

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

LAXE

Anuncio de aprobación definitiva do Plan parcial da Agra - solo urbanizable delimitado 2 do Concello de Laxe

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN PARCIAL DA AGRA-SOLO URBANIZABLE DELIMITADO 2 DO CONCELLO DE LAXE

O pleno da corporación municipal, na sesión extraordinaria do 18 de marzo de 2016, aprobou definitivamente o Plan Parcial da Agra-Solo Urbanizable delimitado 2 do Concello de Laxe, acordo que ten o seguinte tenor literal:

“PRIMEIRO.–Aprobar definitivamente o Plan Parcial da Agra-Solo Urbanizable delimitado 2 do Concello de Laxe.

SEGUNDO.–Estimar as alegacións según o informe proposta formulado polo equipo redator e que figura incorporado á documentación do plan parcial.

TERCERO.–Desestimar as alegacións según o informe proposta formulado polo equipo redator.

CUARTO.–Notificar as alegacións de xeito individualizado a cada un dos particulares.

QUINTO.–Remitir o documento do Plan parcial definitivamente aprobado, xunto con toda a documentación que o integra, debidamente dilixenciado pola secretaría , á Consellería competente en materia de urbanismo e de ordenación do territorio da Xunta de Galicia.

SEXTO.–Remitir o Plan parcial aprobado, xunto coa documentación e informes esixidos polo art. 14 da Lei 9/2006 á Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental.

SETIMO.–Publicar o presente acordo no Diario Oficial de Galicia, no Boletín Oficial da Provincia da Coruña así como na páxina web do Concello de Laxe.”

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1.–DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 1.–Xeneralidades.

As presentes ordenanzas teñen por obxecto establecer a regulamentación de usos dos terreos e da edificación pública e privada no ámbito do Plan parcial do sector de solo urbanizable delimitado n.º 2 (S. UBLE 2) do Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) de Laxe. Todo elo de acordo coas especificacións contidas no propio PXOM, na Lei 9/2002, de 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia coas súas sucesivas modificacións (LOUG) e no Regulamento de Planeamento Urbanístico (RPU).

Art. 2.–Natureza, ámbito e vixencia.

1. O presente plan parcial establece a ordenación pormenorizada do sector de solo urbanizable delimitado n.º 2 determinado no PXOM do concello de Laxe.

2. O plan parcial entrará en vigor cando se cumprimenten todas as exixencias que se determinan no artigo 92.º da LOUG. A súa vixencia será indefinida, en tanto non varíen os criterios adoptados para a súa formulación e se proceda, en consecuencia, á súa revisión ou modificación por concorrer as circunstancias que se establecen na LOUG.

3. As presentes ordenanzas serán de aplicación obrigatoria para a redacción de estudos de detalle, proxectos de urbanización, instrumentos de equidistribución, proxectos de edificación e proxectos de parcelación. Tanto en actuacións privadas como públicas que se pretendan realizar dentro do ámbito do plan parcial.

4. Tamén serán de obrigado cumprimento as condicións establecidas na lexislación obre accesibilidade e supresión de barreiras e todo o resto da lexislación sectorial aplicable.

Art. 3.-Relación có PXOM do concello de Laxe.

En todos os aspectos que non se determinan no presente plan parcial, se estará o disposto no PXOM do concello de Laxe.

Art. 4.-Alcance normativo dos documentos.

1. O alcance do presente plan parcial se deriva do contido normativo dos documentos que o integran: ordenanzas reguladoras, estudio económico, plan de etapas e planos de ordenación que terán carácter obrigatorio.

2. Os planos a escala que constitúen a base gráfica sobre a que se debuxou a planimetría terá o carácter de cartografía oficial e o seu uso será obrigatorio para reflectir o emprazamento e determinacións de calquera actuación de planeamento o petición de licenza urbanística no ámbito do plan parcial.

3. O Concello poderá crear a correspondente ordenanza para a expedición de copias reproducibles da cartografía oficial deste plan parcial.

Art. 5.-Modificacións.

A modificación de calquera dos elementos do plan se axustará o disposto no artigo 94.º da LOUG.

Art. 6.-Desenvolvemento obrigatorio.

Para a execución do plan parcial se redactarán obrigatoriamente o correspondente proxecto de urbanización e instrumento de equidistribución de acordo co establecido nas presentes ordenanzas e na lexislación sectorial vixente.

Art. 7.-Estudios de detalle.

1. En desenvolvemento do presente plan parcial, poderán redactarse estudos de detalle para quinteiros ou mazás completas cos obxectivos que se determinan no artigo 73.º da LOUG e concorrentes do RPU.

2. En concreto resulta obrigatorio a formulación e tramitación dun estudio de detalle con anterioridade á concesión de licencias urbanísticas nas mazás M9 e M10.

Art. 8.-Proxectos de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e as dotacións establecidas no presente plan parcial.

2. En ningún caso poderá modificar as previsións do plan parcial, sen prexuízo de que poida efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3. O contido e documentación mínima que deberán conter os proxectos de urbanización será o determinado no artigo 110.º da LOUG e non artigo 69 do RPU.

Art. 9.-Sistema de actuación.

1. Se determina como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN.

2. Non obstante o anterior, este sistema poderá ser modificado ou substituído por outro cando se dean as circunstancias que se establecen no artigo 127 da LOUG e de conformidade co procedemento establecido no mencionado artigo.

Art. 10.-Instrumento de equidistribución.

1. Unha vez aprobado definitivamente o plan parcial, se redactará o correspondente instrumento de equidistribución, cuxo obxecto será o que se determina no artigo 115.º da LOUG.

2. No instrumento de equidistribución se poderá conter a parcelación urbanística.

Art. 11.-Proxectos de parcelación.

1. Trala aprobación definitiva do instrumento de equidistribución poderanse presentar proxectos de parcelación para as mazás M1 a M8, M9 e M10 que cumprirán as seguintes condicións:

a) O proxecto se referirá a unha mazá ou quinteiro completo, dos que se determinan no plan parcial.

b) Tendo en conta as particularidades da ordenación, non se establece parcela mínima. O resto das condicións de parcelación se establecen en cada ordenanza particular correspondente.

c) Do proxecto poden resultar parcelas independentes e/ou de uso comunitario para as distintas vivendas que constiúan a mazá ou quinteiro.

d) No caso das mazás M1 a M8 se deberán plasmar no proxecto gráfica e literalmente, os recuados entre as edificacións que se vaian a construír nela e respecto da vía pública.

e) Nas mazás M9 e M10, a posición das edificacións se determinarán no estudio de detalle.

CAPÍTULO 2.-NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

Art. 12.-Aspectos xerais.

1. A execución das obras de urbanización, infraestruturas e servizos xerais se realizarán de acordo coas determinacións que se establecen no apartado 5.6. da MEMORIA do presente plan parcial, no TÍTULO III NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN da normativa do PXOM, nas ordenanzas municipais e na normativa técnica y sectorial de aplicación vixente no momento de redactar o proxecto de urbanización.

2. Se existisen contradicións entre a memoria do plan parcial e normativa do PXOM e a normativa técnica de obrigado cumprimento, se aplicará o que resulte desta.

3. As obras realizaranse seguindo o Manual de Boas Prácticas na Obra.

4. A iluminación do ámbito realizarase empregando os criterios establecidos polo “Comité Español de Iluminación” para minimizara contaminación luminosa.

5. Debe facerse un Plan de Xestión de Residuos de Obra. Ademais na fase de urbanización construírse un sistema de recollida- contención de augas de escorrenta, para minimizar as posibles afeccións ao medio natural.

6. Contemplarease a conservación do solo retirado para unha posterior utilización do mesmo, así como a minimización da área acondicionada para o traballo de maquinariapesada, de tal xeito que a compactación do solo sexa a menor posible.

Art. 13.-Normas derivadas da aplicación das DOT.

1. Todas as redes serán subterráneas, incluídas as de carácter enerxético; electricidade e posible rede de gas.

2. Tanto nas zonas de circulación de vehículos como peonís, utilizaranse pavimentos filtrantes.

3. No proxecto de urbanización deberanse dimensionar e localizar axeitadamente os espazos necesarios para os sistemas de recollida selectiva de residuos.

CAPÍTULO 3.-NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN E DE VOLUME

Art. 14.-Disposicións xerais e definicións.

Será de aplicación o determinado nos TÍTULOS III e IV da normativa do PXOM.

CAPÍTULO 4.-NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA E DA NATUREZA

Art. 15.-Normas de integración paisaxística.

1. Os edificios deberán deseñarse de maneira integral e harmónica tanto nas súas fachadas como nas cubertas así como calquera outro elemento construtivo espacial ou técnico que se incorpore á envolvente da edificación.

2. Os baixos da edificación remataranse no seu caso de xeito que se garanta que o posterior remate dos locais comerciais non deteriorenen a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto. En todo caso deberanse recebar e pintar mentres non ten lugar o seu acondicionamento definitivo.

3. Cando aparezan medianeiras vistas, estas disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio. En calquera caso, ditas medianeiras deberán ter un tratamento que garanta as mesmas condicións de illamento térmico e protección fronte á choiva e axentes atmosféricos que os exixibles ao resto das fachadas do edificio.

4. Os elementos volumétricos que sobresaían das cubertas dos edificios, tanto inclinadas como planas, tales como depósitos, casetóns de ascensores, aparellos de aire acondicionado, casetas e mástiles para infraestruturas de radio comunicación, etc deberán quedar integrados no proxecto arquitectónico.

5. Prohíbese o emprego de esmaltes, plaquetas, aglomerados de vidro ou outros materiais de acabado exterior que resulten agresivos á contorna urbana. As gamas cromáticas a utilizar deberán harmonizar coas edificacións existentes no contorno.

Art. 16.-Normas de conservación da natureza.

1. Deberase considerar o calendario de reprodución e as características do aniñamento da avifauna potencial na planificación das obras.

2. A fin de posibilitar a menor afección posible á fauna realizaranse as obras no menor tempo posible.
3. Balizarase o espazo do ámbito a urbanizar a fin de evitar a ocupación de máis espazo do debido.
4. O deseño das edificacións e os materiais a empregar serán libres, en calquera caso deberanse utilizar no posible materiais reciclados ou reciclables e técnicas construtivas que posibiliten a reciclaxe e/ou desmontaxe cumprindo as normas do capítulo 4.

CAPÍTULO 5. NORMAS XERAIS DE USO

Art. 17.-Xeneralidades.

1. En relación ás normas xerais de uso do presente plan parcial se aplicará o determinado no TÍTULO V da normativa do PXOM.

Art. 18.-Regulación dos usos.

1. Se consideran os seguintes tipos de usos, de acordo coas definicións do artigo 65 do PXOM:
 - a. Uso global: uso principal ao que vai destinado o sector e que non exclúe outros compatibles con el.
 - b) Uso principal ou característico: uso preferente ao que se pode destinar unha parcela incluída nunha ordenanza zonal.
 - c) Usos permitidos: son os que se consideran axeitados, ademais do principal nas ordenanzas zonais.
 - d) Usos prohibidos: son os que non se consideran axeitados e son excluídos das zonas de ordenanza que se sinalan.
2. O uso global definido no PXOM para este sector de solo urbanizable é o de vivenda familiar e colectiva. A porcentaxe máxima de superficie construíble para vivenda colectiva é do 35% do total do aproveitamento materializable no sector.
3. Usos principal e usos permitidos: Se establecen en cada unha das ordenanzas zonais.
4. Usos prohibidos: Se consideran como tales os que non coinciden co uso global e/ou os permitidos.

CAPÍTULO 6.-ZONIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO

Art. 19.-Cualificación dos terreos do plan parcial.

No presente se establece a ordenación pormenorizada do solo incluído no sector de solo urbanizable D-2 do PXOM de Laxe. Se distinguen:

1. Zonas de dominio e uso público.
 - Espazos libres.
 - Equipamentos.
 - Dotación autonómica para construción de vivenda de promoción e titularidade pública.
 - Viario.
2. Zonas de uso lucrativo ou patrimonial.
 - Vivenda familiar.
 - Vivenda colectiva.
 - Espazo libre privado.
 - Servizos técnicos.

Art. 20.-Sistemas xerais e dotacións de carácter local.

1. Dentro do área de reparto se distinguen os seguintes sistemas xerais e dotacións urbanísticas de carácter local:
2. Sistemas xerais. Segundo se determina no PXOM, se establecen os seguintes sistemas xerais adscritos ó sector:
 - Sistema xeral de espazos libres ZV-9A.
 - Sistema xeral de espazos libres ZV-9B.
3. Dotacións urbanísticas de carácter local.

- Viario. Constituído polas zonas de calzada, aparcamento, peonís e semipeonís que se indican nos planos de ordenación.
- Dotación local de espazos libres. Conformado polas parcelas EL-1, EL-2 e EL-3.
- Dotación local de equipamentos. Conformado pola parcela EQ.

Art. 21.–Tratamento dos terreos destinados a sistema xeral adscritos ó sector.

1. Os sistemas xerais de espazos libres ZV-9A e ZV-9B, están en terreos clasificados polo PXOM como solo rústico de protección de costas. A súa ordenación pormenorizada será obxecto dun plan especial con carácter previo á súa urbanización. Serán de aplicación as determinacións que se establecen no artigo 163 da normativa do PXOM, así como na LOUGA para esta categoría de solo rústico.

2. O tratamento destes espazos será acorde coa proximidade do ZEC Costa da Morte, introducindo medidas que garantan a conservación dos elementos naturais existentes, potenciando o seu tratamento natural minimizando a revexetación con céspede utilizando alternativas mais sostibles como arbores e arbustos autóctonos, pedras ou gravas ou especies autóctonas tapizantes, creando hábitats autóctonos.

3. Nos terreos do sistema xeral de espazos libres ZV-9B, situados na zona de servidume de protección do DPMT, estara-se o disposto na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de Costas, con tódalas súas modificacións así como ao seu Regulamento. En calquera caso deberase ter en conta que na zona afectada pola servidume de protección, estara-se ao disposto no artigo 25 da Ley de Costas, estando prohibida calquera tipo de edificación e especialmente as destinadas a residencia ou habitación, debendo contar en todo caso os usos desta zona con autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma.

CAPÍTULO 7.–NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONAIS

ORDENANZA 1.ª.–ESPAZOS LIBRES

Art. 22.–Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como espazos libres EL-1, EL-2 e EL-3.

Art. 23.–Condicións de uso.

1. A estes efectos faise unha distinción entre os espazos libres de carácter mais urbano que é o que se identifica como EL-2, e os que están en contacto co solo rústico EL-1 e EL-3.

2. No espazo libre EL-2, se aplicarán as condicións de uso que se establecen no artigo 248 do PXOM para a ordenanza Z-5 de espazos libres en solo urbano.

3. Os espazos libres EL-1 e EL-3, tan só se poderán destinar o uso principal de zona verde, estando prohibidos o resto dos usos. Serán de aplicación as determinacións que se establecen no artigo 160.3. da normativa do PXOM.

Art. 24.–Condicións de volume e edificación.

1. Nas zonas EL-1 e EL-3, non se poderán realizar edificacións de carácter permanente.

2. Na zona EL-2, se aplicarán as condicións de volume e edificación que se determinan no artigo 249 da normativa do PXOM.

Art. 25.–Outras condicións particulares.

1. Nas zonas EL-1 e EL-3, serán de aplicación as determinacións que se establecen no artigo 19.2. do presente plan parcial.

2. No espazo libre EL-2, se aplicará o disposto no artigo 250 da normativa do PXOM.

ORDENANZA 2.ª.–EQUIPAMENTOS

Art. 26.–Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación na parcela sinalada nos planos de ordenación como equipamento EQ-1.

Art. 27.–Condicións de tipoloxía.

A tipoloxía será de edificación aberta.

Art. 28.-Condicións de uso.

1. O uso principal ou característico previsto é o de socio- cultural contemplado na normativa do PXOM. O concello pleno poderá acordar o cambio de uso, seguindo o procedemento que se establece na LOUGA.

2. Se permiten usos complementarios do principal, tales como: garaxe- aparcadoiro en categoría segunda; administrativo e de oficinas e cafetería, servizos técnicos...

Art. 29.-Condicións de parcelación, posición, volume e edificación.

1. Parcela mínima: a superficie mínima de parcela é a que aparece reflectida nos planos de ordenación.

2. Cerramento de parcela: non se permite o cerramento da parcela.

3. Recuados:

– Aliñación exterior: a edificación poderase situar nas aliñacións exteriores ou separarse delas.

– A parcelas lindeiras: a única parcela lindeira é a do sistema xeral adscrito ZV-9B. Non se establece separación mínima a esta parcela.

4. Ocupación máxima de parcela: a ocupación dependerá das necesidades do edificio, así como do seu encaixe na contorna na que se vai a situar.

5. Edificabilidade máxima: a edificabilidade dependerá das necesidades do edificio, así como do seu encaixe na contorna na que se vai a situar.

6. Altura e n.º de andares: B+1P = 7 metros. En todo caso a cuberta non poderá sobresaír por enriba da rasante do vial 1, no fronte da parcela de equipamentos.

7. Corpos voados: non se poden realizar corpos voados respecto das vías públicas nin da parcela do SX ZV-9B, que rodean á parcela de equipamentos, tan só se permiten dentro da propia parcela sen límite de profundidade e proporción.

8. Sotos, semisotos e cubertas: aplicaranse as condicións que se determinan no artigo 244 da normativa do PXOM.

Art. 30.-Outras condicións particulares.

Aplicaranse as condicións que se determinan no artigo 245 da normativa do PXOM.

ORDENANZA 3.ª.-SERVIZOS TÉCNICOS DE CARÁCTER PRIVADO**Art. 31.-Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza é de aplicación na parcela indicada nos planos de ordenación como ST.

Art. 32.-Condiciones de uso.

O uso principal e os permitidos é o relativo á instalación de elementos necesarios para o funcionamento dos servizos urbanísticos do sector, tales como, bombeos, centros de transformación, depósitos de gas, cadros de mando para o alumeadado e outros similares.

Art. 33.-Condicións de parcelación, posición, volume e edificación.

1. Parcela mínima: a superficie mínima de parcela é a que aparece reflectida nos planos de ordenación.

2. Cerramento de parcela: se permite o cerramento da parcela con elementos translúcidos trasdosados con elementos vexetais e cunha altura máxima de 1,50 metros.

3. Recuados: os elementos de instalacións que se sitúan en esta parcela terán que gardar as distancias á vía pública e a outras parcelas edificables que se determinen na normativa sectorial de aplicación.

4. Ocupación e edificabilidade máxima: non se permiten edificacións, non se entenden como tales os elementos prefabricados ou non, destinados á protección e garda dos elementos das instalacións, incluídas as casetas prefabricadas do centro de transformación.

5. As instalacións a implantar nestas parcelas deberán estar soterradas ou semisoterradas ao fin de minimizar o impacto paisaxístico.

ORDENANZA 4.ª. VIVENDA FAMILIAR**Art. 34.-Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 e M8.

Art. 35.-Condicións de tipoloxía.

1. Dentro do ámbito desta ordenanza admítense tipoloxías de edificación aberta e semiaberta.
2. Se permite o adosamento lateral total ou parcial de acordo co que se prevea no proxecto de parcelación correspondente a cada un dos quinteiros M1 a M8.
3. O número máximo de vivendas a construír en continuidade en cada mazá será de catro.

Art. 36.-Condicións de uso.

1. O uso principal ou característico é o de vivenda familiar

2. Usos permitidos:

a) Mazás M1 a M10.

- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Garaxe-aparcamento en categoría 1.ª e 2.ª.
- Industrial en categoría 1.ª en andar baixo.
- Administrativo e de oficinas en categorías 2.ª e 3.ª.
- Comercial en categoría 3.ª.
- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas. clases: 2.1, con tódalas subclases agás a 2.1.11, e 2.7 con tódalas subclases agás a 2.7.4.
- Socio-cultural en categoría 1.ª.
- Docente categoría 1.ª.
- Deportivo en categoría 2.ª.

3. Usos prohibidos: os restantes

Art. 37.-Condicións de parcelación.

1. Non se establece superficie mínima de parcela, o fronte mínimo será de 6 m.
2. No proxecto de parcelación, poderanse prever parcelas de uso privativo para cada unha das vivendas a construír no quinteiro, así como parcelas privadas de uso comunitario.

Art. 38.-Condicións de posición.

1. Cerramentos de parcela: en caso de que se realicen cerramentos de parcela estes deberán situar nas aliñacións oficiais definidas na documentación gráfica do plan parcial.
2. Recuado da edificación á aliñación exterior: non se fixa separación da edificación ás aliñacións establecidas no plan parcial.
3. Recuamentos da edificación a extremas: nos casos en que as edificacións non se proxecten encostadas, establécese unha separación mínima ás extremas laterais e posteriores de 3 metros.

Art. 39.-Condicións de volume e edificación.

1. Ocupación máxima: non se establece, xa que non se establece parcela mínima.
2. Edificabilidade máxima: o índice máximo de edificabilidade será de 1,082679 m²/m², computado sobre a totalidade da superficie de cada quinteiro ou mazá.
A superficie construíble por vivenda se determinará no instrumento de equidistribución, no proxecto de parcelación ou nun estudo de detalle no seu caso.
3. Altura da edificación e n.º máximo de andares:
 - a) A altura medirase dende a rasante da beirarrúa, ou da cota natural do terreo ata o arrinque inferior da vertente da cuberta.
 - b) A altura máxima permitida será en todo caso de 7 metros, equivalente a baixo e unha planta.

4. Sotos e semisotos: permítase a construción de sotos e semisotos que se axustarán en todo caso ao sinalado nas normas xerais de volume e que deberán quedar englobados na altura máxima permitida. As plantas sotos computan edificabilidade agás que se destinen a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados, aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

5. Cubertas: estarán formadas por planos rectos sen crebas nas súas vertentes. Deberán axustarse aos seguintes parámetros:

a) Altura máxima de cumio: establécese en 3,60 metros medidos dende a cara superior do forxado que constitúe o teito do derradeiro andar.

b) Pendentes: establécese unha pendente máxima de 40.º

6. Aproveitamento baixo cuberta: admítase computando edificabilidade.

Art. 40.-Outras condicións particulares.

1. Aparcamentos: será obrigatoria a dotación dunha praza de aparcadoiro por vivenda no interior da parcela.

2. Edificacións auxiliares. Non se permiten edificacións auxiliares.

3. Cerramentos de parcelas e valados: a altura máxima da parte opaca en fábrica ou similar será de 1,50 m, podendo superarse esta altura con elementos vexetais. O muro poderá acadar os 2m si presenta un baseamento opaco dun máximo de 1m e o resto con cerramento translúcido. Prohíbense expresamente os cerramentos de fábrica de bloques de formigón ou ladrillo cando estes non sexan recibidos e pintados.

O deseño dos cerramentos de parcela deberán ser unitarios para cada mazá ou quinteiro completo, para elo solicitarase a correspondente licenza de obras que será aprobada polo concello.

ORDENANZA 5.ª.-VIVENDA COLECTIVA

Art. 41.-Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como M9 e M10.

Art. 42.-Estudio de detalle.

1. En desenvolvemento das determinacións deste plan parcial deberá redactarse un estudio de detalle para cada unha das mazás M9 e M10 (ou de maneira conxunta), cuxo obxectivo principal sexa o de completar e reaxustalas rasantes dos futuros edificios e ordena-los volumes edificables dentro de cada unha das mazás.

2. Os espazos non ocupados polas edificacións, terán o tratamento de espazos libres privados, debendo o indicado no plano de ordenación como "E.L.P." deixar a planta sobre rasante aberta e de uso público, permitindo o acceso dende a vía ata a praza. O subsolo pode ser ocupado por aparcadoiros privados, que poden comunicar ambas mazás.

3. Ditos estudos de detalle deberán someterse previo á súa aprobación inicial e definitiva aos informes preceptivos da S. X. En materia de costas, cara a verificar o cumprimento da non formacións de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes, no sentido indicado no artigo 30.1.b) da Lei de costas e concordante do seu regulamento.

Art. 43.-Condicións de tipoloxía.

1. Dentro do ámbito desta ordenanza admítense tipoloxías de edificación aberta e semiaberta.

Art. 44.-Condicións de uso.

1. Planta soto ou semisoto.

– Garaxe-aparcamento en categoría 2.ª.

– Comercial en categoría 2.ª, só en andar semisoto.

– Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE	PLANTA
2.1.	Todas agás 2.1.3 e 2.1.11.	SEMISOTO
2.2.	2.2.1.	SEMISOTO
2.3.	2.3.5	SEMISOTO
2.7.	2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3.	SEMISOTO

– Servizos urbanos en categoría 2.ª.

– Usos auxiliares da vivenda (trasteiros, cuartos de instalacións, cuartos de bicicletas).

2. Planta baixa.

- Vivenda.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2.^a e 3.^a.
- Comercial en categoría 2.^a e 3.^a.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
2.1.	Todas agás 2.1.3. e 2.1.11
2.2.	2.2.1.
2.3.	2.3.5
2.7.	tódalas subclases agás 2.7.4.

- Socio-cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial e servizos urbanos en categoría 2.^a.
- Usos auxiliares da vivenda.

3. Plantas altas.

- Vivenda.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2.^a e 3.^a.
- Comercial en categoría 2.^a, só en andar primeiro, asociado ao andar baixo .
- Socio-cultural, docente e servizos urbanos en categoría 2.^a só en andar primeiro.

4. Espazo baixo cuberta (independente).

- Vivenda.
- Administrativo e de oficinas en categoría 2.^a e 3.^a.
- Usos auxiliares da vivenda (trasteiros e cuartos de instalacións,...)

5. Edificio completo.

- Vivenda familiar mantendo o resto de parámetros da ordenanza.
- Residencial comunitario e hoteleiro.
- Administrativo e de oficinas en categoría 1.^a.
- Comercial en categoría 1.^a.
- Espectáculos públicos e actividades recreativas nas seguintes clases e subclases:

CLASE	SUBCLASE
2.2.	2.2.1.
2.7.	2.7.1., 2.7.2. e 2.7.3.

- Socio-cultural, docente, asistencial en categoría 1.^a.

6. Resto de parcela non edificada (espazo libre de uso privado)

- Deportivo en categoría 2.^a.
- Permítese no subsolo dos espazos libres privados o uso garaxe- aparcadoiro en categoría 2.^a

Art. 45.-Condicións de parcelación.

1. Non se establece superficie mínima de parcela, o fronte mínimo será de 8 metros.
2. No proxecto de parcelación, poderanse prever parcelas de uso privativo para cada unha das vivendas a construír no quinteiro, así como parcelas privadas de uso comunitario.

Art. 46.-Condicións de posición.

1. Recuado da edificación á aliñación exterior: non se fixa separación da edificación ás aliñacións establecidas no plan parcial.

2. Recuamentos da edificación a extremas: nos casos en que as edificacións non se proxecten encostadas, establécese unha separación mínima ás extremas laterais e posteriores de 3 metros.

Art. 47.-Condicións de volume e edificación.

1. Ocupación máxima: a ocupación máxima da mazá polas edificacións será do 90%.

2. Edificabilidade máxima: 1,37465 m²/m².

3. Altura da edificación e n.º máximo de andares:

a) A altura medirase dende a rasante da beirarrúa, ou da cota natural do terreo ata o arrinque inferior da vertente da cuberta.

b) A altura máxima permitida será en todo caso de 10,20 metros, equivalente a planta baixa e dúas plantas altas.

5. Corpos voados:

a) Poden ser abertos (balcóns ou terrazas) ou pechados, debendo ser neste caso acristalados en máis do 80% da superficie.

b) A profundidade máxima dos corpos voados sobre a vía pública será de 1,00 metro.

c) Calquera voo da edificación deberá recuarse da edificación contigua polo menos unha distancia igual á distancia voada.

6. Sotos e semisotos: permítese a construción de sotos e semisotos que se axustarán en todo caso ao sinalado nas normas xerais de volume e que deberán quedar englobados na altura máxima permitida. As plantas sotos computan edificabilidade agás que se destinen a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados, aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

7. Cubertas: as cubertas axustaranse formalmente ás seguintes condicións:

a) Os faldróns arrancarán da cara superior do último forxado non da parte superior do peto.

b) Altura máxima de cumio: 4,50 metros, medidos dende a cara superior do forxado que forma o teito do último andar.

c) Petos: a altura máxima do peto será de 1 metro medido a partir da cara superior do forxado.

d) Poderanse realizar cubertas planas ou con outras xeometrías, que deberán quedar inscritas no sólido capaz, definido polos parámetros anteriores.

8. Patios: os patios pechados e abertos axustaranse ao contido nas normas de habitabilidade vixentes, así como ás determinacións do CTE DB-HS3.

Art. 48.-Outras condicións particulares.

1. Aparcamentos: será obrigatorio con carácter xeral a previsión de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² de uso vivenda, hoteleiro, comercial, socio-cultural, docente, relixioso, sanitario, asistencial e de servizos urbanos, coas seguintes particularidades:

2. Edificacións auxiliares. Quedan prohibidas nos espazos libres da parcela.

3. Condicións arquitectónicas da edificación.

a) Deberán deseñarse de maneira integral e harmónica tanto as fachadas como as cubertas da edificación, así como calquera outro elemento construtivo espacial ou técnico que se incorpore á envolvente da edificación.

b) Os baixos da edificación remataranse de xeito que se garanta que o posterior remate dos locais comerciais non deterioren a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

c) Cando aparezan medianeiras permanentes vistas, estas disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio.

4. Espazos libres de uso privado:

a) Son os espazos comunitarios de carácter privado que resulten unha vez ordenados os volumes edificables dentro da parcela, excluídos os de uso privativo asignado a cada vivenda no seu caso.

b) Deberán ser accesibles, por motivos de seguridade dende a vía pública ou dende os espazos comúns da edificación.

c) As características de deseño e calidade destes espazos serán homoxéneas cos dos espazos exteriores públicos. A estes efectos deberán ser tratados e axardinados adecuadamente, debendo vir expresado o seu tratamento no proxecto construtivo do edificio correspondente incluíndo o custo deste tratamento no orzamento de execución material.

d) Para garantir a integración e coherencia de deseño entre os espazos libre privados e os públicos os cerramentos de parcela limitarán a altura da parte cega de fábrica a 1m empregando o mesmo acabado que na edificación principal. O resto da altura ata un máximo de 2 m terá que ser a base de malla metálica ou outro cerramento permeable, trasdosándose con especies vexetais.

d) Nos subsolo destes espazos poderanse localizar aparcamentos de carácter privado sempre que isto non interfira no uso e tratamento adecuado da superficie.

e) Non se poderán ocupar con construcións de ningún tipo, aínda si que con mobiliario urbano, xardinería e outros elementos ornamentais.

f) Os elementos de ventilación, climatización, etc que sexan precisos deberán quedar integrados mediante o emprego dos elementos ornamentais.

Laxe, 12 de abril de 2016.

O ALCALDE

José Manuel Mouzo Castiñeira

2016/2792