

Dependencia PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
Documento	Expediente	Fecha
PLA15I01Y	PLA/38/2019	02-03-21 14:03

Asunto

Interesado y Localización de la Actividad

Resumo executivo da Modificación puntual do título III do Plan xeral de ordenación municipal. Regulación de usos

15078DPLA15I01YB



A) MODIFICACIÓNS PROPOSTAS

1. NOVA DEFINICIÓ DOS USOS URBANÍSTICOS

Nos artigos 103 e seguintes efectúase unha nova sistematización e definición dos distintos usos urbanísticos, globais e pormenorizados, que se tipifican atendendo ás súas características e aos efectos que a súa implantación produce no medio urbano. Esta tipificación efectúase dende a perspectiva estritamente urbanística, isto é, sen prexuízo do que resulte da normativa especial aplicable á actividade en cuestión.

Por tal motivo, no artigo 104.4 prevese a posibilidade de assimilar usos non tipificados expresamente, atendendo a se presentan ou non análogas características ou similares efectos urbanísticos cos usos pormenorizados tipificados.

A definición dos **usos globais** contense no artigo 106.

Uso residencial

É o que serve para proporcionar aloxamento estable ou permanente ás persoas, é dicir, o destinado a satisfacer a necesidade de vivenda habitual das persoas residentes. Enténdese por aloxamento permanente o que é de carácter estable, dedicado a vivenda habitual, por contraposición á actividade terciaria de hospedaxe, que se refire á prestación dun servizo de aloxamento temporal, con finalidade non residencial, normalmente turística.

O uso residencial pode configurarse en unidades de vivenda, ou como uso residencial comunitario, entendido este último como aquel que proporciona aloxamento estable a comunidades ou grupos de mais de 12 persoas.

Uso terciario

Abrangue as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos. Comprende os usos pormenorizados de comercial, oficinas, hospedaxe, ocio e restauración, equipamento privado (non cualificado), e garaxe-aparcadoiro.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

Uso industrial

Comprende as actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe, transporte e distribución, que se desenvolven en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.

Uso sector primario

Integra as actividades agrícolas, gandeiras, forestais ou extractivas que non sexan subsumibles no uso industrial.

Uso dotacional

É o atribuído polo planeamento ao solo e ás edificacións que forman parte do sistema de dotacións públicas, así como ás especificamente cualificadas no plan como dotacións de carácter privado (equipamentos privados cualificados).

A regulación do sistema de equipamentos públicos contense no artigo 136, e a dos equipamentos privados cualificados no artigo 136 bis.

O uso de equipamento privado (non cualificado) inclúese no uso global terciario, e regúlase no artigo 113.

Regulación específica dos distintos usos

Na regulación específica de cada uso, defínense as súas características, tipos, e condicións urbanísticas de implantación (réxime de compatibilidade co uso característico ou principal, posición en planta, usos asimilados, dotación esixible de prazas de aparcadoiro, etc)

2. USO CARACTERÍSTICO

O uso residencial vivenda é o uso característico nas ordenanzas tipo de solo urbano e nas do solo de núcleo rural, con dúas excepcións:

- A ordenanza 10 (de actividades), que admite distintos usos, todos eles de carácter terciario, non residencial
- A ordenanza 12 (de predios singulares en solo urbano), na que se autorizan tamén diversos usos terciarios, ademais do residencial.

O uso residencial é tamén o uso característico da ordenanza especial OE-1R, que remite ao réxime de usos da ordenanza 4.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

Non todas as ordenanzas de uso residencial admiten a posibilidade de destinar a vivenda a planta baixa da edificación residencial, diferenciándose neste senso **tres zonas**:

U1: Nestas zonas o uso característico é vivenda en plantas altas e comercial en planta baixa, posto que non se permite a vivenda en planta baixa.

U2: O uso vivenda é o característico das plantas altas, pero na planta baixa admítese tanto o residencial, como outros usos terciarios complementarios.

U3: O uso característico é o residencial en todas as plantas, normalmente na tipoloxía de vivenda unifamiliar, se ben nalgúns casos autorízase tamén a vivenda colectiva cunha altura máxima de B+1.

O uso **residencial comunitario** autorízase como un uso alternativo ao de vivenda, en planta baixa, en planta alta ou/e en edificio exclusivo .

Por outra banda, no artigo 107.4 regúlase a posibilidade de desenvolver en calquera vivenda **usos asimilados ao de vivenda** (despachos profesionais, hospedaxe en vivendas, etc), cando se cumpran as condicións sinaladas no citado precepto e nas súas ordenanzas complementarias

3. USOS COMPATIBLES CO RESIDENCIAL-VIVENDA

Sendo o obxectivo principal da Modificación preservar a función residencial da cidade, a proposta de regulación pretende asegurar a preveza do uso característico de vivenda, así como daqueles outros compatibles que complementan ou proporcionan servizo á poboación residente, consonte aos principios enunciados no artigo 3 do RD lexislativo 7/2015.

Nas respectivas ordenanzas defínense as condición de implantación dos distintos usos, complementarios e alternativos.

1º. Usos complementarios

Como usos complementarios do residencial regúlanse os seguintes:

- En planta baixa: ocio-restauración, oficinas, industrial en categoría 1ª, e equipamento privado (non cualificado)
- En planta primeira: equipamento privado (non cualificado), e comercial vinculado á planta baixa
- En plantas altas: oficinas en categoría 2ª
- En edificio exclusivo: comercial, equipamento privado e oficinas

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

Uso comercial

Só ao efecto de aplicación da nova normativa de usos, non teñen a consideración de uso comercial, pasando a integrar categorías de uso distinto do comercial, os seguintes: ocio e restauración -regulados no artigo 112- oficinas, e equipamento privado (non cualificado).

O uso comercial ten a condición de uso característico da planta baixa nas zonas delimitadas como U1, mentres que nas zonas delimitadas como U2 e U3, o comercial é un uso complementario do residencial, autorizable na planta baixa.

Como uso complementario ao residencial, o comercial admítase tamén en edificio exclusivo nas ordenanzas 1, 2, 3, 4, 7 e 8, ademais das ordenanzas 10 e 12.

Cando a normativa particular da zona así o indique, poderá admitirse tamén, con carácter non exclusivo, na planta primeira, sempre vinculado ao uso comercial da planta baixa.

A definición dos distintos tipos de establecementos comerciais atende á descrición das súas características principais (superficie, emprazamento) -grandes superficies, pequeno comercio, comercio periférico- así como ao servizo que proporcionan á poboación residente (comercio de proximidade)

Esta tipificación ten carácter descritivo, se ben pode acadar certa relevancia normativa nalgúns casos; por exemplo, para eximir da dotación de prazas de aparcamento (nos comercios de proximidade), ou para admitir a compatibilidade da instalación de subministro de carburantes (só se admite nas grandes superficies e nos establecementos periféricos)

Por outra banda, determinados tipos de establecementos teñen a consideración urbanística de uso complementario necesario do residencial, polo que, ao abeiro do previsto no artigo 119 e demais normativa aplicable, podería aprobarse un Plan especial de control de usos, se fose preciso para asegurar un nivel mínimo dos usos necesarios, o que habería de efectuarse en todo caso de forma proporcionada e co cumprimento das garantías que resulten legalmente esixibles.

Para os efectos do previsto no artigo 43 da Lei do sector de hidrocarburos, regúlase tamén a compatibilidade do uso comercial coa instalación de subministro de carburantes, admitindo as citadas instalacións como usos industriais complementarios ou auxiliares nas grandes superficies comerciais e nos establecementos comerciais periféricos (artigo 109.6). Tamén se permiten como uso alternativo ao comercial -e industrial- no ámbito dos polígonos de uso global terciario (non residencial).

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

Uso oficinas

O uso de oficinas (e asimilados) autorízase tamén en todas as ordenanzas, tanto en planta baixa como en edificio exclusivo. En plantas altas só se autoriza na categoría 2ª que se corresponde con actividades de escasa afluencia de público (despachos profesionais, etc), pequena superficie e número reducido de postos de traballo.

Uso equipamento privado

O uso terciario de equipamento privado -non cualificado- tamén se autoriza en todas as ordenanzas, podendo admitirse en planta baixa, en edificio exclusivo ou na planta primeira.

Naqueles predios especificamente cualificados polo PXOM como dotacións de carácter privado (equipamentos privados cualificados), que forman parte do sistema de equipamento e dotacións definido polo plan, aplicarase o disposto polo artigo 136 bis.

Uso industrial

O uso industrial en categoría 1ª (actividades compatibles coa vivenda) é un uso complementario admitido na planta baixa en todas as ordenanzas tipo de uso residencial, así como nas de núcleo rural.

A categoría 2ª (actividades compatibles en zonas residenciais, a implantar en edificio exclusivo ou independente) admítense tamén nas ordenanzas de núcleo rural.

Na ordenanza 10 admítense tanto a categoría 2ª como a 3ª (actividades a localizar en zonas de uso industrial global)

Dentro da categoría 3ª inclúense as estacións de servizo, que poderán implantarse nas zonas especificamente cualificadas para este uso (ordenanza 10 B) ou en polígonos de uso global industrial. Admítense tamén como un uso compatible nas parcelas de uso comercial, pero só cando se cumpran os requisitos sinalados no artigo 108.6.

Uso garaxe aparcamento

O artigo 114 distingue dous tipos, atendendo a se se configura como un uso auxiliar ao servizo doutros usos situados na mesma parcela ou edificio (tipo 1), ou se se implanta como un uso independente (tipo 2).

2º. Usos alternativos

Son usos alternativos ao de vivenda:

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

- O residencial comunitario
- As actividades de hospedaxe

O uso de hospedaxe

O uso de hospedaxe é o que non se dedica a satisfacer a necesidade de vivenda das persoas residentes, senón que proporciona un servizo de aloxamento temporal por motivos de turismo, estudos, laborais, etc, distinto da vivenda habitual (artigo 111).

Tipos

As actividades de hospedaxe poden desenvolverse en establecementos ou instalacións especificamente dedicados a tal fin (grupo I) -regulados pola normativa especial de turismo- ou en vivendas (grupo II).

En todos os casos son usos terciarios, non residenciais, e teñen a consideración de actividades económicas de prestación dun servizo de hospedaxe ou de arrendamento (artigos 11 e 20.1.23º da Lei 37/1992)

As actividades de hospedaxe poden ser:

- a) Actividade turística, cando cumpran os requisitos e condicións esixidas pola normativa especial de turismo
- b) Actividade non turística, cando non se inclúan no ámbito de aplicación da normativa de turismo (na actualidade, son os arrendamentos de temporada e os de habitacións)

Posición no edificio

As actividades de hospedaxe do grupo I (hoteis, pensións, apartamentos e vivendas turísticas) haberán de implantarse sempre como uso exclusivo, isto é, ocupando a totalidade do edificio.

Suposto especial é o dos albergues, que poderían implantarse tamén con carácter non exclusivo na planta baixa da edificación residencial, pero só como un uso condicionado, isto é, suxeito á aprobación do Plan especial que garanta que se segue a manter na zona a necesaria proporción de usos complementarios do residencial característico.

As actividades de hospedaxe do grupo II (vivendas de uso turístico ou VUT) só poderán implantarse na planta inferior das destinadas a uso residencial. É dicir, poderán situarse só en planta baixa, ou só en planta primeira, dependendo de se se admite ou non o uso

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

vivenda en planta baixa. En todo caso, só poderán implantarse como un uso alternativo ao de vivenda, isto é, naquelas parcelas nas que a ordenanza aplicable admite tanto o uso vivenda como o de hospedaxe grupo II.

O arrendamento por cuartos ou habitacións ten así mesmo a consideración de actividade de hospedaxe en vivenda (grupo II), suxeitándose aos mesmos requisitos e condicións de implantación que as vivendas de uso turístico, agás cando reúna as condicións para ser considerado un uso asimilado a vivenda.

Actividades de hospedaxe asimiladas a vivenda

As actividades turísticas de hospedaxe en vivenda (vivenda de uso turístico), así como as de arrendamento por cuartos dentro da vivenda habitual (sexan ou non turísticas), poderán autorizarse como un uso asimilado en calquera vivenda, e en calquera planta de uso residencial, sempre que acrediten a súa vinculación cun uso residencial permanente, nos termos regulados no artigo 107.4 das presentes normas e ordenanzas complementarias. Na memoria xustifícase a cualificación deste uso como asimilado polo seu carácter necesariamente *accesorio* dun uso residencial permanente.

Os arrendamentos de temporada da totalidade da vivenda, cando non estean suxeitos á normativa de turismo, teñen así mesmo a condición de uso asimilado en todas as vivendas (artigo 107.4), sen suxeición a especiais requisitos ou condicións.

4. A INTEGRACIÓN DO USO TERCIARIO DE HOSPEDAXE NAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL

As actividades de hospedaxe son usos terciarios que non proporcionan servizo á poboación residente. Polo tanto, a súa integración no tecido urbano como un uso alternativo ao residencial debe evitar o desprazamento do uso característico e dos que complementan a este.

A diferenza do que ocorre con outros usos alternativos ou complementarios, o uso de hospedaxe -particularmente cando se desenvolve en vivendas (grupo II)- é de fácil e rápida expansión, ao tempo que favorece o crecemento doutro tipo de usos complementarios, distintos dos que proporcionan servizo aos residentes. A expansión do uso de hospedaxe en determinados zonas, ademais de desprazar ao residencial, despraza tamén aos seus complementarios (comercio de proximidade, equipamento privado de servizo ao residente, etc), alterando así o necesario equilibrio de usos inherente ao valor da cidade *habitada*.

Polos motivos expostos, e de conformidade co artigo 3 do RD legislativo 7/2015, a integración no tecido residencial do uso de hospedaxe debe ser especialmente cautelosa, e

Dependencia PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
Documento	Expediente	Fecha
PLA15I01Y	PLA/38/2019	02-03-21 14:03

haberá de seguir un **criterio básico de proporción**, que asegure o predominio do uso característico e dos seus servizos complementarios.

A regulación do uso de hospedaxe que se propón nesta Modificación pode sintetizarse nos seguintes puntos:

1º. Uso terciario

O uso de hospedaxe é un uso terciario, non residencial, posto que non se dedica a satisfacer a necesidade de vivenda habitual das persoas residentes, senón que representa unha actividade económica, consistente na prestación dun servizo de aloxamento temporal, distinto da vivenda habitual.

2º. Delimitación de zonas sensibles

A Modificación identifica as nomeadas zonas sensibles, isto é, aquelas nas que pola súa centralidade ou pola súa interacción co centro urbano, resulta determinante manter a prevaenza do uso residencial.

No anexo I da memoria descríbense os criterios aplicados para identificar estas zonas sensibles, e a súa delimitación contense no plano A1.

3º. Proporción do uso alternativo de hospedaxe nas zonas sensibles

A regulación proposta busca garantir que nas zonas identificadas como *sensibles* o nivel de implantación do uso alternativo de hospedaxe garde sempre unha determinada proporción co uso característico e cos que complementan a este.

Nos anexos I e II da memoria descríbense polo miúdo os criterios manexados para calcular a proporción desexable, e a súa aplicación práctica, concluíndo o seguinte:

- a) Nas zonas sensibles os usos alternativos do residencial **en edificio exclusivo** (grupo I) non debe superar o 15% da superficie total ocupable.

Polo tanto, nas zonas sensibles o uso de hospedaxe grupo I só se poderá integrar como un uso alternativo ao residencial cando aínda non se teña acadado no ámbito a proporción sinalada.

Aplicando este criterio, non se admite a actividade de hospedaxe en edificio exclusivo (grupo I) no ámbito do PE-1 -xa prohibida na normativa vixente- porque o nivel de ocupación dos usos alternativos é superior ao 40%. Nas outras zonas si se admiten, xa

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

que nelas o grado actual de ocupación dos edificios exclusivos non acada o 15%. Porén, se nun futuro o nivel efectivo de implantación dos usos alternativos en edificio exclusivo acadase aquel umbral máximo, debería activarse a aprobación do Plan especial de control de usos, previsto no artigo 119.2 das presentes normas.

b) Nas zonas sensibles o uso de **hospedaxe en vivendas (grupo II)** só se poderá implantar **na planta inferior** das destinadas a uso residencial, e sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- 1ª. Usos alternativo ao de vivenda libre: A ordenanza aplicable sinala como uso característico o de vivenda libre, e permite como alternativo o de hospedaxe grupo II
- 2ª. VUT en planta baixa: Nos ámbitos nos que a ordenanza permite o uso vivenda en planta baixa (U2 e U3, ver plano A2), a VUT só podería implantarse en planta baixa, e sempre que a altura normativa da zona sexa de B+5 ou superior (ver plano A3).
- 3ª. VUT en planta 1ª: Nos ámbitos nos que a ordenanza non admite o uso vivenda en planta baixa (U1, ver plano A2), a VUT só poderá implantarse na planta primeira, e sempre que a altura normativa da zona sexa de B+6 ou superior (ver plano A3).

O aluguer por cuartos ou habitacións ten a consideración de actividade de hospedaxe en vivenda (grupo II), polo que só se autoriza nas mesmas condicións que a VUT, agás cando poida ter a consideración de uso asimilado a vivenda, consonte ao disposto polo artigo 107.4

4º. Uso de hospedaxe nas zonas non sensibles

Fóra das zonas delimitadas como sensibles, o uso de hospedaxe -tanto do grupo I como do grupo II- autorízase con carácter xeral como un uso alternativo ao residencial, nas condicións reguladas no artigo 111.

Polo tanto, nos ámbitos nos que estea autorizado o uso de hospedaxe haberán de cumprirse as condicións de implantación (uso exclusivo, posición en planta) esixidas polo artigo 111 para os distintos tipos:

- As actividades de hospedaxe grupo I haberán de implantarse en edificio exclusivo (coa excepción dos albergues, que poderán implantarse en planta baixa mediante a aprobación dun Plan especial)
- As actividades de hospedaxe do grupo II (vivendas de uso turístico, arrendamento por cuartos) só poderán desenvolverse na planta inferior das destinadas a uso residencial, isto é:
 - en planta primeira nas zonas U1
 - en planta baixa nas zonas U2 e U3.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

5º. Uso de hospedaxe nos polígonos de solo urbano non consolidado (artigos 150 e 150 bis)

Nos polígonos de solo urbano non consolidado, regulados no artigo 150, autorízase como uso compatible o de hospedaxe (grupos I e II), mesmo nas zonas identificadas como sensibles, con base nos criterios que mais adiante se indican.

6º. Autorización do uso de hospedaxe en vivenda (grupo II) como uso asimilado

Na marxe de todo o anterior, tanto nas zonas sensibles como nas non sensibles o uso de hospedaxe en vivenda pode desenvolverse como un **uso asimilado ao de vivenda**, en todas as ordenanzas de uso residencial e en calquera planta das destinadas a vivenda, cando se cumpran os requisitos e condicións sinalados no artigo 107.4 das presentes normas e ordenanzas complementarias.

5. PLANS ESPECIAIS DE CONTROL DE USOS

Cando sexa preciso para preservar o equilibrio de usos, poderá aprobarse un Plan especial de protección coa finalidade de establecer as limitacións que resulten xustificadas para garantir a necesaria proporción dos usos alternativos en relación co uso característico e os seus usos complementarios.

No artigo 119 sinálanse uns indicadores que poñerían de manifesto a conveniencia de elaborar o Plan especial de control de usos, o que deberá avaliarse polo órgano competente da administración municipal. En todo caso, mesmo en defecto de previsión expresa do plan xeral, a posibilidade de aprobar un plan especial de protección do equilibrio de usos en calquera zona da cidade resulta do disposto na lexislación do solo de Galicia (artigos 177.3 e 179 do RLSG)

6. USOS CONDICIONADOS SUXEITOS A APROBACIÓN DUN PLAN ESPECIAL

O artigo 105.A defínense os usos condicionados como aqueles que non se permiten con carácter xeral, senón só con suxeición a determinados requisitos e condicións sinalados na respectiva ordenanza.

Edificios singulares

No artigo 119.1 establécese a obrigatoriedade de aprobar un plan especial para implantar usos condicionados nos nomeados "edificios singulares", os cales virán identificados no PXOM, ou, de ser o caso, no plan que estableza a ordenación detallada da zona.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

O plan especial de usos permite implantar no edificio singular concretos usos condicionados -distintos dos que son autorizables de xeito directo pola respectiva ordenanza- cunha dobre finalidade:

- Favorecer a riqueza e variedade tipolóxica na cidade consolidada
- Recuperar a memoria histórica asociada aos citados inmobles

O Plan especial definirá os concretos usos autorizables no edificio singular, e as condicións ás que haberá de suxeitarse a súa reforma.

Albergue en planta baixa

Nas parcelas que admiten o uso de hospedaxe grupo I, este debe implantarse en edificio exclusivo. Excepcionalmente, o artigo 111.5 prevé a posibilidade de implantar o uso de albergue limitado á planta baixa a través da aprobación do Plan especial previsto no artigo 119.3, cos obxectivos que no mesmo se indican.

7. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

O artigo 120 prevé a aprobación de tres ordenanzas complementarias, co obxecto de desenvolver e regular en detalle as seguintes materias:

1. A autorización do uso de hospedaxe en vivendas (grupo II) como un uso asimilado ao de vivenda, en desenvolvemento do previsto no artigo 107.4 das presentes normas
2. O mantemento das actividades existentes que poidan resultar incompatibles coa nova normativa de usos
3. A autorización de usos e obras xustificadas de carácter provisional en determinados ámbitos ou parcelas

8. ORDENACIÓN SINGULAR DE USOS NOS POLÍGONOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Os polígonos de solo urbano non consolidado delimitados no PXOM vixente teñen unha ordenación singular, definida no artigo 150, que inclúe unha ficha para cada polígono, na que se indica: o índice de edificabilidade máximo; o aproveitamento tipo; as dotacións obrigatorias; de ser o caso, a reserva mínima de vivenda protexida; e outros parámetros.

Para concretar a regulación detallada dos usos complementarios e compatibles autorizables nos citados polígonos engádese un artigo 150 bis.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

O criterio regulador nestes polígonos é o de facilitar a implantación de todos os usos compatibles co característico -mesmo en edificio exclusivo- co obxecto de favorecer a renovación urbana dos terreos afectados e a obtención das dotacións públicas incluídas ou adscritas ao seu desenvolvemento.

Non entanto o anterior, advírtese que o PXOM vixente distribúe a reserva obrigatoria de vivenda protexida entre varios polígonos de solo urbano non consolidado, co obxecto de garantir o cumprimento do estándar legal no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito (cadro nº 37 da memoria do PXOM vixente). O mesmo ocorre coa dotación mínima obrigatoria de prazas de aparcamento. Por tal motivo, a autorización dos usos compatibles queda condicionada a que se asegure o cumprimento das dotacións mínimas de vivenda protexida e de prazas de aparcamento no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito.

9. ADAPTACIÓN DO PLANEAMENTO REMITIDO E DERIVADO

A normativa de usos resultante da Modificación proposta vai ser de aplicación a todos os ámbitos que contén con planeamento remitido ou de desenvolvemento xa aprobado e en vigor.

Os criterios para efectuar esta transposición explícanse polo miúdo no Anexo II e o resultado da adaptación intégrase na **Disposición final 1ª do PXOM**.

10. OUTRAS MODIFICACIÓNS NORMATIVAS

Ademais da reforma da normativa de usos, nos termos anteriormente descritos, introdúcense tamén outras modificacións, que deseguido se resumen:

1ª. Na regulación específica dos distintos usos, flexibilízase a esixencia de **prazas de aparcamento**, especialmente cando se trata de actividades en edificios existentes, parcelas de pequena dimensión ou configuración irregular, ou comercio de proximidade.

Non entanto o anterior, nos sectores de solo urbanizable -regulados polo respectivo plan parcial- e no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito haberá de xustificarse o cumprimento da dotación mínima legalmente esixida de prazas de aparcamento en solo privado

2ª Nas ordenanzas que limitan a altura máxima en metros, prevese a posibilidade de incrementar puntualmente o número máximo de metros de altura, sen incrementar o número de plantas, cando resulte necesario para cumprir a normativa técnica de edificación.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

3ª. En coherencia coas normas do Plan básico autonómico, prevese a posibilidade de autorizar a edificación das parcelas xa existentes, aínda que non acaden a superficie e/ou fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables. Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

Esta posibilidade regúlase expresamente nas ordenanzas 5, 6,11, 13 e 14. pero poderá aplicarse en calquera outra ordenanza na que se fixen parámetros de superficie mínima de parcela ou de fronte mínima.

4ª. Para determinadas edificacións existentes ou tramos con edificacións existentes -identificados nas respectivas ordenanzas- permítese consolidar a aliñación definida pola edificación existente, sempre que se trate de actuacións de rehabilitación e mellora que manteñan a tipoloxía e configuración actuais.

5ª. Na ordenanza 9A en tipoloxía de bloque aberto regúlanse as aliñacións dos bloques xa existentes, cando non figuren expresamente reflectidas nos planos de ordenación.

6ª. Na ordenanza 11, cando se trate de edificacións preexistentes de interese que non acaden a altura máxima permitida pola ordenanza, permítese a súa ampliación en altura sen necesidade de cumprir os parámetros de edificabilidade e ocupación máximas, con suxeición aos requisitos e condicións que ao efecto se establecen na ordenanza.

7ª. En todas as ordenanzas homoxenízase a regulación dos usos auxiliares admitidos nos espazos baixo cuberta, de acordo co previsto no artigo 126 do PXOM vixente.

B) ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

A nova regulación de usos é de aplicación en todo o termo municipal, agás no solo rústico, que se rexe polo disposto na lexislación do solo de Galicia.

As novas ordenanzas tipo de solo urbano e as de solo de núcleo rural son de aplicación directa nos seus respectivos ámbitos, delimitados nos planos de ordenación do PXOM. Tamén son aplicables, por remisión, en todos os ámbitos nos que o planeamento en vigor remite, en canto aos usos autorizados, ás citadas ordenanzas.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

A nova regulación do sistema de equipamento -artigos 136 e 136 bis- resulta de aplicación directa a todas as parcelas e edificacións cualificadas no PXOM como equipamentos, de carácter público (artigo 136) ou de carácter privado (artigo 136 bis). Nos ámbitos de planeamento remitido ou incorporado, así como no dos outros plans de desenvolvemento aprobados e en vigor, os artigos 136 e 136 bis serán de aplicación supletoria, en todo o que non se opoña ás respectivas ordenanzas particulares.

O artigo 150 bis é de aplicación directa en todos os polígonos de solo urbano non consolidado delimitados no PXOM, regulados no artigo 150.

Nos ámbitos de planeamento remitido e incorporado -relacionados nas disposicións transitorias e finais do PXOM-, así como no ámbito dos plans de desenvolvemento xa aprobados e en vigor, aplicarase o disposto na nova redacción da disposición final 1ª.

C) SUSPENSIÓN DE LICENCIAS E ACTOS SUXEITOS A COMUNICACIÓN PREVIA

O acordo de aprobación inicial determina automaticamente, por aplicación do que dispoñen os artigos 47.2 da LSG e 86 do RLSG, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de edificación, parcelación e derruba que resulten incompatibles ou contrarias ás novas determinacións da modificación inicialmente aprobada

A suspensión inclúe tamén os actos suxeitos a comunicación previa cando supoñan a implantación de usos ou actividades non autorizados polo novo planeamento (artigo 86.3.d do RLSG).

Actos non afectados pola suspensión

Dado o contido e alcance da reforma, a suspensión non afectará:

- Ás licenzas de parcelación e derruba
- Ás obras de nova edificación, reforma e rehabilitación, agás que conleven a implantación de usos ou actividades non autorizados polo novo plan
- Ás licenzas de primeira ocupación
- Aos proxectos que cumpran simultaneamente o planeamento vixente e o resultante da modificación inicialmente aprobada.
- Aos actos suxeitos a comunicación previa, agás que supoñan a implantación de usos ou actividades non autorizados polo novo plan

O ámbito territorial da suspensión abrangue todo o termo municipal, coa única excepción do solo rústico, que se rexe pola lexislación do solo de Galicia.

<i>Dependencia</i> PLA.- Planeamento 57.- RALUZ		
<i>Documento</i> PLA15I01Y	<i>Expediente</i> PLA/38/2019	<i>Fecha</i> 02-03-21 14:03

A suspensión terá a **duración máxima de DOUS ANOS**, contado a partires do día seguinte ao do acordo de aprobación inicial, e extinguirase en todo caso coa aprobación definitiva do planeamento.

A xefa da Sección de Xestión Urbanística