

## CAPÍTULO IX. Situacións fóra de ordenación

### Art. 206. Definición e aplicación

1. Para os efectos do artigo 58 LSG considéranse disconformes co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:
  - a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral coma local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou parte, coa nova ordenación.
  - b) Os que se atopen situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados á mesma polos Plans Parciais ou Especiais correspondentes.
  - c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes Normas, cos das dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou polos seus instrumentos de desenvolvemento.
  - d) Os que alberguen ou constitúan usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes Normas, polas Ordenanzas Municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.
  - e) Os edificios e instalacións que resulten disconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.
2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación en ningunha circunstancia ós inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento do mesmo que establezan medidas especiais de protección.
3. **Obras en edificacións fóra de ordenación**
  - a. Para os efectos da aplicación do artigo 58.2 LSG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.
  - b. A efectos da aplicación do art. 58.3 LSG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

### Art. 207. Efectos da cualificación como fóra de ordenación

A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:

- a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.
- b) As que vaian directamente dirixidas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.
- c) As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data en que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos ós que se refire o apartado 1.d, do artigo anterior.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA

##### **Plan Especial de Ordenación do recinto do antigo Hospital de Esteiro para usos universitarios. PE-5.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, coas alteracións que debeñen da Modificación puntual aprobada definitivamente o 27.3.00.

##### **Ordenación do Cuarteirón de Intendencia**

Desenvolverase conforme cos determinacións contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94, coas alteracións que debeñen da Modificación puntual aprobada definitivamente o 26.8.99. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.

#### DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA

##### **Polígono Residencial de Caranza**

Seguirán vixentes as determinacións do planeamento parcial que o regula. Non obstante, as zonas de equipamento e libres cualificadas no plano de ordenación e que non teñen sido executadas rexeranse polas normas do Plan Parcial cos usos sinalados no Plan Xeral.

##### **Polígono Industrial de A Gándara**

Seguirán vixentes as determinacións do planeamento parcial que o regula.

##### **Polígono Residencial de Esteiro**

Continuará desenvolvéndose conforme coas determinacións do planeamento parcial que o regula. As zonas de equipamento e libres cualificadas no plano de ordenación e que non teñan sido executadas rexeranse polas normas do Plan Parcial cos usos sinalados no Plan Xeral. Estará ós prazos de execución previstos no Programa de Actuación.

##### **Plan Parcial de Ponte das Cabras. Sector 3.**

O Plan Parcial desenvolverase conforme ás súas determinacións e executarase –cos sistemas xerais adscritos- polo sistema de cooperación, sen prexuízo das modificacións que poidan producirse conforme ó previsto no art. 50 LSG.

A ordenación pormenorizada de usos poderá modificarse sen altera-la edificabilidade total prevista no Plan Parcial, permitíndose unha densidade residencial máxima de 75 viv/Ha, sen que se supere 0,825 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de dito uso, xustificando en todo caso o cumprimento dos estándares mínimos de equipamentos previstos na LSG e no Anexo do R. de P.

A poligonación vixente poderá ser modificada conforme ó previsto no art. 121, LSG.

Á solicitude dos propietarios que representen máis do 50% da superficie dun polígono poderá adoptarse o sistema de compensación segundo se establece no art. 133.3 LSG.

##### **Plan Especial de reforma interior de O Inferniño. PE-8**

Seguirán vixentes as determinacións do Plan Especial.

##### **Plan Especial de Ordenación do recheo de A Malata.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, nos prazos previstos no Programa de Actuación.

#### **Plan Especial de Ordenación do treito de costa en contacto con A Cabana. PE-11.**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións.

#### **Plan Especial de reforma interior de Argüelles. PE-2.**

Desenvolverase conforme coas súas determinacións.

#### **Plan Especial de protección e mellora do medio natural da praia de Doniños**

Continuará desenvolvéndose conforme coas súas determinacións, sen prexuízo da súa incorporación ó Plan Especial de protección da Praia, Lagoa e Val de Doniños (PE-8) previsto neste Plan Xeral.

#### **Ordenación de Parque de Automóbiles e rúa Hortas**

Desenvolverase conforme coas determinacións contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.

#### **Ordenación das rúas Rubalcava e Almendra**

Desenvolverase conforme coas condicións de edificabilidade contidas na Modificación do Plan Xeral aprobada definitivamente o 30.9.94, e da ordenación establecida en planos do presente Plan Xeral. Ditas determinacións son:

- . Clasificación de solo: Solo Urbano, ordenanza 13A de extensión en cuarteirón pechado.
- . Superficie construída máxima: de acordo coa ordenación establecida no plano adxunto establécese unha edificación máxima de 7.047 m<sup>2</sup> sobre rasante da vía pública. Para os efectos do cómputo de edificabilidade non se contabilizan o aproveitamento baixo cuberta nin os voos sobre o espazo público. Autorízase a prolongación de planta baixa e a construción de sotos e semisotos ata ocupa-la totalidade do patio de cuarteirón que non computaran edificabilidade cando se destinen ó uso de garaxe-aparcamento.
- . Os usos globais de actuación son o residencial en plantas piso e o comercial en planta baixa e patio de cuarteirón.
- . Para os efectos da ordenación de volumes procurarase o mantemento das cornixas continuas respectando os escalonamentos establecidos en Planos de Ordenación. A estes efectos o punto de inicio da medición de altura sitúase na rúa Almendra, autorizándose entreplantas, vencelladas ó uso de planta baixa e computando edificabilidade.
- . O resto da parcela non ocupada por usos lucrativos destínase a zona verde pública, nunha superficie non inferior a 1.197 m<sup>2</sup>, e a sistema viario público, segundo se indica no plano adxunto. Autorízase o tránsito de servizo de vehículos a través da zona verde pública sempre que a súa formalización se integre no deseño conxunto da praza, e non mingüe o seu carácter de área de lecer.
- . O conxunto do ámbito terá a consideración da unidade reparcelable en solo urbano consolidado.
- . Os propietarios virán obrigados á cesión gratuíta, libre de cargas, gravames e ocupantes, en favor do Concello de Ferrol, dos terreos destinados a sistema de espazos libres públicos, indicados en plano adxunto, a totalidade dos terreos afectos ó sistema viario, así como unha superficie en planta baixa de edificación residencial con fronte á rúa Almendra de superficie 308 m<sup>2</sup>, e outra, en plantas soto ó interior do cuarteirón, de 1.150 m<sup>2</sup> destinados a aparcamento ámbalas dúas construídos en estrutura.

- . Igualmente, os propietarios están obrigados a executar a súa costa ás obras de urbanización, tanto no que se refire á viabilidade, zona verde e servizos urbanísticos, e as súas conexións, procedendo á súa posterior cesión ó Concello.

Ordenanza Especial (E-8) de praza interior en cuarteirón rúa Pardiñas a rúa Alegre

Continuará o seu desenvolvemento conforme coas determinacións previstas na citada Ordenanza Especial coas especificacións que derivan do expediente de Delimitación de unidade de xestión aprobado definitivamente o 23.12.97 e os axustes introducidos polo Estudio de Detalle aprobado definitivamente o 30.5.98. Para os efectos da xestión estarase ás determinacións do Plan Xeral.

#### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ZONAS E INSTALACIÓNS DE INTERESE PARA A DEFENSA NACIONAL

1. As zonas cualificadas de interese para a Defensa Nacional regularanse pola súa lexislación específica. Dentro das condicións esixidas en cada caso por estas Normas, permítense nelas os usos, edificacións e instalacións precisas para basear ou apoiar as accións necesarias para a Defensa Nacional en concordancia co definido no art. 2º da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa".
2. Nas "zonas próximas de seguridad", a realización de obras, instalacións ou actividades de calquera clase, a excepción das obras de mera conservación de edificacións ou instalacións existentes, requirirá autorización previa do Ministerio de Defensa.

Nas "zonas lejanas de seguridad" só será necesaria a previa autorización do Ministerio de Defensa para realizar plantacións arbóreas ou arbustivas e levantar edificacións ou instalacións. Cando as "zonas lejanas" se refiran a instalacións do grupo 5º, estarán sometidas tamén a autorización as actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, que en xeral serán prohibidas, salvo a excepción prevista no artigo 27.3 do Regulamento da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional".

A tramitación das solicitudes de autorización producirase de acordo co procedemento previsto no Regulamento da "Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional".

3. As novas condicións que se poidan establecer en relación á regulación de zonas e instalacións de interese e de seguridade serán incorporadas ás presentes Normas. Se as restriccións ou novos usos que delas se derivaran supuxeran unha alteración da ordenación que sustenta a cualificación, tramitarase a conseguinte modificación do Plan Xeral.
4. Os usos pormenorizados non militares establecidos en plano de ordenación para as instalacións adscritas á Defensa Nacional (Cuartel Sánchez Aguilera, Cuartel de Dolores, Instalacións do Montón) terán o carácter de usos alternativos para o caso de que cesaren aqueles.

#### DISPOSICIÓN FINAL TERCEIRA

As determinacións contidas no presente Documento non prexulgan as competencias exclusivas que, pola lexislación de aplicación, veñan atribuídas ás distintas Administracións Sectoriais, tanto de orde autonómico coma estatal e local.

#### DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

O presente documento está sometido á “Ley 22/1988 de Costas”, e por tanto serán integramente respectadas tódalas súas disposicións con especial mención ás distintas servidumes nela definidas. Neste sentido e para os solos urbanos costeiros afectados pola servidume de protección, entenderase que as aliñacións establecidas teñen o carácter de indicativas e ós únicos efectos de posibilita-la aprobación do instrumento urbanístico necesario para a autorización de novos usos e construcións a menos de 20 metros da ribeira do mar, amparándose na excepcionalidade que contempla a D.T. Novena 2, 2ª do Regulamento da “Ley de Costas” para as fachadas marítimas existentes.

Ferrol, 20 de febreiro de 2001.

O ALCALDE

Asdo.: Xaime Bello Costa.