



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

TEO

Aprobación definitiva Plan parcial Sund-12 área mixta terciaria/industrial Portoameneiro

ANUNCIO

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do 30 de xullo de 2025, acordou aprobar definitivamente o PLAN PARCIAL SUND-12 ÁREA MIXTA TERCIARIA/INDUSTRIAL PORTOAMENEIRO, de xullo de 2025 (rex. entrada nº 202599900002155, do 03/07/2025 e nº 2828, do 04/07/2025), promovido de oficio polo Concello de Teo e redactado por ABTEMAS S.L., estimando parcialmente as alegacións presentadas por José Alberto G. B., en nome propio e en representación de María Elena B. F., o 09/04/2024 (rex. entrada nº 202499900000984 e nº 202499900000985), en ambos os casos en base ás consideracións recollidas no apartado 3 do resumo executivo do Plan Parcial, dando por extinguida a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición no ámbito do citado Plan Parcial, de conformidade cos artigos 47.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e 86.2 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da citada Lei (RLSG).

De acordo co artigo 82.3 da LSG e 199.3 do RLSG, publícase no Boletín Oficial da Provincia o documento que contén a normativa e as ordenanzas.

O acordo plenario que aproba definitivamente o Plan Parcial, así como o texto do citado plan aprobado definitivamente, atópanse dispoñibles na sede electrónica do Concello de Teo:

https://sede.teo.gal/sxc/gl/informacion/tablon/2025/ANUNCIO_PROG_20251014133010089.html

Contra o acordo de aprobación definitiva, que pon fin á vía administrativa e que aproba unha disposición de carácter xeral, poderase interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contados desde o día seguinte ao da publicación, de acordo co disposto no artigo 84.1 da LSG, 201.1 do RLSG, 112.3 da LPACAP e artigos 10 e 46.1 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de que se poida interpoñer calquera outro recurso que se considere procedente.

Teo, 14 de outubro de 2025.

A alcaldesa

Lucía Calvo de la Uz

Concello de TEO

04.NU

Normativa urbanística

Plan Parcial del SUND-12 Área Mixta Terciaria/Industrial Portoameneiro

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA JULIO 2025

Título 1. Disposiciones de carácter general

Capítulo 1. Introducción

Art. 1. Objeto de aplicación

La presente normativa tiene por objeto establecer la reglamentación de usos de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Plan parcial del Sector I del SUND12. ÁREA MIXTA TERCIARIO/INDUSTRIAL DE PORTOAMENEIRO situado en el municipio de Teo, según queda delimitado en los planos que integran el presente documento.

Art. 2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación obligatoria para la redacción de los proyectos de urbanización, proyectos de equidistribución, proyectos de edificación que se lleven a cabo dentro del sector, así como de aquellos estudios de detalle o parcelaciones que se pretendan realizar.

Art. 3. Marco legal de referencia

1. El Plan parcial desarrolla las determinaciones del ámbito de suelo urbanizable no delimitado definido en el Texto Refundido Final del Plan General de Ordenación Urbana de Teo aprobado el 4 de junio de 2010 (en adelante PGOM).
2. En todo caso, para las determinaciones urbanísticas de carácter normativo que no estén reguladas expresamente por este Plan Parcial, serán de aplicación las correspondientes del PGOM, y de la legislación urbanística vigente, de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y en el Decreto 143/2016, del 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG).

Art. 4. Vigencia del Plan parcial

1. El Plan 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 en cuanto no se 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 plan parcial aprobado quedan condicionados a su publicación, de conformidad con lo establecido en la LSG y RLSG, la inscripción en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia y a los que disponga para tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.
2. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará de forma individual a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados de acuerdo con lo establecido en la LSG.

Art. 6. Clasificación

1. El presente instrumento ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el PGOM incluye en la categoría de suelo urbanizable no delimitado.
2. Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan parcial, del Proyecto de Expropiación y del Proyecto de Urbanización los terrenos así ordenados accederán a la condición de suelo urbano consolidado, disponiendo así las parcelas resultantes de todas las infraestructuras urbanas necesarias para tener la consideración de solar.
3. La estructura funcional, delimitación de sistemas y ordenación del suelo queda definida en los planos de ordenación.

Art. 7. Calificación

1. El suelo comprendido en el ámbito de este Plan parcial se califica en zonas y sistemas.
2. Las condiciones de edificación y el uso se definen en los planos de ordenación y en estas ordenanzas.

3. Las zonas se constituyen por el suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo, que se concreta con la ordenación de los usos y los volúmenes edificables mediante diversos tipos de edificación según sea su ubicación dentro del ámbito.

a. De acuerdo con la norma técnica de planeamiento se identifica como PBA_03.- Ordenanza industrial-terciario.

b. Se concreta para cada zona de la ordenanza las condiciones específicas de la parcelación y edificación.

4. Se entiende por sistemas los terrenos públicos que constituyen la estructura del ámbito y son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Teo.

c. De acuerdo con la norma técnica de planeamiento se identifican: PBA_04.- Equipamientos; PBA_05.- Infraestructuras de redes y servicios; PBA_06.- Infraestructuras de comunicación y PBA_07.- Zonas verdes

d. El resto de estarán regulados según las determinaciones del Plan General de Teo y la normativa sectorial de aplicación.

Art. 8. Interpretación de los documentos del Plan parcial

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 Plan parcial para todas las materias que ellas regulan. La interpretación del Plan 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 proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales 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 de este plan.

d. Complementariedad. La cartografía tiene carácter complementario, vinculante hasta la existencia de una cartografía más precisa y contrastada, al aproximarse a una escala de mayor detalle en desarrollo de este plan.

3. En caso de discrepancia se atenderá en primer lugar a las acotaciones recogidas en planos y, en segundo lugar, a las que fije el plano a la escala más detallada.

Capítulo 2. Desarrollo del plan

Art. 1. Desarrollo del Plan

1. El Plan parcial se desarrollará en un solo polígono.

2. Para la ejecución del plan parcial se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización e instrumento de equidistribución de acuerdo con lo establecido en las presentes ordenanzas, en la legislación urbanística y en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

3. En desarrollo del presente plan parcial, podrán redactarse estudios de detalle con los objetivos que se establecen en el artículo 79 de la LSG y 192 del RLSG.

Art. 2. Proyectos de urbanización

1. Además de las determinaciones generales contenidas en el PGOM artículos 156 a 172, los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en esta normativa y sin perjuicio del marco legal de aplicación.

2. El procedimiento para su aprobación, contenido y documentación que deben contener será el dispuesto en el reglamento de urbanismo.

3. Los proyectos de urbanización a redactar no podrán modificar las previsiones del plan que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la organización de los espacios de los sistemas y de la ejecución material de las obras.

Art. 3. Sistema de actuación

1. El sistema de actuación que se determina para la ejecución del presente plan parcial es el de expropiación.

2. No obstante, lo anterior, este sistema podrá ser sustituido por alguno de los sistemas de actuación directos de acuerdo con lo dispuesto en el marco legislativo.

Art. 4. Modificaciones

La modificación de cualquiera de los elementos del plan parcial se ajustará a lo dispuesto en los artículos 83 de la LSG y 200 del RLSG.

Título 2. Normas generales

Capítulo 1. Disposiciones comunes parcelación

Art. 1. Parcelación

1. Las alineaciones de las parcelas son las grafiadas en el plano de ordenación que delimita manzanas cerradas.
2. Se permite la agrupación y segregación de parcelas para optimizar su distribución según las necesidades de las implantaciones, atendiendo siempre a los criterios de mínima superficie y frente de parcela establecido en cada zona.
3. La variación, agrupación y segregación de las parcelas se efectuará mediante Estudio de Detalle previo a la licencia. El Estudio de Detalle, grafiará la ordenación definitiva de la parcela, los accesos, cierres, espacios libres de edificación y volumen edificado resultante de la ordenación detallada.
- e. En caso de llevarse a cabo una agrupación de parcelas se permitirá suprimir el retranqueo de la línea de edificación entre las parcelas agrupadas.
- f. Si por el contrario se lleva a cabo una segregación de parcelas deberá atenderse a los retranqueos de la línea de edificación entre las parcelas de resultado.
- g. No cabe en ningún caso la segregación de parcelas si alguna de las parcelas resultantes no cumple los parámetros de superficie mínima y frente mínimo de parcela establecido para la manzana en la que se ubique.
- h. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan en las condiciones particulares.
4. Las condiciones definidas para la parcelación podrán ser revisadas y ajustadas, de forma motivada en el proyecto de equidistribución.
5. Las parcelaciones y segregaciones de parcelas colindantes con las carreteras autonómicas están sujetas al deber de obtener la correspondiente autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
6. El otorgamiento de la mencionada autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación o segregación, en su caso.

Art. 2. Accesos

1. Cada parcela deberá disponer de un acceso para tráfico rodado con un ancho máximo de 10 metros, salvo que, de manera justificada y conforme a la normativa aplicable, sea necesario rebasar dicho límite para garantizar la funcionalidad de la actividad prevista en la parcela.
2. El acceso a las parcelas estará delimitado por el canal de drenaje (caz) que da continuidad a la calzada, por un lado, y por el cierre de la parcela, por el otro.
3. Se deberá garantizar en todo momento la continuidad de las aceras y, en su caso, del carril bici, asegurando la seguridad de peatones y ciclistas.
4. En ningún caso podrá interrumpirse el canal de drenaje (caz). Asimismo, deberá garantizarse la continuidad y correcto funcionamiento de los sistemas de drenaje urbano sostenible y de las canalizaciones situadas frente a la parcela.
5. Los materiales utilizados en los accesos deberán estar especificados en el Proyecto de Urbanización.
6. El titular de la parcela deberá ejecutar los accesos provisionales necesarios para la realización de las obras de edificación. Asimismo, deberá construir los accesos definitivos para el desarrollo de la actividad, cumpliendo con las especificaciones establecidas en el Proyecto de Urbanización.
7. El pavimento de acceso deberá cubrir la totalidad de la anchura de la acera para garantizar su resistencia al paso de vehículos pesados. Los costos de las obras serán asumidos por la empresa promotora.
8. En caso de ser necesaria la reposición del pavimento, deberá garantizarse previamente la protección adecuada de todas las instalaciones subterráneas existentes. La reposición se realizará utilizando un material y un aca-

bado idénticos a los originales, asegurando la uniformidad y funcionalidad de la vía. Si durante la ejecución de las obras se produjera cualquier daño en canalizaciones o instalaciones generales del polígono, el adjudicatario de la parcela será responsable de su reparación inmediata y a su propio cargo, garantizando el correcto funcionamiento de los servicios afectados.

9. Los accesos estarán regulados según las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOM.

Art. 3. Cierres

1. Los cierres en los frentes de parcela a las vías públicas se realizarán con un zócalo de hormigón “in situ” visto de 0,60 cm de altura y cierre metálico rígido hasta los 2,20 metros de altura total máxima, con un hueco mínimo de 70%. El cierre metálico estará acabado en blanco.
 - a. Los cierres de parcela con límite a espacios públicos deberán ajustarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes del espacio público al que den frente.
 - b. Los medianiles de separación entre parcelas se realizarán con el mismo diseño sobre el eje de parcela.
 - c. Se prohíben los cierres de la parcela dotacional.
2. Los cierres de parcela en contacto con zona verde de propiedad pública contarán con una implantación paralela al cierre en el interior de la parcela con especies vegetales definidas en el proyecto de urbanización acordes con las especies propuestas en las zonas verdes comunes.
3. En el caso en que la calle tenga pendiente, se dividirá el cierre en tramos de manera que esta no supere nunca la altura de 2,20m admitiéndose saltos de 30cm como máximo.
4. Las puertas del cierre del acceso rodado de la parcela serán corredera sobre su plano, y con su cordón superior horizontal y mantendrán la estética y acabados del resto del cierre. La anchura del hueco libre será entre 2,5 y 10 metros.

Art. 4. Conexión a los servicios generales del polígono

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela.

Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación

Sección 1. Ocupación y disposición de la edificación

Art. 1. Línea de la edificación:

1. Grafiadas en los planos de ordenación se establecen dos tipos de líneas de edificación:
 - a. Líneas de edificación obligatoria
 - b. Líneas de edificación máxima
2. Línea de disposición obligatoria: la que se define paralela a la alineación viaria, con el objeto de conformar una fachada continua de la edificación respecto a la calle.
3. La línea de edificación máxima: definida paralela a la alineación viaria con, con el objeto de establecer un área máxima de movimiento en la que se puede disponer la edificación sin rebasar los parámetros de edificabilidad máxima.

Art. 2. Retranqueos de la edificación

1. Los retranqueos se establecen en los planos de ordenación.
2. Se establece un retranqueo de 5 metros de la edificación respecto a la alineación viaria en todos sus frentes para las manzanas MP01, MP03, MP04 y MD01.
3. Se establece con carácter general un retranqueo mínimo de las edificaciones a parcelas colindantes de 3 metros.
 - a. Se permite adosar las edificaciones siempre que se otorgue mediante escritura pública por parte de los titulares de los predios colindantes con compromiso de construcción en su momento con el objeto de completar la pieza urbana suprimiendo la medianera, con la excepción de las manzanas MP04 y MD01.
 - b. En el caso de optar por la tipología adosada de la edificación deberá redactarse un estudio de detalle que englobe las parcelas cuyas edificaciones pretendan adosarse.
4. Posición de la edificación respecto a la red de carreteras.

- a. Las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de las carreteras autonómicas, incluidas las realizadas bajo la rasante, no se situarán más próximas a éstas que la alineación de edificación señalada en los planos de ordenación.
- b. No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.

Art. 3. Marquesinas

1. Se permiten elementos volados ligeros que excedan del límite de la parcela en un máximo de 1,5m.
2. Su uso será de protección contra la lluvia o control de iluminación, quedando completamente excluido cualquier otro uso lucrativo.
3. La regulación de estos elementos viene determinada en el art.103 "Condiciones generales de estética e integración ambiental de la Normativa Urbanística del PGOM.

Sección 2. Edificabilidad y volumen

Art. 1. Edificabilidad

1. Se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m² edificables por cada m² del ámbito.
2. La edificabilidad parcial de cada manzana se encuentra detallada en los cuadros de datos de la memoria y en su ficha correspondiente, y se resume en la siguiente tabla:

Manzana	Superficie		
	Parcelable	Edificable	Máxima de ocupación
MP01 Manzana de uso terciario e industrial	7.807,42 m ² s	8.510,45 m ² t	5.924,59 m ² s
MP02 Manzana de uso industrial	12.211,45 m ² s	12.830,54 m ² t	9.109,96 m ² s
MP03 Manzana de uso industria-escaparaté	7.842,33 m ² s	8.510,45 m ² t	5.956,97 m ² s
MP04 Manzana de uso industria-escaparaté	13.910,90 m ² s	15.092,33 m ² t	10.985,99 m ² s
MP05 Manzana de uso industria-escaparaté	8.607,54 m ² s	9.122,53 m ² t	6.652,61 m ² s

3. El cómputo de edificabilidad se llevará a cabo según las determinaciones del artículo 41.4 de la LSG y el artículo 64.3 del RLSG.

Art. 2. Alturas

1. Se autoriza un máximo de tres plantas (B+2), incluyendo el semisótano.
2. La altura máxima de la edificación se establece en 10 metros, medidos hasta la arista de coronación.
3. Se podrá admitir una altura superior de forma puntual cuando instalaciones técnicas lo requieran, siempre que sean indispensables para el desarrollo de la actividad industrial.
4. Altura libre mínima: Además de cumplir con la altura mínima exigida por la normativa sectorial aplicable, deberán respetarse las siguientes limitaciones de altura libre mínima:
 - a. En locales, la altura libre mínima será de 3,00 metros.
 - b. En sótanos y semisótanos, la altura libre mínima será de 2,30 metros.
 - c. Las alturas de piso deberán adecuarse a los requerimientos de la actividad desarrollada en la edificación. En cualquier caso, todo espacio destinado a estancia permanente de personal deberá contar con una altura libre mínima de 2,50 metros.
5. La altura libre mínima establecida, tanto por la normativa sectorial como por el presente plan, no podrá ser ocupada por conductos de instalaciones.

Art. 3. Sótanos y semisótanos

1. Se permiten sótanos y semisótanos, de acuerdo con las necesidades y en las condiciones establecidas por el vigente PGOM, siempre y cuando no se indique el contrario en la regulación particular de cada zona.
2. 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.
3. Se permite la construcción de tres sótanos por debajo de la planta baja.

- a. La línea de edificación máxima en planta baja es la grafiada en los planos de ordenación y establece los límites máximos bajo rasante
- b. Las cuestras de acceso a los sótanos podrán ser ejecutadas fuera de la dicha línea de edificación siempre y cuando se respete el porcentaje de zona verde interior de las parcelas.
- c. La altura libre mínima es de 2,30 metros no podrá ser ocupada por ninguna instalación ni infraestructura.
- d. Se admiten los usos de aparcamiento, almacenaje, talleres de montaje e instalaciones, siempre y cuando cumplan la normativa correspondiente de seguridad e higiene en el trabajo.

Art. 4. Rasantes

Para la medición de la altura de edificación se tomará como referencia el punto medio de la edificación medido en la rasante de la acera en contacto con las alineaciones cuando la frente de edificación no supere los 30 metros, en caso contrario la edificación deberá escalarse.

Sección 3. Condiciones estéticas y de urbanización interior

Art. 1. Condiciones estéticas particulares

1. Todas las fachadas serán tratadas como tales, por lo que quedan prohibidos en fachada todos aquellos materiales no específicos para este uso, debiendo ofrecer calidad de obra terminada en cada una de ellas.
2. Las cubiertas y lucernarios deberán ser considerados como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones que mejoren tanto la imagen del edificio como el aprovechamiento de la luz natural.
3. Se procurará una conjunción armónica entre los materiales de los paramentos y las cubiertas.
4. Queda restringida toda señalización y publicidad dentro del recinto de la parcela. Los carteles o rótulos deberán estar incluidos dentro del volumen construido de las edificaciones y siguiendo las indicaciones definidas en la Revisión del PGOM. En cualquiera caso, será necesario el correspondiente permiso municipal.

Art. 2. Espacio libre de edificación

1. Los espacios libres de las parcelas podrán ser utilizados para estacionamiento y/o zonas de maniobra, carga y descarga en los casos permitidos por las determinaciones específicas de las zonas, siempre y cuando su diseño se sistematice con arbolado y jardinería.
2. Los espacios libres de las parcelas deberán acondicionarse y ser convenientemente cuidados configurándose como zona verde privada con una superficie drenante que suponga el 60% de dicho espacio libre.
3. Los proyectos de edificación contendrán, para solicitud de licencia, la definición y diseño de la totalidad de los espacios libres exteriores.

Sección 4. Condiciones medioambientales

Art. 1. Eficiencia energética y sostenibilidad

Con el fin de garantizar la protección del medio ambiente se establece cómo uno de los requisitos básicos de la edificación, que los edificios se proyecten de tal forma que no se deteriore el medio ambiente y de que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la utilización del edificio, mediante lo ahorro de esta y el aislamiento térmico (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación - LOE).

Art. 2. Cubiertas mixtas

1. Al menos un tercio de la cubierta se dedicará a la captación de agua de la lluvia mediante sistemas vegetales ligeros o cualquier otro que fomente el drenaje de agua o la genere mayor biodiversidad.
2. Del mismo modo un tercio de la cubierta se dedicará a captación y generación de energía. Ésta podrá ser tanto eólica como solar, así como cualquier otro sistema que hubiera disponible en el momento de la solicitud de licencia.

Título 3. Normas comunes de urbanización

Sección 1. Principios rectores

Art. 1. Principio rector en el diseño de la urbanización

1. La urbanización deberá ser respetuosa con el medio que nos rodea y procurará entornos de calidad, en la búsqueda de la mayor eficiencia ambiental y cohesión social.
2. Además de las determinaciones generales contenidas en el PGOM en el Título V Capítulos I y II artículos 156 a 172 se cumplirán para la urbanización de los espacios públicos las siguientes determinaciones.

Art. 2. Perspectiva de género

El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta la perspectiva de género en la urbanización de los espacios públicos estableciendo medidas encaminadas a dotar y transmitir seguridad a las personas usuarias del ámbito evitando zonas en las que se puedan dar situaciones de peligro por su diseño y morfología y dotar de una iluminación adecuada

Art. 3. Itinerarios peatonales

Cumplirá la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas (Real Decreto 505/2007 del 20 de abril de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones).y sus modificaciones (DECRETO 74/2013, de 18 de abril, por lo que se modifica el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, para su adaptación a la Directiva 95/16/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio, sobre aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas a ascensores) o normativa sectorial que, en su caso, sea de aplicación.

Sección 2. Condiciones medioambientales

Art. 1. Naturalización e integración paisajística de la urbanización

1. Adaptar el proyecto de urbanización para mantener en la medida del posible el arbolado existente.
2. Proceder la plantación de los espacios verdes en cuanto sea posible para garantizar y controlar la adaptación al lugar.
3. Las especies vegetales que se utilicen en los espacios libres, zonas verdes, aparcamientos y zonas peatonales (aceras) serán autóctonas y adaptadas a las condiciones del entorno.
4. Dentro de los espacios libres, zonas verdes, aparcamientos o aceras se preservará la vegetación potencial (en la medida de lo posible) y las especies vinculadas a la vegetación ripícola.
- e. 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.
- f. No se deberá abusar del uso del césped procurando el uso de especies tapizantes que precisen menos cuidados y mantenimiento.
- g. Se utilizará el sistema de riego por goteo o aspersión y se estudiará la posibilidad de utilizar en ese riego las aguas recicladas de las grises o de almacenamiento de aguas de lluvia.
5. Durante la fase de obra, 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 acopio de materiales de obra y maquinaria se realizará en zonas sin vegetación natural y lo más lejos posible de los cauces fluviales y escorrentías naturales.
 - c. El mantenimiento se realizará en estas zonas y para ello se llevarán a cabo las medidas necesarias para evitar la contaminación del medio natural en el caso de se produjese un vertido accidental. Por tanto, se impermeabilizará las zonas de reparación y cambios de aceite de la maquinaria.
 - d. Las zonas afectadas por 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 zonas verdes, para reducir a lo mínimo su posible afección.
 - g. Se deberá realizar el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes y de la vegetación presente en viales y aparcamiento.
 - h. Se prohíbe el uso de herbicidas dentro del sector.

Art. 2. Sistema hídrico

1. Con el fin de minimizar la afectación sobre el sistema hídrico se adoptarán las medidas siguientes:
 - a. El diseño propuesto por este plan prevé la utilización de sistemas de drenaje urbano sostenible para facilitar un retorno adecuado de las aguas de lluvia al ciclo hídrico de la cuenca del río.

b. Los pavimentos que se utilicen en las aceras, calzadas y zona de aparcamiento, así como en los espacios libres de la zona dotacional serán permeables, en la medida de lo posible, a fin de permitir la filtración de agua al terreno natural y evitar el sellado del terreno.

2. En el proyecto de urbanización se 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 cauce cumplan con los condicionantes medioambientales.

3. Durante la fase de obra se adoptarán las siguientes medidas:

a. Se recogerán las aguas superficiales y se verterán de forma adecuada al curso fluvial interponiendo, en su caso, balsas de decantación temporales.

b. Se instalarán barreras físicas que frenen la escorrentía superficial y eviten arrastres no deseados al curso fluvial.

c. Los vertidos que se pudieran realizar al cauce del río requerirán de la preceptiva autorización otorgada por la Confederación Hidrográfica Galicia Costa.

Art. 3. Movimiento de tierras. Compensación y reutilización de tierras

1. El diseño de la urbanización deberá de evitar los grandes vaciados de terreno compensando los desmontes y terraplenados perfilando los taludes con pendientes suaves.

2. Se deberá proyectar el trazado de vías ajustado al relieve existente.

3. Se mejorará la explanada natural mediante para trabajar con espesores mínimos de capas en bases y subbases de viario.

4. En la definición de firmes se utilizarán la mayor cantidad de materiales posibles existentes en el propio ámbito.

5. En su defecto se reutilizará, en la medida del posible, los cascajos tratados provenientes de las demoliciones de edificación para utilización como subbases.

6. Se organizarán las obras disponiendo de espacios para la provisión de tierra vegetal reduciendo al mínimo la traída de tierra exterior.

Art. 4. Prevención de la contaminación

Para evitar la contaminación durante la fase 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 por los movimientos de tierras y la actividad de la maquinaria.

2. Se limpiará el viario de acceso a la zona de las obras.

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 fauna durante las épocas de reproducción y cría.

Art. 5. 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 ya existentes en el ámbito.

4. Durante la fase de explotación se instalarán contenedores de recogida selectiva de residuos.

5. Para la gestión de residuos urbanos se estudiará la inclusión en los ámbitos de puntos limpios y se utilizará en la medida del posible colectores enterrados o sistemas neumáticos de recogida de basura, justificando la elección desde el punto de vista de la sostenibilidad del sistema.

Sección 3. Redes y servicios

Art. 1. Red para la gestión integral del agua

1. En cuanto las redes de abastecimiento el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta la posibilidad de incorporación de flujos de agua procedentes de la red municipal, de la recirculación del agua en el propio polígono 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 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 si 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 ello todo el sistema de zonas verdes, espacios libres y sistema viario deberá ser diseñado de forma única, integrando en su definición los siguientes elementos que coadyuven a la captación y reutilización del agua de pluviales:
 - c. Pavimentos filtrantes que permitan el paso de la escorrentía a su 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, éstos pueden ser continuos, discontinuos o, disgregados y vegetales. Se dispondrá en la totalidad de las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos.
 - d. Drenos filtrantes diseñados para captar y filtrar la escorrentía de superficies impermeables contiguas, tales como aceras o zonas de rodadura, transportándola hacia zonas de retención y tratamiento. El proyecto de urbanización deberá garantizar su continuidad previendo, entre otras medidas, la disposición de rejillas en las zonas de paso de vehículos hacia el interior de las parcelas.
 - e. Zanjas filtrantes diseñados para captar e infiltrar la escorrentía de superficies impermeables contiguas que no necesiten un especial tratamiento previo
 - f. Parterres filtrantes y jardines de lluvia para el control y el tratamiento de las escorrentías adyacentes. Se diseñarán como franjas de biorretención o jardines de lluvia, ubicados en zonas deprimidas para el control y el tratamiento de las escorrentías adyacentes. El proyecto de urbanización concretará con esta solución las rotondas y zonas verdes.
5. Para el tratamiento de las aguas se deberá prever la construcción de humedales superficiales con sustrato sobre el que se asentarán y desarrollarán plantas macrófitas destinadas a la remoción de los contaminantes.
6. Se incorporará un tanque de tormentas previo a la planta de tratamiento de aguas pluviales para el manejo adecuado de las primeras aguas de lluvia contaminadas y facilitar la conducción controlada de grandes volúmenes de estas aguas, sin que la capacidad de la red de pluviales se vea comprometida.
7. La gestión de las aguas residuales contará con una fosa séptica como sistema para el tratamiento primario de las aguas residuales que lleguen al humedal artificial con aireación forzada para el tratamiento de aguas residuales.

Art. 2. Redes de distribución de energía eléctrica

1. El Proyecto de Urbanización podrá, por razones técnicas, modificar la localización de los CT proyectados.
2. En caso de que recaigan sobre suelo privado pasarán a ser una carga de las parcelas, que se repercutirá sobre las que sean servidas por éste CT.
3. La edificación concreta sobre la que recaiga deberá prever la localización del CT en local habilitado al efecto cumpliendo con la normativa e indicaciones de la compañía suministradora.
4. En caso de que recaiga en suelos dotacionales, se permitirá la localización tanto al interior de la edificación como enterrados en los espacios libres de la parcela.
5. En aquellos casos en los que en el desarrollo de las edificaciones prevean usos o actividades de tal manera que deba modificarse la localización, o la demanda de potencia supere los estándares previstos en el Plan parcial o Proyecto de Urbanización, todas las operaciones necesarias para adaptar su suministro (localización de nuevos CT, refuerzo de redes, etc.) serán por cuenta del promotor de la dicha edificación

6. Se preverán puntos de recargo de energía eléctrica para vehículos.

Art. 3. Alumbrado e 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 LED con factor de potencia corregido con Instalación de reguladores y estabilizadores de tensión, instalación de reductores 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 a 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 4. Normas particulares. Ordenanzas

Capítulo 1. Definiciones

Art. 1. Definición de manzanas

1. En el plano de ordenación se identifican 5 manzanas de aprovechamiento lucrativo y una manzana dotacional.
2. Las manzanas de aprovechamiento lucrativo se aplicará la ordenanza PBA_03 con las particularidades respecto al uso establecidas para cada zona.
3. Se identifican con las siglas: MP01, MP02, MP03 y MP05, situadas al oeste de la AC841, y la MP04 situada al este.
4. La manzana dotacional MD01 situada al noroeste del polígono, se aplicará la ordenanza PBA_04
5. Estas manzanas establecen las alineaciones a viario y la superficie máxima de agrupación de parcelas.

Art. 2. Definición de zonas

1. La zona de uso industrial será la correspondiente con los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, reparación y distribución de productos y venta al por mayor. Se incluye en la definición de este uso las actividades de artesanía.
2. La zona de uso Industria-escaparate se corresponde con las edificaciones destinadas a uso terciario combinado con edificaciones industriales con un destino “más urbano” que el industrial propiamente dicho, para permitir la convivencia adecuada de ambos usos.

Art. 3. Definición del sistema de espacios libres y zonas verdes

1. Se corresponde con el conjunto de espacios libres y zonas verdes, formado por los parques, jardines, áreas de juego, plazas, paseos y áreas peatonales, de dominio y uso público al servicio del ámbito o sector. Se han definido dos tipologías: Jardín y paseos.
2. Las zonas verdes tipología jardín se identifican con las siglas JD, se corresponden con espacios caracterizados por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Los jardines tienen una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y deben admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 30 metros, con un ancho mínimo de 15 metros en todo caso.
g. JD01 para el jardín situado en la zona norte del ámbito.
h. JD02 para el jardín situado en la zona sur del ámbito.
3. Las zonas verdes tipología paseo se identifican con las siglas PS, se corresponden con terrenos de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y la estancia de las personas. Según el RLSG deberán

tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y unas dimensiones de ancho-largo mínimos de 10 y 50 metros respectivamente.

- a.PS01 para el paseo central del polígono situado sobre el eje viario 01, entre las manzanas MP02 y MP03.
- b.PS02 para el paseo situado al oeste entre la zona forestal y la manzana MP02 en este paseo se integra la pista forestal actual.
- 4. A efectos del cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el RLSG para el sistema general y local de espacios libres y zonas verdes, podrán computarse los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como jardines, áreas de juego, paseos peatonales y parques, de uso y titularidad públicos que cumplan las condiciones establecidas en los números siguientes.

Art. 4. Fuera de ordenación

- 1. Las construcciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan dentro del ámbito que no resulten compatibles con las determinaciones establecidas podrán excluirse del procedimiento de expropiación, y mantenerse por sus propietarios en situación fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en la LSG y el RLSG.
- 2. A tal efecto, se identifican las construcciones en esta situación en el plano de información correspondiente.

Capítulo 2. Condiciones particulares de las zonas

Sección 1. Determinaciones relativos a los usos lucrativos

Art. 1. Determinaciones de la zona de uso industrial (IND)

- 1. Corresponde con las parcelas ubicadas en la manzana MP02
- 2. El uso predominante es el uso industrial.
 - a.De acuerdo con el impacto urbanístico se permite el uso industrial de categoría 1ª (actividades Industriales, artesanales y de almacenaje compatibles con la vivienda), categoría 2ª (actividades Industriales, artesanales y de almacenaje compatibles con las zonas residenciales) y categoría 3ª (actividades industriales y de almacenaje a localizar en zonas y polígonos industriales).
 - b.Se permite la obtención, manipulación y almacenamiento de productos pertenecientes a cualquiera de los grupos industriales definidos en el artículo 83.2 de la normativa urbanística del Plan General.
 - c. Este uso está definido en la Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Municipal.
- 3. Usos compatibles. Asimismo, se permiten, en una proporción no superior al 50% de la superficie edificable da parcela, los siguientes usos compatibles definidos en la Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del PGOM:
 - a.Oficinas
 - b.Garajes-aparcamiento, categoría 2ª (garaje-aparcamiento de uso colectivo), categoría 3ª (Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo) y categoría 5ª (Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de coches)
- 4. Queda prohibido el uso comercial
- 5. Parcelación
 - a.Parcela mínima: 600m²
 - b.Se podrán plantear parcelas menores siempre y cuando la dimensión mínima de la alineación a zona pública sea de 15 metros

Art. 2. Determinaciones de la zona de uso Industria-escaparate (IES)

- 1. Corresponde con las parcelas ubicadas en las manzanas MP01, MP03, MP04 y MP05, con frente al vial AC841.
- 2. Uso predominante: El uso predominante es el uso industrial.
 - a.De acuerdo con el impacto urbanístico se permite el uso industrial de categoría 1ª (actividades industriales, artesanales y de almacenaje compatibles con la vivienda), categoría 2ª (actividades industriales, artesanales y de almacenaje compatibles con las zonas residenciales) y categoría 3ª (actividades industriales y de almacenaje a localizar en zonas y polígonos industriales).
 - b.Se permite la obtención, manipulación y almacenamiento de productos pertenecientes a cualquiera de los grupos industriales definidos en el artículo 83.2 de la normativa urbanística del Plan General.

- c. Este uso está definido en la Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Municipal.
3. Usos compatibles. Con carácter general se permiten los usos compatibles definidos en la Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del PGOM:
- a. En las manzanas MP01 y MP03 podrá destinarse el 100% de la superficie edificable a uso comercial de categoría 2ª (locales comerciales).
- b. En la manzana MP04 podrá destinarse el 40% de la superficie edificable a uso comercial de categoría 2ª (locales comerciales).
- c. En la manzana MP05 podrá destinarse el 50% de la superficie edificable a uso comercial de categoría 2ª (locales comerciales).
- d. En todas las manzanas, se permite el uso de oficinas vinculadas al uso principal, con una superficie máxima del 20% de la superficie edificable de la parcela.
- e. En las manzanas MP01, MP03, MP04 y MP05 se permite el garaje-aparcamiento en la categoría 2ª (garaje-aparcamiento de uso colectivo), categoría 3ª (garaje aparcamiento en edificio exclusivo) y categoría 5ª (talleres de mantenimiento y limpieza de automóviles) en planta baja.
- f. En la manzana MP04, además, se permite el garaje aparcamiento en categoría 4ª (estaciones de servicio)
4. Parcelación
- a. Parcela mínima: 1.000 m²
- b. Se podrán plantear parcelas menores siempre y cuando la dimensión mínima de la alineación a zona pública sea de 15 metros.

Sección 2. Condiciones particulares de los sistemas

Art. 1. Determinaciones para las zonas de Servicios Urbanos

1. Corresponde con los espacios reservados para los servicios urbanos de urbanización previstos en el plan o necesarios para el buen funcionamiento del sector.
2. Solo se permiten los usos relacionados con las instalaciones de servicios urbanos.

Art. 2. Sistemas

3. Los sistemas están regulados según las determinaciones del Título IV, capítulo VI de la normativa del Plan General de Teo.
4. Se admite la implantación de instalaciones e infraestructuras en los sistemas de parques y jardines, así como en el sistema viario.
 - a. Estas implantaciones serán preferiblemente enterradas.
 - b. En el caso de la zona verde JD02 se prevé la construcción de tanque de tormentas, fosa séptica con humedal artificial con aireación forzada y el aljibe para el retorno y reutilización del agua.
 - c. La zona verde PS01 se prevé la construcción de 4 humedales para la depuración de las aguas pluviales recogidas en las parcelas privadas.
5. Se admite la implantación de aparcamientos de titularidad pública y equipaciones en el subsuelo del sistema viario. Se podrá plantear bajo los parques y jardines siempre y cuando no condicionen las especies arbóreas o la ubicación de las lagunas y embalses del sistema de gestión del agua.

Art. 3. Viario

1. El sistema viario se apoya en la AC81 y sus ramales de servicio. La velocidad máxima permitida en dichos ramales será de 50 km/h
2. El sistema viario ha de entenderse como un espacio de circulación de vehículos y personas, en el que se ha de prestar especial atención a las zonas de coexistencia y estancia.
3. El proyecto de urbanización deberá resolver la distribución de los elementos en las franjas multifuncionales previstas en cada viario.
- d. Estas franjas tienen la finalidad principal de segregar los diferentes tipos de movilidad, por un lado.
- e. Por otro la ubicación de parterres para la gestión del agua, la disposición de arbolado y ubicación de mobiliario urbano, así como plataforma de acceso al autobús.

- f. Estas franjas tienen 2 metros de ancho, se encuentran en ambos sentidos del vial 1 y 2, así como en el vial 3 y en las vías de servicio de la AC841.
4. En todos los casos el proyecto de urbanización deberá resolver la segregación de los diferentes sistemas garantizando la seguridad plena de los peatones frente a las bicicletas y de ambos frente a los vehículos.
- g. El proyecto de urbanización deberá prestar especial atención a las zonas de cruce entre los diferentes sistemas de movilidad existentes en el polígono.
- h. Los pavimentos de cada zona se tratarán con materiales diferentes, siendo obligado el uso de pavimentos drenantes en las zonas de estacionamiento de los vehículos.
5. Se identifica como eje 1 la vía interior entre la manzana MP02 y las manzanas MP01 y MP03 a las que da acceso rodado principal y de mercancías.
- a. Espacio viario con los sentidos de circulación desdoblados.
- b. La zona verde identificada como PS01 actúa de gran medianera y se constituye en espacio central de la vida social del polígono.
- c. El proyecto de urbanización deberá garantizar la solución de este vial en plataforma única elevada, de dominio peatonal en todos sus tramos.
- d. Los aparcamientos se resolverán en la zona central dejando libres las zonas que dan frente a las parcelas de las manzanas MP01, MP02 y MP03.
- e. El proyecto de urbanización deberá respetar la sección propuesta y expuesta en la memoria de este plan.
- f. Se prevé la ubicación de paradas de transporte público en este vial.
6. Se identifica como eje 2 el ramal sur de doble sentido de acceso a la manzana MP05, situada al este.
- a. Vial sobre plataforma elevada de coexistencia peatonal, de acceso y servicio a las parcelas de la MP05.
- b. Podrá alojar plazas de aparcamiento dispuestas en el lado oeste, colindando con la zona viaria.
- c. La dimensión del fondo de saco será resuelta por el proyecto de urbanización para garantizar la maniobra de los vehículos y minimizando su dimensión y movimiento de tierras.
7. Se identifica como eje 3 el acceso norte al vial 1 de doble sentido está delimitado por las manzanas MP01 y MP03, situadas al norte y sur respectivamente.
- a. Queda prohibido el acceso rodado desde este vial a las parcelas de la manzana MP03 y MP01.
- b. Se prevé la realización de aparcamientos en la fachada de la manzana MP03 y MP01.
- c. Mediante el proyecto de urbanización se podrá prever la ubicación de una parada de transporte público en este vial, en cuyo caso se deberá resolver la distribución de las plazas de aparcamiento previstas.

Título 5. Otros condicionantes sectoriales

Este nuevo título surge como respuesta a los informes sectoriales recibidos que han puesto de manifiesto la necesidad de incorporar en la normativa diversos aspectos derivados de las políticas sectoriales vigentes en el momento de la emisión de los mismos.

Capítulo 1. Condiciones de la red de carreteras autonómicas

Art. 1. Clasificación das carreteras autonómicas

1. Las carreteras autonómicas se clasifican, en atención a sus características técnicas, según se dispone en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en el precepto correspondiente de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
2. En atención a sus características funcionales, las carreteras autonómicas se clasifican según se dispone en el artículo 32 del Reglamento General de Carreteras de Galicia aprobado por el Decreto 66/2016, de 26 de mayo, o en el precepto correspondiente de la norma que lo venga a sustituir.

Art. 2. Zona de dominio público

1. La zona de dominio público de las carreteras está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define según el previsto en el artículo 37, en relación con el 2, de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

2. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
3. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
4. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

Art. 3. Zonas de protección da estrada y línea límite de edificación

1. Para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afición, así como la línea límite de edificación.
2. Para su establecimiento y delimitación se estará al amparo del previsto en los artículos 38 (zonas de protección de la carretera y línea #límite de edificación), 39 (delimitación de la zona de servidumbre), 40 (delimitación de la zona de afición) y 41 (delimitación de la línea límite de edificación) de la Ley 8/2013, de 28 de junio , de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
3. La ejecución de obras, instalaciones o la realización de #cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
4. La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de #cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas le corresponde a la Agencia Gallega de Infraestructuras, o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
5. Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para las zonas de protección y por la línea límite de edificación serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.

Art. 4. Limitaciones de uso derivadas do ruido

1. Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal a realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los límites recomendados, segundo el establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.
2. Fuera de las áreas urbanizadas existentes antes de la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre , por lo que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en el referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en los sectores del territorio grabados por las servidumbres acústicas de las carreteras autonómicas aprobadas y reflejadas en los planos de información del documento, conforme la normativa en materia de ruido, las emisiones producidas por las carreteras autonómicas podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas. Los niveles de ruido esperables vinculados a las carreteras autonómicas serán los reflejados en los mapas estratégicos de ruido de las carreteras autonómicas, que se incluyen como parte de los planos de información del documento.

Art. 5. Condiciones de acceso

1. Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras autonómicas la obtención previa de la autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
2. El otorgamiento de la mencionada autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

Art. 6. Obras permitidas en situación de parcial incompatibilidad con el plan

1. Las edificaciones e instalaciones preexistentes, en los suelos urbanos, situados en las márgenes de las carreteras autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidad con el plan cuando se sitúen más alejados de la carretera que la alineación de viario, pero más próximas a la misma que la alineación de edificación.
2. En estos casos, solo podrán autorizarse obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las obras de reforma, que en ningún caso podrá suponer un aumento de volumen de la construcción existente, por arriba o por debajo de la rasante.

Capítulo 2. Condiciones para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas

Art. 1. Redes de telecomunicaciones

1. El presente Plan Parcial se desarrolla en conformidad con la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular con la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y con el Real Decreto 308/2023, de 2 de mayo, por el que se establecen las condiciones técnicas y administrativas para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
2. Se garantiza el despliegue de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito del Plan Parcial, de acuerdo con las siguientes determinaciones:
 - a. Se consideran las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones como determinaciones estructurantes y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos.
 - b. No se imponen restricciones al despliegue de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, salvo las que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la protección del medio ambiente y el patrimonio histórico-artístico.
 - c. Se facilitará el despliegue de infraestructuras de telecomunicaciones mediante la reserva de espacio en el subsuelo, la utilización de canalizaciones comunes y la coordinación con los operadores de redes.
 - d. Se promoverá la utilización de tecnologías de banda ancha ultrarrápida en el ámbito del Plan Parcial, con el objetivo de garantizar el acceso a servicios de comunicaciones electrónicas avanzados.
3. En el desarrollo del planeamiento de desarrollo se incluirán las determinaciones necesarias para garantizar la correcta integración de las infraestructuras de telecomunicaciones en el diseño urbano, de acuerdo con la normativa sectorial vigente

2025/6774