACION. N-1



1. OBJETIVO.

Apertura de un nuevo vial, ampliando el espacio público en contacto con las parcelas municipales ya existentes.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

Las de vivienda extensiva unifamiliar en el borde izquierdo del nuevo vial y de, bajo y dos plantas a la derecha de la vía.
Aprovechamiento máximo 0,5 m²/m².

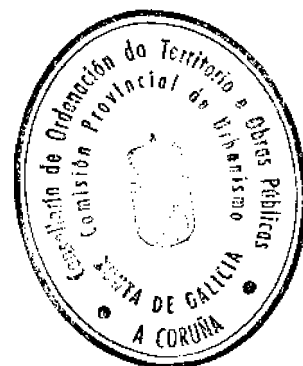
3. CESIONES DE SUELO.

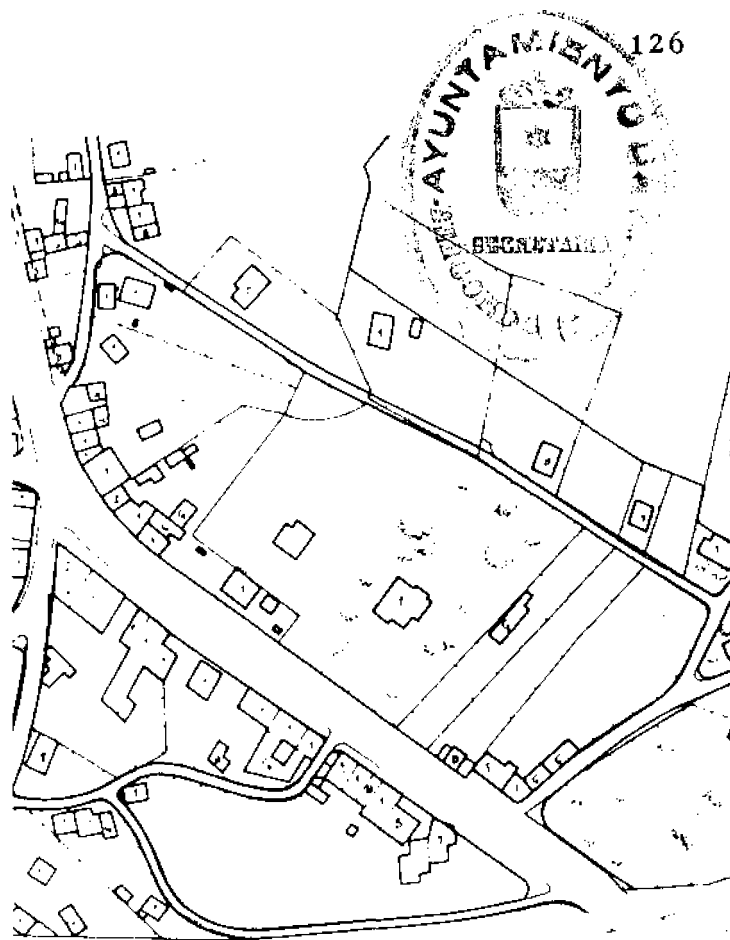
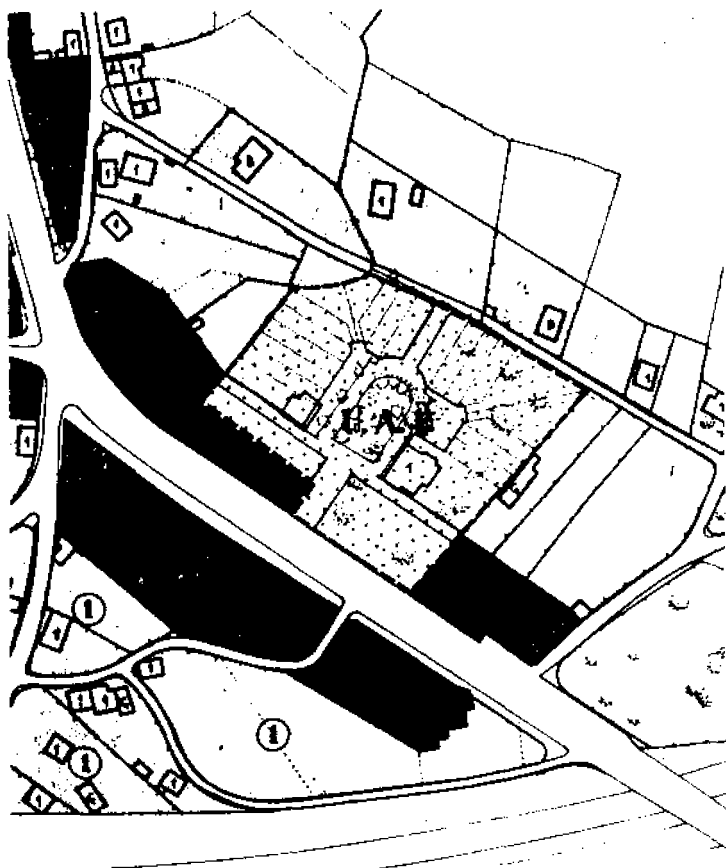
El 10% de la superficie de la parcela.

4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

Compensacion.

5. OBSERVACIONES.





1. OBJETIVO.

Subdividir adecuadamente el suelo y crear un espacio público central.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

En la zona próxima a la carretera, B+2 plantas, completando la ordenación ya existente, el resto, de vivienda unifamiliar adosada.

3. CESION DE SUELO.

El espacio central.

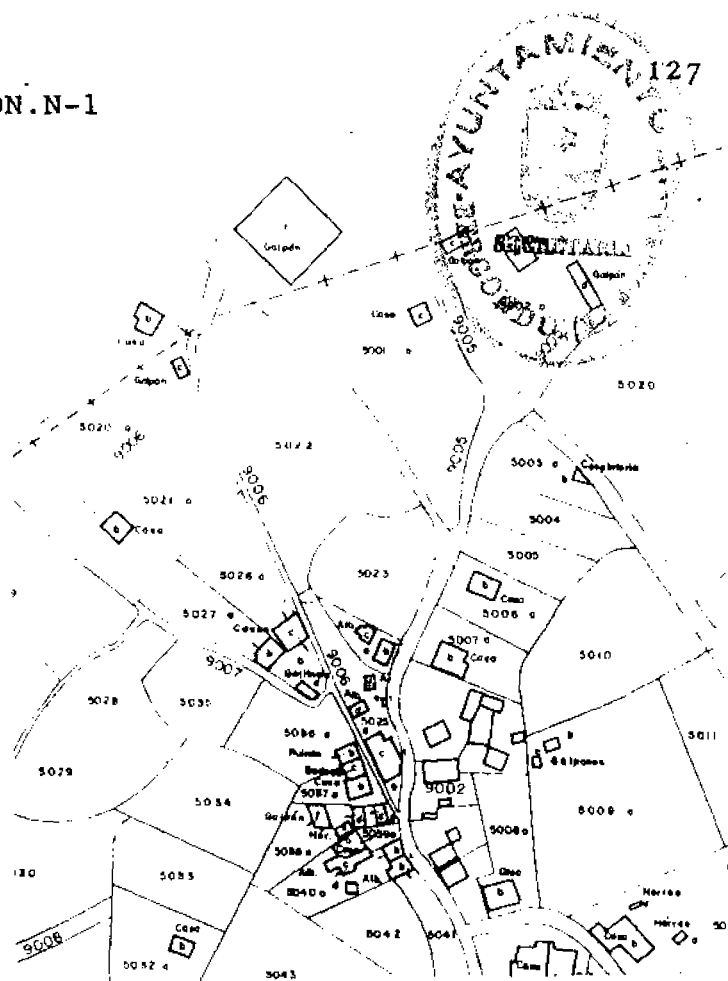
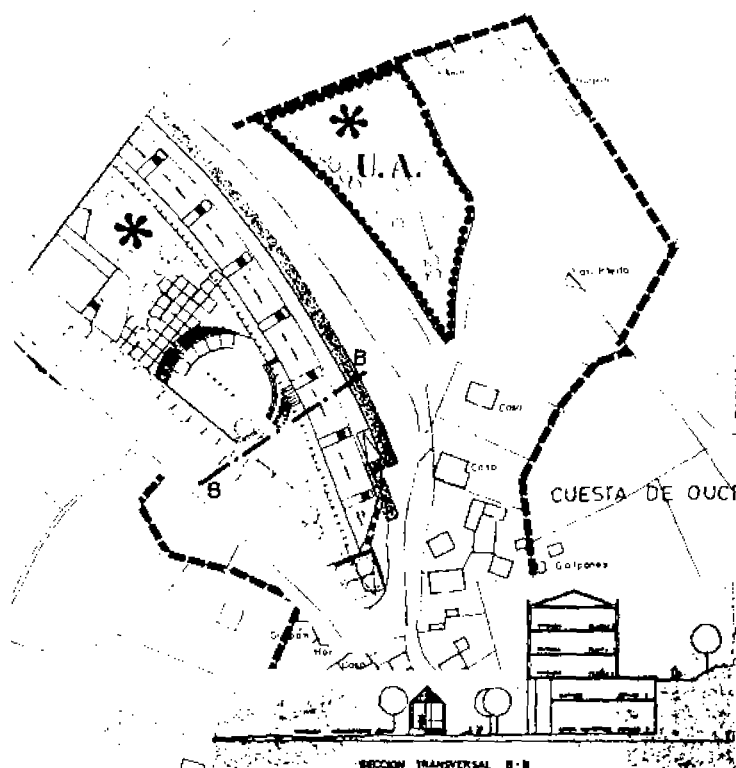
4. TIPO DE GESTION. SISTEMAS DE ACTUACION.

Compensación.

5. OBSERVACIONES.

Se realiza una propuesta de ordenación orientativa.





1. OBJETIVO.

Culminación de suelo urbano colindante con el T.M. de Sada, organizando la edificación en bloque lineal (medianero con la edificación derivada de las N.S.M. de Sada, ordenanza 3). Se plantea la creación de espacio público de cesión obligatoria en la zona lindante con la carretera de Sada a Betanzos por Armuño.

2. ORDENANZAS DE APLICACION.

La edificación que se propone se situará en la zona inmediata al camino público a la Silvosa, permitiéndose una altura de B+2 plantas sobre rasante superior. El desnivel existente podrá ser edificado y utilizado como aparcamiento o local comercial abierto al espacio público. Se incorporan esquemas explicativos.

3. CESIONES DE SUELO.

La superficie destinada a plaza pública y viales, fuera del ámbito de la edificación.

Se realizará la cesión mediante escritura pública.

4. TIPO DE GESTION.

El de compensación, siendo propietario unico.

5. OBSERVACIONES.

Actuación pre-acordada, existe un anteproyecto en el Ayto. de Bergondo que ilustra la intervención, limitándose éste en cuanto a alturas, ya que no puede superarse la de B+2 plantas sobre rasante más alta.

La profundidad edificable en plantas altas no podrá superar los 12 m.y, en plantas semienterradas, podrán alcanzar los 16m, debiendo realizarse un porche en la totalidad de las mismas con un ancho mínimo de 3 m. en todo el frente al espacio público. Se realizará un Estudio de Detalle para concretar la propuesta final. La urbanización total correrá a cargo de la propiedad actuante.



CAPITULO 11. Fincas singulares.

Art.1135 Definición.

En los planos de clasificación de suelo (E 1/5.000) y en los de los diferentes núcleos (E 1/2.000), aparecen delimitadas aquellas fincas que por sus características, historia uso actual, implantación en la zona, valor arquitectónico u otra característica, son consideradas a proteger.

Art.136. Ordenanzas de aplicación.

Se prohíbe la parcelación y segregación de la finca, permitiéndose no obstante, las siguientes actuaciones:

- a) Equipamientos públicos. Se posibilita su localización con las características edificatorias de los mismos.
- b) Siempre se posibilita la localización de hoteles o instalaciones de hostelería, manteniendo el caracter de finca.

