

ÍNDICE ANEJO V: CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

1. INTRODUCCIÓN	2
2. CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE SUELO	2
3. NORMAS URBANÍSTICAS.....	2
4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION	3

1. INTRODUCCIÓN

En el presente subanejo se explican las restricciones impuestas por la normativa urbanística vigente del municipio de Santiago de Compostela, presentes en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por RD Legislativo 1/1992 de 26 de Junio.

2. CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE SUELO

La parcela sobre la que se llevará a cabo el proyecto está calificada como suelo urbano. Para que se pueda otorgar la licencia de edificación en este suelo en el núcleo urbano de la ciudad es preciso que la parcela cuente con los siguientes elementos de urbanización:

- Acceso rodado público.
- Pavimentación de calzada y aceras.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento de agua y de saneamiento conectadas a las redes generales de la ciudad.
- Alumbrado público.

La parcela donde se llevará a cabo el proyecto cuenta con todas las instalaciones anteriormente descritas.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación se detallan todos aquellos artículos de la Norma Urbanística Municipal para suelo urbano, que condicionan el diseño y la obtención de la licencia de obra del ayuntamiento.

La explotación a realizar en este proyecto se encuentra comprendida dentro de la actividad agropecuaria para suelo urbano. Se consideran como agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Artículo 108: Regulación del uso agropecuario

▪ **5. Agricultura intensiva. Viveros o invernaderos**

Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.

- Estarán sujetos a condiciones de edificación y dimensiones de las fincas análogas a las del uso de huertas, con la posibilidad de construcción de semilleros.
- Ocupación máxima del 10% parcela.
- Se mantendrán retranqueos de 4 metros a borde de los caminos.
- Queda prohibido el uso residencial en estas instalaciones.

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

A continuación se recogen los puntos más importantes para el proyecto en relación a las normas generales de edificación de la norma urbanística del municipio, los cuales se extraen directamente del Artículo 112 de dicha norma.

Art. 112: Condiciones generales de volumen, higiénicas y ambientales.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones ambientales e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifique el Plan.

2. Alineaciones.

Son las definidas en el presente Documento. En las zonas en que los planos de ordenación o los textos de este documento no determinen las alineaciones, se conservarán con carácter general las existentes pudiendo el Ayuntamiento definir alineaciones diferentes a las actuales a través de alguna de las figuras del planeamiento previstas para este fin.

3. Líneas de edificación.

La línea de edificación exterior coincide generalmente con la alineación salvo cuando se diferencia explícitamente en los planos de ordenación o en las Ordenanzas Regulatoras o implícitamente al permitir y regular retranqueos. La línea de edificación interior en planta baja y en planta piso se regula en las Ordenanzas correspondientes.

5. Medición de alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando las ordenanzas señalan ambos tipos, habrán de respetarse las dos. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la rasante de la acera, no pudiendo haber en los extremos de la fachada, variaciones superiores a 1,2 m. sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario escalonar la construcción adaptándola al perfil de la vía de forma que cada tramo de fachada cumpla con estas limitaciones.

En los casos en que por la topografía del terreno puedan surgir alturas superiores respecto a la rasante del terreno natural, se seguirá la misma regla para la medición de las alturas en el sentido perpendicular a la fachada en cada punto. El mismo criterio se seguirá para las prolongaciones de las plantas bajas, respecto a su altura. A los efectos de medición de la altura por el número de plantas contabilizarán las plantas piso, la planta baja y el semisótano cuando exista.

12. Entrantes, salientes y vuelos.

No se permitirá sobresalir de la línea de edificación exterior más que, en su caso, con los vuelos que se fijen en este Documento. Las líneas de edificación interior de planta piso y planta baja no se podrán rebasar con salientes ni vuelos en planta piso y planta baja respectivamente, salvo que lo autorice la ordenanza específica.

25. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico establecido en la legislación vigente.

26. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habra de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, en cuanto a vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

28. Evacuación de residuos sólidos.

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.
2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

31. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencias y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

32. Control de las condiciones ambientales.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se pueda originar, en el caso de peligro de explosión.
 - b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

33. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

34. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el párrafo 33 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

35. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el párrafo 33 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

36. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el párrafo 33.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior,

sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

37. Condiciones generales de estética urbana.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en la normativa de las zonas y en la reguladora del patrimonio cultural, ambientación natural y paisaje.

2. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo

73 de la Ley el Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

39. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

49. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida del arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

50. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.
4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías.