

Concello de TEO

04.NU

04NU: Normativa urbanística

Plan Especial de infraestructuras y dotaciones SX51 Centro de salud.

FASE: APROBACIÓN INICIAL JULIO 2024

CONTENIDO

Título 1. Disposiciones de carácter general	3
Capítulo 1. Introducción	3
Art. 1. Objeto de aplicación.....	3
Art. 2. Ámbito de aplicación.....	3
Art. 3. Marco legal de referencia.....	3
Art. 4. Vigencia del Plan.....	3
Art. 5. Eficacia.....	3
Art. 6. Clasificación.....	3
Art. 7. Zonificación.....	3
Art. 8. Interpretación de los documentos del Plan Especial	3
Capítulo 2. Desarrollo del plan	4
Art. 9. Desarrollo del Plan.....	4
Art. 10. Sistema de actuación.....	4
Art. 11. Modificaciones.....	4
Título 2. Normas generales	4
Art. 12. Actividades y usos.....	4
Art. 13. Parcelamiento.....	4
Art. 14. Condiciones de la edificación y ocupación del suelo.....	4
Art. 15. Integración paisajística de las actuaciones.....	5
Art. 16. Sistema hídrico.....	6
Art. 17. Movimiento de tierras. Compensación y reutilización de tierras.....	6
Art. 18. Prevención de la contaminación.....	6
Art. 19. Gestión de residuos.....	6
Art. 20. Gestión integral del agua.....	7
Art. 21. Energía eléctrica.....	7
Art. 22. Iluminación	7
Título 3. Disposiciones sectoriales	8
Art. 23. Patrimonio cultural.....	8

TÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1. Introducción

Art. 1. Objeto de aplicación

La presente normativa tiene por objeto establecer las condiciones para el desarrollo de las actividades y usos, así como para la disposición de la edificación en el ámbito del Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones (en adelante PEID) de área identificada en el Plan General de Teo como SXS1 destinada a dotación sanitaria, según queda delimitado en los planos del presente documento.

Art. 2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación obligatoria para la ejecución de los proyectos de instalaciones, construcciones y cualquiera otra actuación que si lleven a cabo dentro del ámbito delimitado.

Art. 3. Marco legal de referencia

La Normativa de aplicación en el ámbito del PEID será la contenida en el presente apartado, con la aplicación subsidiaria de la legislación urbanística la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y en el Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por lo que, si aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG) ya que el PGOM no se encuentra adaptado a ella; así como el resto de la legislación sectorial específica derivada de su uso dotacional.

Art. 4. Vigencia del Plan

1. El PEID será inmediatamente ejecutivo a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la presente Normativa.
2. Su vigencia es indefinida en tanto no si apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo modifique o sustituya.

Art. 5. Eficacia

1. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del PEID aprobado quedan condicionados a su publicación, de conformidad con el establecido en la LSG y RLSG, la inscripción en el Registro de Plan Urbanístico de Galicia y a los que disponga para tal efecto a legislación vigente en materia de régimen local.
2. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará de forma individual la todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados de acuerdo con el establecido en la LSG.

Art. 6. Clasificación

La clasificación del suelo fue establecida por el PGOM cómo suelo rústico ordinario destinado a dotación de sistema general SXS1.

Art. 7. Zonificación

Con el fin de garantizar su correcta integración en el entorno, de acuerdo con establecido en el artículo 73.2.b) de la LSG y 183.2.b) del RLSG, el PEID establece una zonificación del ámbito interior de la parcela en base a los aspectos formales que caracterizan el ámbito, reconociendo la necesidad de preservar de edificación (salvo construcciones auxiliares) una zona de cautela, identificada como **ELpb**, al objeto de mejorar la relación con los desarrollos colindantes previstos así como la seguridad frente al tráfico del sistema viario general del municipio.

Además, se establece una zona para la edificación principal dotacional, identificada como **EDDot** en el plano de ordenación

Art. 8. Interpretación de los documentos del Plan Especial

1. El cumplimiento de los objetivos y fines se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
2. Las normas urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del PEID para todas las materias que ellas regulan. La interpretación del PEID se hará atendiendo al contenido escrito y gráfico, según los siguientes criterios:

- a. Congruencia. Con los principios y objetivos establecidos en su articulado, así como con aquellos identificados en su memoria de ordenación y documento ambiental.
 - b. Caución. En caso de que haya varias interpretaciones posibles prevalecerá aquella que sea más favorable a la finalidad dotacional del servicio de interés general que se va a desarrollar en las edificaciones que finalmente se proyecten, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación de en medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos y a los intereses generales de la colectividad.
 - c. Precisión cartográfica. La aplicación de este instrumento al aproximarse a una escala menor se atenderá a la cartografía más precisa, actualizada y contrastada, salvo contradicción manifiesta con la escala superior del PEID.
 - d. Complementariedad. La cartografía del PEID tiene carácter complementario, vinculante hasta la existencia de una cartografía más precisa, al aproximarse a una escala de mayor detalle necesaria para la concreción de la edificación y urbanización para el desarrollo de este plan.
3. En caso de discrepancia a norma escrita prevalecerá sobre la documentación gráfica y esta sobre la memoria.

Capítulo 2. Desarrollo del plan

Art. 9. Desarrollo del Plan

1. El PEID se desarrollará por medio de actuaciones directas conforme la normativa establecida.
2. Para la ejecución de las obras de instalaciones se redactarán los proyectos técnicos de acuerdo con el establecido en las presentes ordenanzas, en la legislación urbanística y en la legislación sectorial que resulte de aplicación.
3. Los proyectos técnicos o de urbanización que, en su caso fueran necesarios, se ajustarán al dispuesto en esta normativa y sin perjuicio del establecido lo pones PGOM y marco legal de aplicación.
4. En desarrollo del presente PEID podrán redactarse estudios de detalle con los objetivos que se establecen en el artículo 79 de la LSG y 192 del RLSG.

Art. 10. Sistema de actuación

Al no haber cesiones ni imposiciones a terceros, por ser uno PEID que se desarrolla en el marco de un titular único no se define el sistema de actuación.

Art. 11. Modificaciones

La modificación de cualquiera de los elementos del PEID se ajustará al dispuesto en los artículos 83 de la LSG y 200 del RLSG.

TÍTULO 2. NORMAS GENERALES

Art. 12. Actividades y usos

Según la categorización establecida en el PGOM, el uso global de la actuación es de uso dotacional SXSI destinado a la ubicación de un centro de salud.

Art. 13. Parcelamiento

Quedan prohibida la parcelación urbanística en todo el ámbito.

Art. 14. Condiciones de la edificación y ocupación del suelo

Se estará al dispuesto en el marco normativo vigente, dictándose las siguientes de una manera complementaria y subsidiario en tanto no exista una regulación de rango superior que la modifique.

1. La tipología de la edificación será la que resulte adecuada a cada edificación, en función del servicio a que se destine para prestar la función al uso principal dotacional (**EDDot**). Como edificio dotacional se podrá diferenciar de manera singular, atendiendo a la necesidad de que sea fácilmente visible, pero concretándose de tal forma que no se desvincule del paisaje rural y de periferia urbana en el que se implanta. En ningún caso los taludes resultantes superarán los 3 metros de altura.
2. No se establece frente mínimo, y en caso de resultar necesario se fraccionarán las edificaciones, pudiéndose conectar entre ellas por elementos constructivos cerrados, pérgolas o aquellos más acomodados a la necesidad funcional del proyecto.

3. Se establece una ocupación máxima sobre rasante del 20% de la superficie del ámbito.
4. La disposición de la edificación sobre rasante se efectuará dentro del “área de movimiento de la edificación” señalada en el plano de ordenación.
5. Los retranqueos mínimos de cualquier construcción a las lindes de la parcela respetarán siempre la distancia de los 5 metros.
6. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de la parcela no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, teniendo que cumplir los parámetros expresados en los apartados anteriores de esta normativa.
7. Dada la configuración de la finca, la naturaleza del suelo y la necesaria conexión a los sistemas generales de redes de saneamiento se permitirá elevar la rasante natural del terreno ajustándose a las necesidades de accesibilidad peatonal y dimensiones máximas permitidas en el marco normativo de rango superior.
8. La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá excederse dicta altura cuando las características específicas derivadas de la funcionalidad de la instalación, debidamente justificadas, lo hicieran imprescindible.
9. Se considerarán cómo fachadas todos los paramentos que den cierre a la construcción. Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
10. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de la principal deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual los citados elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Art. 15. Integración paisajística de las actuaciones

Este artículo es complementario y subsidiario a la regulación específica en materia de paisaje. En concreto, a la establecida por el Reglamento de Paisaje y las Directrices de Paisaje de Galicia, así como las recomendaciones y guías de paisaje elaboradas por la Xunta de Galicia.

1. Se adaptará el proyecto de urbanización para mantener, en la medida de lo posible, el arbolado existente, evitándose la impermeabilización del terreno, recomendándose el uso de la Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos para dar respuesta a las condiciones de pavimentación exterior, aparcamiento, señalización, áreas de recreo y elementos de mobiliario.
2. Las especies vegetales que se utilicen serán autóctonas, adaptadas a las condiciones del entorno y fomentarán una mejora de la calidad paisajística de la zona rururbana.
3. Se limitará la ejecución de cierres macizos recomendándose emplear como referencia la Guía de caracterización e integración paisajística de vallas como base para estas normas.
4. En caso de ejecución de zonas libres, aparcamientos y zonas de tránsito peatonal se preservará la vegetación potencial (en la medida del posible) y especies vinculadas a la vegetación frondosa.
 - a. A La hora de realizar las plantaciones se deberá utilizar especies vegetales autóctonas de hoja caduca en la medida mínima de 1 árbol de tamaño medio (d= 10-12 cm) cada 100 m² de espacio libre de cesión.
 - b. No se deberá abusar del uso del césped procurando el uso de especies tapizantes que precisen menos cuidados y mantenimiento.
 - c. Se utilizará el sistema de riego por goteo o aspersión y se deberá utilizar en ese riego las aguas recicladas de las grises o de almacenamiento de aguas de lluvia.
5. Durante las obras, uso y explotación, se adoptarán las siguientes medidas:
 - a. Se minimizarán los movimientos de tierras, reservando la tierra vegetal sobrante para utilizarla posteriormente en los lugares necesarios.
 - b. El depósito y provisión de materiales de obra y maquinaria se realizará en zonas sin vegetación natural y los más lejos posible de los lechos fluviales y escorrentías naturales.
 - c. El mantenimiento se realizará en estas zonas y para eso se llevarán a cabo las medidas necesarias para evitar la contaminación de en medio natural en el caso de se produjera un vertido accidental. Por tanto, se impermeabilizará las zonas de reparación y cambios de aceite de la maquinaria.
 - d. Las zonas afectadas por los movimientos de tierras se revegetarán lo antes posible.
 - e. En el caso de detectar la nidificación de alguna especie singular, se informará al servicio de protección de la naturaleza.
 - f. Se señalarán las zonas de mayor sensibilidad destinados a espacios libres y zonasverdes, para reducir al mínimo su posible afición.

- g. Se deberá realizar el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes y de la vegetación presente en vías y aparcamiento.
- h. Se prohíbe el uso de herbicidas dentro del sector.

Art. 16. Sistema hídrico

1. Con el fin de minimizar la afectación sobre el sistema hídrico se adoptarán las medidas siguientes:
 - a. Cuando el diseño de la instalación o construcción lo requiera se deberán utilizar sistemas de drenaje sostenible para facilitar un retorno adecuado de las aguas de lluvia al ciclo hídrico de la cuenca del río.
 - b. En caso de incluir pavimentos que se utilicen en zonas de tránsito peatonal, rodaduras y zonas de acceso o estacionamiento de vehículos y maquinaria, serán drenantes y permeables el fin de permitir la filtración de agua al terreno natural y evitar el sellado del terreno.
2. En las obras de instalaciones deberá justificar los cálculos hidráulicos de la tubería, así como la implantación de los medios necesarios para que las aguas pluviales que se viertan al lecho cumplan con los condicionantes ambientales.
3. Durante la fase de obra se adoptarán las siguientes medidas:
 - a. Se recogerán las aguas superficiales y se verterán de forma adecuada al medio natural interponiendo balsas de decantación temporales.
 - b. Se instalarán barreras físicas que frenen a escorrentía superficial y eviten arrastres no deseados al medio natural y su estructura fluvial.
 - c. Los vertidos que se pudieran realizar a posibles cauces requerirán de la preceptiva autorización otorgada por la Confederación Hidrográfica Galicia Costa.

Art. 17. Movimiento de tierras. Compensación y reutilización de tierras

1. Podrán hacerse movimientos de tierras para la mejora de la imagen del conjunto, debiendo tratarse los posibles desniveles de las zonas no destinadas al tránsito con socalcos o bancales.
2. El diseño de la urbanización entre edificaciones deberá de evitar los grandes vaciados de terreno compensando los desmontajes y terraplenados perfilando los taludes con pendientes suaves.
3. Se deberá proyectar el trazado de recorridos interiores ajustándolos al relieve existente y el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
4. En la definición de firmes se utilizarán la mayor cantidad de materiales posibles existentes en el propio ámbito.
5. Cuando así se requiera, se organizarán las obras disponiendo de espacios para la provisión de tierra vegetal reduciendo al mínimo la traída de tierra exterior.

Art. 18. Prevención de la contaminación

Para evitar la contaminación durante las ejecuciones de obra se adoptarán las siguientes medidas:

1. En los períodos de clima seco se procederá a la humectación de las superficies para evitar el levantamiento de polvo producido los pones movimientos de tierras y la actividad de la maquinaria.
2. Se limpiará el viario de acceso a la finca.
3. Se programarán los trabajos durante los horarios laborales permitidos evitando las horas nocturnas.
4. Se limitarán y controlarán las emisiones sonoras y otras actividades molestas para la faunadurante las épocas de reproducción y cría.

Art. 19. Gestión de residuos.

1. En el proyecto de urbanización se realizará el correspondiente estudio de los residuos durante la fase de construcción y se dotará al ámbito de los colectores necesarios para la recogida selectiva de los residuos asimilables a urbanos. El resto de los residuos deberán ser entregados a gestor autorizado por las empresas explotadoras del ámbito.
2. Los residuos de obras se gestionarán adecuadamente, según su tipología y de acuerdo con la legislación vigente. Se prohíbe la quema de residuos.
3. Antes de la puesta en uso de las superficies resultantes de la ejecución de las obras del sector, se retirarán y gestionarán todos los residuos generados en la fase de obra o existentes en el ámbito.
4. Durante la fase de explotación se instalarán contenedores de recogida selectiva de residuos.

Art. 20. Gestión integral del agua

1. En cuanto las instalaciones de abastecimiento las actuaciones en la parcela deberán tener en cuenta a posibilidad de incorporación de flujos de agua procedentes de la recirculación del agua de la propia hinca o de otras redes de aguas tratadas.
2. Las redes de saneamiento deberán ser separativas.
3. A su vez, se realizarán dos redes de pluviales diferenciadas.
 - a. Una primera red que recibirá el agua de lluvia recogida en las cubiertas de las construcciones y edificaciones que, en su caso se ejecuten sin cubiertas drenantes, y que será reutilizada para uso de la parcela.
 - b. Por otra parte, una segunda red, que recibirá el resto de las aguas de lluvia que se gestionará mediante sistemas de drenajes y filtrados naturales y se tratará adecuadamente antes de su conducción hacia el canal más próximo o se destinará al riego de zonas verdes.
4. La gestión de las aguas pluviales se diseñará de tal forma que se garantice el tratamiento y depuración mediante soluciones basadas en la naturaleza. Para eso todo el sistema de circulación y tránsito lo pones interior de la finca deberá ser diseñado de forma única, integrando en su definición los siguientes elementos que coadyuven a la captación y reutilización del agua de pluviales:
 - a. Pavimentos filtrantes que permitan el paso de la escorrentía a la suya través hacia una capa subyacente, con el objetivo de ser retenida temporalmente o infiltrada de forma directa en el terreno. Según la manera en la que el agua atraviesa el pavimento, estos pueden ser continuos, discontinuos o, disgregados y vegetales. Se dispondrá en la totalidad de las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos.
 - b. Drenes filtrantes diseñados para captar y filtrar a escorrentía de superficies impermeables contiguas, o con usos diferenciados, tales como sendas, aceras o zonas de rodadura, transportándola hacia zonas de retención y tratamiento.
 - c. Zanjas filtrantes diseñados para captar e infiltrar a escorrentía de superficies impermeables contiguas que no necesiten un especial tratamiento previo
5. Para el tratamiento de las aguas se podrá prever la construcción de humedales superficiales con sustrato sobre lo que se asentarán y desarrollarán plantas macrófitas destinadas a la remoción de los contaminantes.

Art. 21. Energía eléctrica

1. Se recomienda la incorporación de sistemas de producción energética alternativas.
2. Se recomienda la previsión de puntos de recargo de energía eléctrica para vehículos.

Art. 22. Iluminación

1. Los cuadros eléctricos se situarán en sitios accesibles y vinculados a ámbitos de instalaciones definiendo en el proyecto de urbanización su implantación de modo que garanticen una integración estética de formas y materiales.
2. Se prevé la utilización de lámparas con tecnología de bajo consumo con factor de potencia corregido con instalación de reguladores y estabilizadores de tensión, instalación de reductor de flujo para disminuir los niveles luminosos a partir de la disminución de tráfico, instalación de elementos de corrección del factor de potencia para abaratar costes de consumo
3. Se potenciará el uso de sistemas autónomos con capacidad de suministro independiente de la red.
4. Se utilizarán sistemas de encendido y apagado eficientes, estudiando la posibilidad de utilizar conjuntamente interruptores crepusculares con interruptores de horario astronómico
5. Se evitará en la medida del posible a contaminación lumínica del cielo orientando los difusores hacia las zonas para iluminar.
6. Se dispondrá de sistemas telemáticos para el control y la gestión del sistema de iluminación exterior.
7. En el diseño de instalaciones de estas redes se procurará realizar el blindaje de las canalizaciones eléctricas con riesgo de emitir radiaciones ionizantes con riesgo para la salud.

TÍTULO 3. DISPOSICIONES SECTORIALES

Se incorpora este título para dar respuesta a los organismos sectoriales siendo vigente en tanto en cuanto la normativa sectorial por la cual se incluyó siga siendo de aplicación.

Art. 23. Patrimonio cultural

1. Dentro del contorno de protección se tendrá en cuenta las cautelas y determinaciones que establece el Decreto 199/1997 por el que se regulan las actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Galicia y la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.
2. Las intervenciones que se realicen en el entorno de protección de los bienes declarados de interés cultural y catalogados habrán de contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural cuando tuvieran por objeto alguno de los supuestos recogidos en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.
3. Los Criterios específicos de intervención en el interior del contorno de protección se regirán por lo establecido en el artículo 46 de Ley de Patrimonio Cultural de Galicia, con especial atención a los siguientes:
 - a. El entorno de protección debe mantenerse con sus valores ambientales, por lo que las intervenciones que se realicen deben resultar armoniosas con las condiciones características del ámbito.
 - b. Deberán procurar su integración en materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien.
4. En concreto, dentro del contorno de protección, se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos, sin perjuicio de la aplicación de criterios de viabilidad para la implantación y desarrollo de intervenciones y actividades
 - a. Se procurará evitar los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la topografía original del entorno.
 - b. Se procurará su compatibilidad con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, setos, tapias, taludes y otros semejantes.
 - c. Se emplearán materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas en coherencia con el ámbito en cualquier tipo de intervenciones.
 - d. Se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del entorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.
 - e. Se procurará y se valorará la integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.
 - f. Se facilitará la implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos.
5. La autorización para la realización de actividades arqueológicas se regirá, en tanto en cuanto siga vigente, por lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.