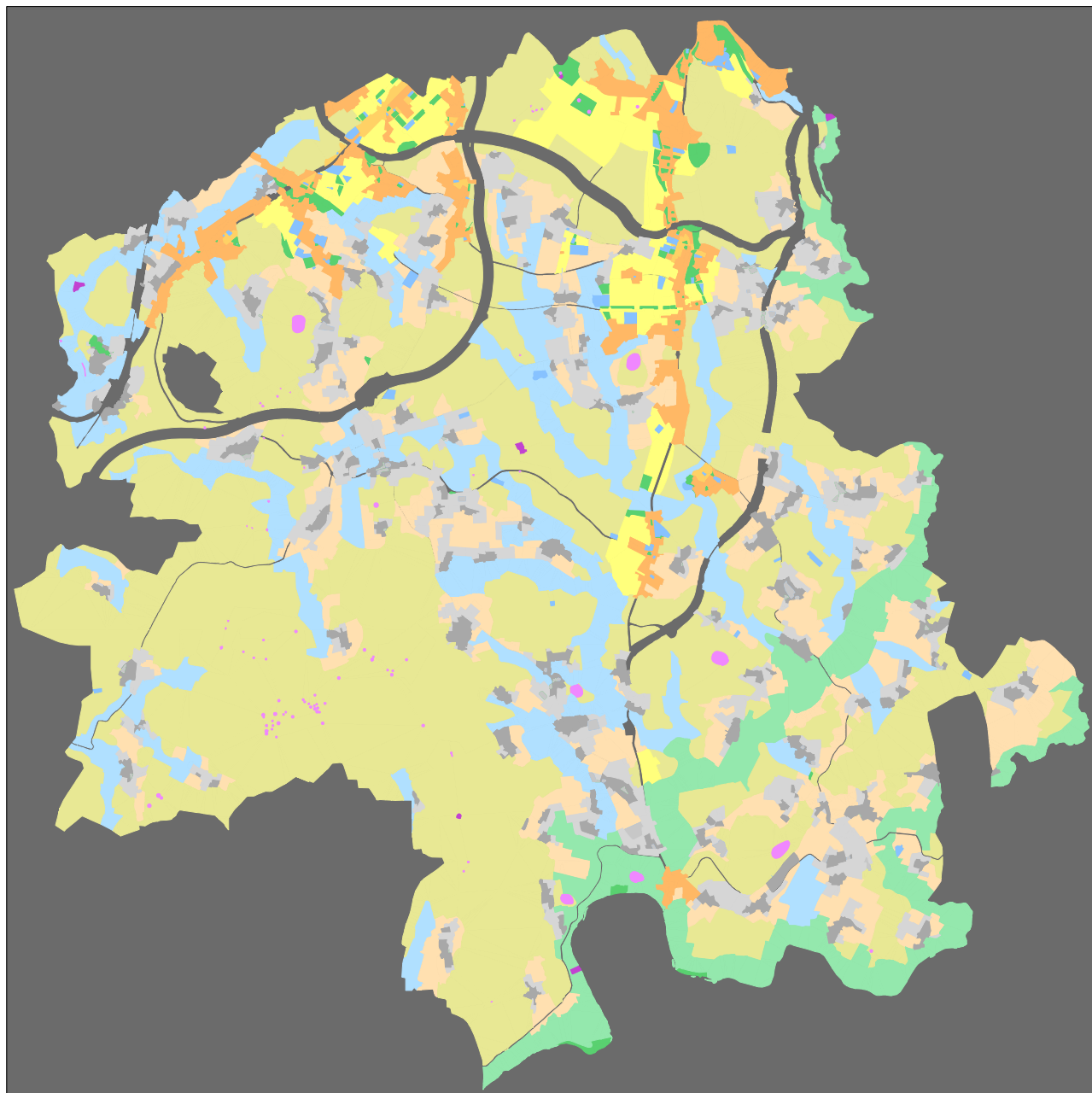


CONCELLO DE TEO

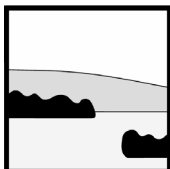
PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27.01.10 DA CMATI



TOMO III

NORMATIVA URBANISTICA

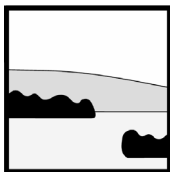


Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail opsa @ odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax 981 14 56 29

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA C.M.A.T.I.

ABRIL 2010



Oficina de Planeamiento, S.A.
Juan Flórez, 106, 19º A-D
15005 A Coruña
E-mail: opsa@odepsa.com
Telf. 981 27 21 51 - 27 24 02
Fax: 981 14 56 29

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA C.M.A.T.I.

ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR

Dirección de Proxecto e Coordinación:

José Díaz Sotelo. Arquitecto.

Luis Suárez-Carreño Lueje. Arquitecto.

Anxel Viña Carregal. Economista.

Consultoría de Dirección:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.

Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.

Equipo Técnico:

José Díaz Sotelo. Arquitecto.

Miguel Díaz Varela. Biólogo.

Alberto Forján Roibal. Arquitecto.

Olga Fra Gálvez. Arquitecta.

M. Mar García García. Arquitecta.

Dolores Gómez Míguez.

Ana Marquina Torres.

Luis Suárez-Carreño Lueje. Arquitecto.

Anxel Viña Carregal. Economista.

Colaboradores:

Roi Feijóo Rey.

Roberto Fernández Ordóñez.

Estela Freire Pérez.

Concepción García García.

Diego García Mejuto.

Elisa Martínez de Ubago Algarra.

Ignacio Mendizábal Herrero.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACIÓN DA ORDE DE 27-01-10 DA CMATI

NORMATIVA URBANÍSTICA

ABRIL 2010

ÍNDICE

PAX

TÍTULO I.	DISPOSICIÓN XERAIS	1
CAPÍTULO I.	NATUREZA, ÁMBITO E VIXENCIA.....	1
Artº 1.	Ámbito	1
Artº 2.	Vixencia.....	1
Artº 3.	Natureza e obrigatoriedade.....	1
Artº 4.	Administración actuante.....	1
Artº 5.	Alcance normativo dos documentos	2
Artº 6.	Modificacións	2
Artº 7.	Revisión.....	3
TÍTULO II:	DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL	4
CAPÍTULO I.	DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL	5
Artº 8.	Órganos actuates	5
Artº 9.	Planeamento subordinado	5
Artº 10.	Desenvolvemento obrigatorio	5
Artº 11.	Adecuación ao Plan Xeral.....	6
CAPÍTULO II.	XESTIÓN URBANÍSTICA.....	7
Artº 12.	Execución do Plan Xeral	7
Artº 13.	Execución do Plan Xeral no solo urbano.....	7
Artº 14.	Execución do Plan Xeral no solo urbanizable.....	8
Artº 15.	Condicións comúns aos solos urbanos e urbanizables	9
Artº 16.	Execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural	9
Artº 17.	Sistemas de actuación	9
Artº 18.	Parcelacións e segregacións de fincas.....	10
Artº 19.	Plano Parcelario	10
Artº 20.	Cesións	11
Artº 21.	Normalización de fincas	11
Artº 22.	Reparcelacións	12
CAPÍTULO III.	INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E NO USO DO SOLO.....	13
Artº 23.	Actos suxeitos a licencia municipal.....	13
Artº 24.	Concesión das licencias.....	14

Artº 25.	Licencia de parcelación.....	14
Artº 26.	Licencias de obra	15
Artº 27.	Tipos de licencia de obra	15
Artº 28.	Obras en edificios catalogados	17
Artº 29.	Requisitos da documentación dos proxectos	17
Artº 30.	Transmisión de licencias de obras.....	17
Artº 31.	Caducidade e suspensión de licencias de obras.....	18
Artº 32.	Solicitud de liña e rasante	18
Artº 33.	Sinalamento de liña.....	19
Artº 34.	Control da execución das obras.....	19
Artº 35.	Requisitos de urbanización	19
Artº 36.	Licencia en Solo Urbanizable.....	20
Artº 37.	Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia	20
Artº 38.	Condicións das obras en relación coas vías públicas	20
Artº 39.	Demolicións.....	21
Artº 40.	Escavacións e movementos de terras	22
Artº 41.	Valado das obras	22
Artº 42.	Licencias de actividades e instalacións	22
Artº 43.	Licencias de ocupación ou funcionamento.....	23
Artº 44.	Ordres de execución e suspensión de obras e outros usos	24
Artº 45.	Edificios en estado ruinoso	24
CAPÍTULO IV.	SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.....	26
Artº 46.	Definición e aplicación	26
Artº 47.	Obras en edificacións fóra de ordenación	26
Artº 48.	Efectos da cualificación como fóra de ordenación.....	26
CAPÍTULO V.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	28
Artº 49.	Publicidade do planeamento	28
Artº 50.	Consulta directa	28
Artº 51.	Consultas previas.....	28
Artº 52.	Informes urbanísticos.....	28
TÍTULO III.	NORMAS DE ORDENACIÓN.....	29
CAPÍTULO I.	CLASES E RÉXIME XURÍDICO DO SOLO.....	30
Artº 53.	Réxime urbanístico do solo.....	30
Artº 54.	Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico	30
Artº 55.	Determinacións xerais para os tipos de solo	30
Artº 56.	Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio.....	31
Artº 57.	Sistemas locais	32
Artº 58.	Ordenación das diferentes clases e categorías de solo	32
CAPÍTULO II.	DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO SUBORDINADO	34
Sección 1ª.	Conceptos reguladores	34
Artº 59.	Definicións dos conceptos reguladores	34
Sección 2ª.	Normas para o desenvolvemento do Solo Urbano Non Consolidado	36
Artº 60.	Polígonos de Execución Integral en Solo Urbano Non Consolidado.....	36
Artº 61.	Plans Especiais de Reforma Interior.....	36

Artº 62.	Áreas de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado	37
Artº 63.	Execución dos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado	37
Artº 64.	Cumprimento dos estándares legais en Solo Urbano Non Consolidado	38
Sección 3ª.	Normas para os Solos Urbanizables	39
Artº 65.	Sectores de Solo Urbanizable Delimitado	39
Artº 66.	Condicións para o desenvolvemento do Solo Urbanizable Delimitado	39
Artº 67.	Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado	41
Artº 68.	Condicións para o desenvolvemento do Solo Urbanizable Non Delimitado	42
Artº 69.	Condicións comúns para o solo Urbanizable	44
Sección 4ª.	Normas para os Plans Especiais	46
Artº 70.	Tipos de Plans Especiais en desenvolvemento do Plan Xeral	46
Artº 71.	Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural	46
Artº 72.	Indicadores para a formación de PEPRMMR	49
Artº 73.	Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística	50
Sección 5ª.	Os Estudos de Detalle	53
Artº 74.	Definición e alcance dos Estudos de Detalle	53
TÍTULO IV.	NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS	54
CAPÍTULO I.	NORMAS E CONDICIÓNS DE USO	54
Artº 75.	Regulación dos usos do solo	54
Artº 76.	Tipos de uso	55
Artº 77.	Regulación do uso vivenda	56
Artº 78.	Regulación do uso residencial comunitario	58
Artº 79.	Regulación do uso hoteleiro	58
Artº 80.	Regulación do uso comercial	58
Artº 81.	Regulación do uso oficinas	60
Artº 82.	Regulación do uso salas de reunión e espectáculos	61
Artº 83.	Regulación do uso industrial e almacéns	61
Artº 84.	Localización das actividades industriais	63
Artº 85.	Ampliación de instalacións existentes	68
Artº 86.	Molestia, nocividade, insalubridade e perigo	68
Artº 87.	Condicións de funcionamento das actividades industriais	69
Artº 88.	Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil	71
Artº 89.	Regulación das actividades extractivas	74
Artº 90.	Regulación do uso Docente	75
Artº 91.	Regulación do uso Sanitario	76
Artº 92.	Regulación do uso Relixioso	76
Artº 93.	Regulación do uso Deportivo	76
Artº 94.	Regulación do uso Recreativo	77
Artº 95.	Regulación dos usos Servizos Urbanos e Administración Pública	77
Artº 96.	Outras condicións dos usos dotacionais	77
Artº 97.	Regulación do uso agropecuario	77
CAPÍTULO II.	NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN	80
Artº 98.	Definicións	80
Artº 99.	Tipificación das actuacións de edificación	84
Artº 100.	Actuacións de nova edificación	84

Artº 101.	Actuacións nos edificios existentes.....	85
Artº 102.	Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais.....	86
Artº 103.	Condicións xerais de estética e integración ambiental.....	95
CAPÍTULO III.	ORDENANZAS DAS ZONAS DE SOLO URBANO.....	100
Sección 1ª.	Ordenanzas tipo.....	101
Artº 104.	Ordenanza U-1. Residencial de baixa densidade en tipoloxía mixta.....	101
Artº 105.	Ordenanza U-2. Residencial de media densidade en tipoloxía mixta.....	104
Artº 106.	Ordenanza U-3 e U-3a. Residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta.....	107
Artº 107.	Ordenanza U-4: Casco tradicional.....	109
Artº 108.	Ordenanza U-5. Desenvolvemento lineal sobre vía.....	113
Artº 109.	Ordenanza U-6. Actuacións residenciais unitarias consolidadas.....	115
Artº 110.	Ordenanza U-7. Industrial.....	119
Artº 111.	Ordenanza U-8. Terciario.....	122
Artº 112.	Cadro síntese de ordenanzas en solo urbano.....	124
Sección 2ª.	Ordenacións singulares.....	126
Artº 113.	Ámbitos de ordenación singular.....	126
CAPÍTULO IV.	NORMAS E ORDENANZAS DO SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.....	127
Artº 114.	Definición.....	127
Artº 115.	Condicións de actuación en solo de núcleo rural.....	130
Artº 116.	Ordenanza N-1. Núcleo rural tradicional.....	131
Artº 117.	Ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural.....	134
Artº 118.	Ordenanza N-3. Fincas Singulares en núcleo rural.....	137
CAPÍTULO V.	NORMAS E ORDENANZAS DO SOLO RÚSTICO.....	140
Artº 119.	Concepto e clases.....	140
Artº 120.	Condicións de edificación en solo rústico.....	140
Artº 121.	Normas reguladoras da parcelación.....	142
Artº 122.	Condicións adicionais das edificacións destinadas a usos residenciais.....	142
Artº 123.	Condicións adicionais para outras construcións.....	142
Artº 124.	Construcións existentes.....	143
Artº 125.	Edificacións existentes de carácter tradicional o singular valor arquitectónico.....	143
Artº 126.	Explotacións agropecuarias e mineiras existentes.....	143
Artº 127.	Edificacións vinculadas a infraestruturas e servizos técnicos.....	144
Artº 128.	Equipamentos sociais en solo rústico.....	144
Artº 129.	Ordenanza R-1. Solo rústico de Protección Ordinaria.....	144
Artº 130.	Ordenanza R-2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.....	145
Artº 131.	Ordenanza R-3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal.....	146
Artº 132.	Ordenanza R-4. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas.....	148
Artº 133.	Ordenanza R-5. Solo Rústico de Especial Protección das Augas.....	149
Artº 134.	Ordenanza R-6. Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais.....	151
Artº 135.	Ordenanza R-7. Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial, Artística ou Histórica.....	152
Artº 136.	Matriz resumo de usos e actividades permitidas en solo rústico.....	154
CAPÍTULO VI.	REGULACIÓN DOS SISTEMAS.....	156
Artº 137.	Sistema viario. Definición.....	156
Artº 138.	Clasificación das estradas e vías do sistema xeral.....	156
Artº 139.	Condicións da rede de estradas e vías do Sistema Xeral.....	157

Artº 140.	Condicións do sistema local viario	160
Artº 141.	Condicións xerais da rede urbana do sistema viario	160
Artº 142.	Sistemas de infraestruturas de servizos técnicos	161
Artº 143.	Enerxía eléctrica. Servidume	161
Artº 144.	Sistema de equipamento e dotacións	162
Artº 145.	Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres	164
CAPÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS NATURAIS E PATRIMONIO CULTURAL		165
Artº 146.	Augas, leitos e ribeiras fluviais	165
Artº 147.	Ambientación natural e paisaxe	167
Artº 148.	Protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal	168
Artº 149.	Patrimonio cultural. Definición e catalogación	169
Artº 150.	Edificios, conxuntos e elementos de interese catalogados	169
Artº 151.	Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral	170
Artº 152.	Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral	171
Artº 153.	Patrimonio arqueolóxico	173
Artº 154.	Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural	176
Artº 155.	Coordinación de actuacións	177
TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN		178
CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN		179
Artº 156.	Clases de proxectos	179
Artº 157.	Condicións xerais dos proxectos técnicos	179
Artº 158.	Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización	179
Artº 159.	Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización	180
CAPÍTULO II. CONDICIÓNS DA URBANIZACIÓN		181
Sección 1ª.	Condicións da Rede Viaria	182
Artº 160.	Pavimentación	182
Artº 161.	Arboredo e xardinería	183
Artº 162.	Mobiliario urbano	183
Artº 163.	Sinalización	183
Sección 2ª.	Condicións de Abastecemento de Auga	184
Artº 164.	Abastecemento de auga potable	184
Artº 165.	Rede de rega	184
Sección 3ª.	Condicións do Saneamento	186
Artº 166.	Rede de saneamento	186
Artº 167.	Condicións dos vertidos	187
Sección 4ª.	Condicións do Subministro de Enerxía Eléctrica	188
Artº 168.	Redes de distribución	188
Artº 169.	Iluminación pública	189
Sección 5ª.	Condicións das Redes de Telecomunicacións	190
Artº 170.	Rede telefónica	190
Sección 6ª.	Condicións das Redes de Subministro de Gas	191
Artº 171.	Rede de gas	191

Sección 7ª.	Condicións do Axardinamento	192
Artº 172.	Proxectos de Xardinería	192
CAPÍTULO III.	CONDICIÓN PARTICULARES DOS SISTEMAS.....	193
Sección 1ª.	Sistema Viario	194
Artº 173.	Condicións de deseño viario	194
Artº 174.	Pavimentación das vías públicas	194
Artº 175.	Rúas compartidas	194
Artº 176.	Execución do viario	195
Artº 177.	Estacionamentos na vía pública	195
Artº 178.	Franxas de reserva	195
Artº 179.	Aparcamientos públicos. Definición e regulación	195
Artº 180.	Accesos aos aparcamentos públicos.....	196
Artº 181.	Condicións dos aparcamentos públicos.....	196
Sección 2ª.	Sistema Ferroviario	197
Artº 182.	Definicións.....	197
Artº 183.	Rede Ferroviaria de Interese Xeral	197
Artº 184.	Zonas de afección ferroviaria	197
Artº 185.	Condicións xerais de deseño	198
Artº 186.	Zonificación funcional do sistema ferroviario	198
Artº 187.	Reservas ferroviarias	199
Sección 3ª.	Sistema de Parques e Xardíns	200
Artº 188.	Aplicación	200
Artº 189.	Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns	200
Artº 190.	Áreas axardinadas	200
Artº 191.	Xardíns	201
Artº 192.	Parques urbanos	201
Artº 193.	Condicións dos parques naturais e forestais	201
Artº 194.	Acceso aos edificios desde os parques e xardíns	201
Sección 4ª.	Sistemas Infraestruturais	202
Artº 195.	Definición.....	202
Artº 196.	Aplicación	202
Artº 197.	Desenvolvemento.....	202
Artº 198.	Execución.....	202
Artº 199.	Condicións específicas das infraestruturas de abastecemento de enerxía eléctrica	202
Disposición Transitoria Primeira:	Planeamento Parcial incorporado.	205
Disposición Transitoria Segunda:	Liñas de Edificación na Estrada Do Estado	205
Disposición Transitoria Terceira:	Protección do Contorno do Camiño Portugués.	205
Disposición Final.....		206

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS

CAPÍTULO I. NATUREZA, ÁMBITO E VIXENCIA

Artº 1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de TEO.

Artº 2. Vixencia

O Plan Xeral non entrará en vigor ata que se teñan producido a publicación no Diario Oficial de Galicia dos textos íntegros do acordo de aprobación definitiva e da Normativa Urbanística no Boletín Oficial da Provincia, se cumprimente o establecido no Artº 92.3 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante LOUG), e teña transcorrido o prazo previsto no Artº 65.2 e da Lei 7/85 de 2 de abril das Cortes Xerais e no Artº 217 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia.

A súa vixencia será indefinida, sen prexuízo das modificacións a que houbera lugar.

Artº 3. Natureza e obrigatoriedade

O Plan redactouse conforme ao ordenamento legal vixente. As referencias á LOUG deben entenderse feitas á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia 9/2002 de 30 de decembro e, no seu caso, á Lei 15/2004 do 29 de decembro, de Modificación da Lei 9/2002 (en diante MLOUG); as referencias á Lei de Réxime de Solo e Valoracións (en diante LRV) entenderanse feitas á Lei 6/1998 de 13 de abril "Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones". As remisións ao Regulamento de Disciplina (en diante RD) entenderanse feitas ao Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións aos Regulamentos de Planeamento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de xuño, en diante RP), e de Xestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en diante RG) entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.

Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ao cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada deberá axustarse á mesma.

Artº 4. Administración actuante

1. A tramitación do planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral rexerase polo disposto nos Artº 86 e 87 LOUG modificados polo Artº 2.12 e a Disposición Derrogatoria Única MLOUG.
2. En canto á súa aprobación definitiva, de acordo ao Artº 89 LOUG, corresponde:
 - Ao conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación territorial, para os Plans de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.
 - Ao órgano municipal competente para os plans parciais, especiais e de sectorización e os estudos de detalle.

3. De acordo ao Artº 108 LOUG, a execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelles aos municipios.
4. A Comunidade Autónoma poderá tamén executar o planeamento urbanístico en desenvolvemento das súas competencias e sempre que concorra un interese supramunicipal.
5. A execución dos plans polo sistema de expropiación pode ser obxecto de concesión administrativa ou ser asumida polos órganos ou entidades da Administración autonómica ou do Estado.
6. O Concello e os órganos das administracións estatal e autonómica, de acordo ás súas competencias respectivas, terán o carácter de Administración actuante, exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos e suscitarán a iniciativa privada e a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

Artº 5. Alcance normativo dos documentos

O alcance normativo do Plan deriva do contido dos seguintes documentos, que a dito efecto o integran:

- 1) Memoria Xustificativa de Ordenación.
- 2) Estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.
- 3) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- 4) Planos de información.
- 5) Planos de ordenación urbanística.
- 6) Normativa Urbanística e Anexos:
 - Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano
 - Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable
- 7) Estratexia de Actuación e Estudio Económico.
- 8) Catálogo de elementos suxeitos a protección.

O Catálogo de Protección terá o carácter complementario previsto no Artº 75 LOUG.

Os demais documentos e estudos que completan o expediente técnico do Plan terán carácter informativo.

A cartografía a escalas 1/2.000 e 1/5.000, que constitúen a base gráfica sobre a que se ten debuxado a ordenación, terán o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para reflectir o emprazamento de calquera actuación de planeamento, e da súa xestión e execución, ou de calquera solicitude de licencia urbanística. O Concello creará a correspondente ordenanza para a expedición de orixinais reproducibles da cartografía oficial.

Artº 6. Modificacións

A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ao previsto nos Artºs 93, 94 e 95 da LOUG, e nos Artºs. 2º.14 e Disposición derogatoria única da MLOUG.

As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudio urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral, a viabilidade da proposta, a mellora substancial da ordenación urbanística, e o interese público da mesma.

Artº 7. Revisión

A revisión do Plan Xeral levarase a cabo de acordo co establecido no Artº 93 LOUG e 2º.14 MLOUG, e poderá producirse:

- a) Cando disposicións xerais de rango superior ou as determinacións dunhas directrices de ordenación do territorio alteren os criterios, obxectivos e solucións respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto.
- b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente na ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade, ou se adopten novos criterios sobre o modelo territorial.
- c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan.

TITULO II: DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL

CAPÍTULO I. DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

Artº 8. Órganos actuantes

O desenvolvemento do Plan Xeral corresponderá ao Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LOUG, na LRV e na presente Normativa.

Corresponderá ao Concello, ás demais administracións públicas e empresas concesionarias, no ámbito das súas respectivas competencias e de acordo as súas atribucións, o desenvolvemento das infraestruturas, servizos e equipamentos.

Artº 9. Planeamento subordinado

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ao previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudios de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no Artº 62.2 LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/1.000.
3. Para os fins e coas limitacións sinaladas no Artº 73 LOUG e no Artº 60 desta Normativa, redactaranse e tramitaranse Estudios de Detalle.
4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no Artº 68.1 LOUG.

Artº 10. Desenvolvemento obrigatorio

1. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plan Parcial os sectores delimitados como Solo Urbanizable Delimitado no Plan Xeral e sinalados no Artº 65 desta Normativa, cunhas condicións particulares de desenvolvemento que se fixan no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable, que forma parte da presente Normativa Urbanística.
2. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plan de Sectorización os ámbitos sinalados como Solo Urbanizable Non Delimitado no Plan Xeral e sinalados no 0 desta Normativa, cunhas condicións particulares de desenvolvemento que se fixan igualmente no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable.
3. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plan Especial de Reforma Interior os ámbitos de solo urbano non consolidado delimitados no Plan Xeral, sinalados no Artº 61 desta Normativa, e cunhas condicións particulares de desenvolvemento que se fixan no Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano, que forma parte da presente Normativa Urbanística.
4. Así mesmo desenvolveranse obrigatoriamente os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural os Núcleos Rurais que presenten unha situación de complexidade urbanística segundo os indicadores establecidos nestas Normas (Artº 72).

5. Desenvolveranse mediante Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística, tal como se definen no Artº 73 desta Normativa, os ámbitos que, en determinadas circunstancias, as ordenanzas reguladoras de aplicación remiten a dita figura de planeamento.
6. Os Sistemas Xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral. Particularmente desenvolverase mediante Plan Especial a ordenación dos Sistemas Xerais de Zonas Verdes do Parque do Rego de Fixó (PR7) e do Parque do Río Tella (PR3).

Artº 11. Adecuación ao Plan Xeral

1. Os Plans Parciais de Ordenación, os Plans de Sectorización e os Plans Especiais non poderán modificar as previsións e determinacións do Plan Xeral, pero si modificar a súa ordenación detallada de acordo coas condicións establecidas no Artº 62.1 LOUG.
2. Os Estudos de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel, alteracións que supoñan maior aproveitamento, diminución ou modificación dos espazos públicos, alteración do destino urbanístico do solo, a parcelación do solo, establecer novas ordenanzas e usos con apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven.
3. Os Proxectos de Urbanización non poderán modificar as previsións do planeamento antecedente que desenvolvan, sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras, nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.

CAPÍTULO II. XESTIÓN URBANÍSTICA

Artº 12. Execución do Plan Xeral

1. A execución do Plan Xeral correspóndelle ao Concello sen prexuízo das competencias dos órganos específicos das restantes administracións.
2. A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LOUG e no Art. 4 da MLOUG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

Artº 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano

1. A execución do Plan realizarase:

- a) Directamente mediante solicitude de licencia de edificación, no Solo Urbano Consolidado, excepto para os solos incluídos en ámbito remitido a Planeamento Especial de Protección, segundo o establecido no Artº 69.4 LOUG (redacción do Artº 2.7 MLOUG).

O presente Plan Xeral non prevé ningún ámbito de solo urbano consolidado suxeito a Planeamento Especial de Protección.

- b) Por Polígonos de Execución Integral, en Solo Urbano Non Consolidado. A delimitación e desenvolvemento de ditos Polígonos farase mediante un dos dous seguintes procedementos:

- Nos ámbitos cunha ordenación detallada que está contida no propio Plan Xeral, a delimitación dos Polígonos está igualmente establecida directamente no Plan Xeral. Nestes casos o desenvolvemento de cada Polígono require a redacción e aprobación de Estudo de Detalle, coa fin que para estes instrumentos de ordenación establece a lexislación e a presente Normativa (Artº 74), ademais do correspondente instrumento de equidistribución. As condicións particulares de cada Polígono sinálanse nas Fichas para o seu desenvolvemento incluídas no *Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano*, que forma parte da presente Normativa.
- Nos ámbitos nos que o Plan Xeral non establece a ordenación detallada, requírese a redacción e aprobación dun Plan Especial de Reforma Interior, que deberá definir dita ordenación, e delimitar os Polígonos de execución necesarios para o seu desenvolvemento, tal como prevé a lexislación.

Os Plans Especiais de Reforma Interior réxense polo sinalado no Artº 70 LOUG, e os ámbitos correspondentes defínense no Artº 61 desta Normativa, estando as condicións particulares de desenvolvemento definidas igualmente no citado *Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano*.

2. Os propietarios de terreos situados no solo urbano deberán executar as determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:

- a) Terreos de solo urbano consolidado

- Conversión da parcela en solar e solicitude de licencia de edificación das construcións previstas no Plan Xeral:

..... 2 anos desde a entrada en vigor do Plan Xeral.

Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

b) Terreos de solo urbano non consolidado

- Presentación ante o Concello da documentación completa do Estudio de Detalle, ou do Plan Especial,
..... 2 anos desde a entrada en vigor do Plan Xeral.
- Presentación ante o Concello da documentación completa do Proxecto de Urbanización, e, no seu caso, do instrumento de equidistribución:
..... 1 ano desde a aprobación definitiva do Estudio de Detalle ou do Plan Especial.
- Prazo para o cumprimento dos deberes de urbanización e de cesión e, no seu caso, de equidistribución:
..... 2 anos a partir da aprobación definitiva do Estudio de Detalle ou do Plan Especial.
- Prazo para solicitar a licencia de edificación das construcións previstas no Plan Xeral:
..... 2 anos a partir do cumprimento dos deberes de urbanización e cesión e, no seu caso, de equidistribución. Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

3. Non poderá concederse licencia de edificación en solo urbano, nos terreos que non adquiriran a condición de solar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación, nas condicións sinaladas polo artº. 20.2 LOUG.

Para adquirir dita condición de solar, os propietarios dos terreos en solo urbano deberán de cumprir as obrigacións sinaladas nos artigos 19 e 20 LOUG, segundo se trate, respectivamente, de solos urbanos consolidados ou non consolidados.

Artº 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable

1. O Plan Xeral conterá a delimitación dos ámbitos de solo urbanizable distinguindo entre o delimitado e o non delimitado ou diferido.
2. Para o solo urbanizable delimitado desenvolveranse Plans Parciais co obxecto de regular a urbanización e a edificación mediante a ordenación detallada dun sector completo definido no Plan Xeral. Os Plans Parciais conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade –de ser o caso- coas previsións do Plan Xeral.
3. Os sectores adscribíense ao primeiro ou segundo cuatrienio de vixencia do Plan Xeral, en razón ao grao de prioridade que este lles asigna, debendo cada Plan Parcial iniciarse no período que corresponda ao sector.
4. Para o solo urbanizable non delimitado, ou diferido, desenvolverán Plans de Sectorización mediante os que se establecen as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación do citado solo. Igualmente os plans de sectorización conterán a determinación da división do solo en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuacións e prazos de execución correspondente a cada un deles, de conformidade –de ser o caso- coas previsións do Plan Xeral.
5. O Plan Xeral fixa os criterios e prioridades para o desenvolvemento de sectores en solo urbanizable non delimitado, así como, no seu caso, a condicionalidade do seu desenvolvemento á execución de solos delimitados polo Plan Xeral.
6. Os propietarios de terreos situados en Solo Urbanizable Delimitado deberán cumprir o prazo máximo seguinte.
 - Presentación ao Concello da documentación completa do Plan Parcial para a súa Aprobación Inicial:
..... 3 anos desde o inicio do cuatrienio a que corresponda o sector,

segundo a priorización do solo urbanizable realizada polo Plan.

7. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais e Plans de Sectorización deberán executalos nos prazos máximos seguintes.
 - Cumprimento dos deberes de equidistribución, urbanización e cesión
.....Nos prazos establecidos nos seus correspondentes Plans de Etapas,
sen que superen un máximo de 4 anos desde a súa Aprobación Definitiva.
 - Solicitude das licencias de edificación previstas no Plan Parcial ou de Sectorización:
.....2 anos desde a execución da urbanización e formalización das cesións,
agás que o Plan sinala un prazo menor.
8. Os Plans Parciais e os Plans de Sectorización deberán obrigatoriamente sinalar os prazos de execución das obras neles previstas, aos efectos do previsto nos Artºs 127 e 128 LOUG. Os prazos anteriores serán substituídos polos fixados no Plan Parcial ou de Sectorización, no suposto de que estes sexan inferiores.

Artº 15. Condicións comúns aos solos urbanos e urbanizables

1. Os deberes de urbanización, cesión e equidistribución consideraranse cumpridos na forma sinalada polo Artº 128 LOUG.
2. Os prazos para iniciar e terminar a edificación, e polo tanto, de validez da correspondente licencia de obras, serán os establecidos no Artº 31 desta Normativa.
3. Nos supostos de incumprimento dos prazos sinalados serán de aplicación os mecanismos de substitución do sistema de actuación, así como o resto de medidas previstas na lexislación, tal como prevé o Artº 128 LOUG. Non obstante, ditos prazos poderán prorrogarse polo Concello, cando existan motivos que ao seu xuízo xustifiquen a ampliación dos mesmos.

Artº 16. Execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural

A execución do Plan Xeral en solo de núcleo rural levarase a cabo a través dos instrumentos previstos no Capítulo VIII do Título IV da LOUG e no Artº 4.5 da MLOUG, así como coa formación dos correspondentes Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural nos termos sinalados no Artº 71 da presente Normativa.

Artº 17. Sistemas de actuación

1. En solo urbano os polígonos executaranse prioritariamente polo sistema de Cooperación, salvo cando explicitamente se contemple outro sistema no planeamento que conteña a ordenación detallada.
2. No solo urbanizable, o Plan Parcial de Ordenación ou o de Sectorización determinarán o sistema de actuación para cada polígono, se ben o Plan Xeral define como prioritarios os Sistemas de Actuación Directos para o desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable delimitado.
3. En todos os casos previstos para ser desenvolvidos polo sistema de Compensación, este poderá substituírse cando se dean as circunstancias previstas no Artº 127.3 LOUG, para a súa substitución polo municipio, ou no Artº 160 LOUG para a solicitude da súa substitución por unha parte dos propietarios dos terreos.

4. A execución do planeamento de desenvolvemento realizarase mediante o sistema de Expropiación cando isto se xustifique por razóns de urxencia ou necesidade, tal como se prevé no Artº 140 LOUG. E, ademais, nos seguintes casos:
 - a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.
 - b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgúns dos seus elementos.
 - c) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa e na Lei 18/2008, de 29 de decembro, da Vivenda de Galicia.

Artº 18. Parcelacións e segregacións de fincas

1. As parcelacións urbanísticas en solo urbano tramitaranse con carácter previo ou simultáneo e como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:
 - a) Plano de situación e parcelario en cartografía oficial.
 - b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.
 - c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.
 - d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.
 - e) Xustificación da parcelación de acordo a estas Normas.
2. Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ao Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.
3. Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.
4. Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas no solo rústico nin no solo urbanizable que careza de Plan Parcial definitivamente aprobado.
5. As segregacións de fincas en solo rústico non poderán realizarse creando novos accesos públicos senón é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas. No solo rústico, non se poderán realizar nin autorizar parcelacións ou divisións, agás aquelas que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas ou as que teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

Artº 19. Plano Parcelario

1. Concello e administración catastral coordinarán as súas competencias para a redacción dun Plano Parcelario Oficial a partir da Cartografía Oficial onde se reflectirán as circunstancias urbanísticas e catastrais das fincas a partir das actuacións administrativas que en relación a elas se vaian producindo.

2. En solo urbano, de núcleos rurais e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/5.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.
3. Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio:
 - a) Ó expediente do Plan Xeral e ao Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
 - b) Ó Catastro Inmobiliario.

Artº 20. Cesións

1. As cesións obrigatorias e gratúitas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais, de Sectorización e Especiais, se é o caso.
2. As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construción de cercados ou edificacións.
3. En solo urbano as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LOUG.
4. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial ou Plan de Sectorización correspondentes.
5. De acordo ao Artº 47.3 LOUG, o planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral establecerá as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, coa fin de asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, de modo que non se localicen en zonas marxinais ou residuais.
6. Os solos de cesión obligatoria e gratuíta á Administración en solo urbano non consolidado e no solo urbanizable comprenden, de acordo aos Artºs. 20 e 22 LOUG:
 - a) Todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local.
 - b) O solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o Plan Xeral inclúa ou adscriba ao polígono ou sector correspondente.
 - c) O solo correspondente ao aproveitamento urbanístico do concello, nos termos previstos nos Artºs. 18, 20 e 22 LOUG.
7. Os solos de cesión obligatoria e gratuíta cederanse libres de cargas. Ademais cederanse debidamente urbanizados a cargo dos propietarios do polígono ou sector correspondente, salvo os solos destinados a sistemas xerais adscritos e non incluídos no polígono ou sector.

Artº 21. Normalización de fincas

1. As fincas de solo urbano nas que se precise regularizar a súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de acordo cos Artºs. 122 LOUG e concordantes RG.
2. Considerarase a estes efectos que unha finca é regularizable cando os seus lindeiros non sexan rectos, sendo obrigatoria a regularización cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60º, ou a escaseza da fronte ou do

fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecidas polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

3. No plano de ordenación o Plan Xeral delimita en concreto ámbitos suxeitos á obriga da normalización de fincas. Conforme ao procedemento establecido no Art. 122.2 LOUG poderán delimitarse outras zonas de normalización de fincas non previstas no Plan.

Artº 22. Reparcelacións

1. Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao Plan, con adxudicación das parcelas resultantes aos propietarios das parcelas primitivas e aos propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción aos seus respectivos dereitos.
2. A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración das parcelas e situar o aproveitamento que corresponde aos propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ao planeamento, e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que se é o caso, lle corresponda ao municipio.
3. Tamén se entende por Reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.
4. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:
 - a) Os terreos edificados conforme ao planeamento.
 - b) Os terreos con edificación non axustada ao planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no Artº 116.3.b) LOUG.
 - c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.

CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E NO USO DO SOLO

Artº 23. Actos suxeitos a licencia municipal

1. Estarán sometidos a licencia urbanística previa os seguintes actos:
 - a) As obras de construción de edificacións e instalacións de todas as clases de nova planta.
 - b) As obras de ampliación de edificios e instalacións de todas as clases existentes.
 - c) As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de todas as clases existentes.
 - d) As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de todas clases existentes.
 - e) As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.
 - f) As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o Artº 102 LOUG.
 - g) As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.
 - h) As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestruturas rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.
 - i) Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, as obras de instalacións de servizos públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licencia.
 - j) A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.
 - k) A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizo e outras análogas.
 - l) Uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de todas as clases existentes.
 - m) A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.
 - n) A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
 - o) As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.
 - p) A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.
 - q) As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espazo boscoso, arboredo ou parque.
 - r) A instalación de invernadoiros.
 - s) A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
 - t) A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.
 - u) As instalacións e construcións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino.
 - v) A colocación de andamios, apeos e valos.
 - w) O cercado de terreos.
 - x) Calquera intervención en edificios declarados bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.

Así como os demais actos de edificación e uso do solo.

Cando os actos de edificación e uso do solo se realizan en terreo de dominio público, esixírase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude subscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no Artº 14 RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ao previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.
3. Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, aos actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.
4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no Artº 198 LOUG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.
5. O outorgamento de licencia para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no Artº 33 LOUG e 1.10 MLOUG en solo rústico, compete ao Concello, trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no Artº 41 LOUG e 1.16 MLOUG.
6. Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polo Artº 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito Artº, debidamente pormenorizados e documentados.
7. Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polos artigos 41 e 42.2 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fai referencia o Artº 41.1.c).
8. Para a tramitación de licencias de edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras estarase ao disposto no Artº 43 da LOUG e á Disposición derogatoria única MLOUG.
9. Non estarán suxeitas á licencia urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición derradeira primeira punto 2 da LOUG.

Artº 24. Concesión das licencias

1. A competencia para outorgar as licencias corresponde ao Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. Para o outorgamento da licencia prevista serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (Artº 195.2 LOUG). En canto ao procedemento e documentación esixible para a súa tramitación estarase tamén ao previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artº 25. Licencia de parcelación

1. Está suxeito a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no Artº 207.2 LOUG.

2. A licencia de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de predios.
3. Require licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas, en solo urbano, solo de núcleo rural ou urbanizable que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de planeamento e xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.
4. A licencia de parcelación autoriza a deslindar e amolloar a parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licencia de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.
5. Para facilitar o cumprimento do previsto no Artº 205.2 da LOUG, o Concello comunicará de oficio ao Rexistro da Propiedade todas as resolucións que concedan ou deneguen licencias de parcelación e as que declaren a ilegalidade de parcelacións existentes, acompañando copias autorizadas dos correspondentes planos parcelarios.

Artº 26. Licencias de obra

1. A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:
 - a) Licencia de parcelación ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.
 - b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ao polígono a que pertenza a parcela.
 - c) Contar o polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presentes Normas.
 - d) Obtención da licencia de actividade para instalación para os efectos do establecido no Artº 22 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ao terreo ou inmovle de que se trate.
 - e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.
 - f) Obtención das autorizacións preceptivas que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable.
 - g) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a tenor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.
2. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas, requirirán expresa modificación da licencia de obra.

Artº 27. Tipos de licencia de obra

Distingúense nas presentes Normas cinco tipos de licencias:

- a) Licencias de obra nova.
- b) Licencias de reforma e ampliación.
- c) Licencias de conservación.
- d) Licencias de demolición.
- e) Licencias de escavación, movementos de terra e outras.

1. Obra nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre solar libre (onde non ten existido ningunha construción anterior) ou sobre o solar procedente da derruba dun edificio existente, ben como ampliación de edificio existente que afecte á superficie de planta baixa.

2. Reforma e ampliación

Enténdese por reforma ou ampliación aquela operación de construción encamiñada a modificar o edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distingúense dous subtipos:

- a) Reformas e ampliacións estruturais:

Se a súa realización implica modificación de elementos estruturais (muros, piares, vigas, forxados, armaduras de cuberta), elevación de plantas, modificación de elementos de fachada ou de cuberta.

- b) Reformas non estruturais:

Se se limitan á redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta.

3. Conservación

Denomínanse obras de conservación as tendentes ao mantemento estético, funcional e constructivo do edificio.

Distingúense dous subtipos segundo afecten ou non a elementos estruturais, de fachada ou de cuberta (revocadura de fachadas ou cuberta, reparación de elementos estruturais e similares no primeiro caso; solados, pinturas, tabiques, etc. no segundo caso).

4. Todos estes tipos agrúpanse en dúas categorías de licencias:

- a) Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais, de fachada e cuberta.
- b) Licencia de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais, nas condicións previstas no Artº 14º.2. RD, e aquelas obras e instalacións que cumpran as condicións establecidas no Artº 195.3 da LOUG.

Artº 28. Obras en edificios catalogados

En relación coas obras que se executen en edificios declarados Bens de Interese Cultural (BIC), inventariados ou comprendidos en catálogos de protección do Plan Xeral ou documentos que o desenvolven, e de acordo co determinado nas ordenanzas específicas, terase en conta que cando se pretenda a súa reforma, reparación ou ampliación deberán facerse constar tales circunstancias na solicitude das licencias e figurar convenientemente documentadas na Memoria e Planos do Proxecto Técnico, debendo o titular xustificar a necesidade das obras que se pretendan realizar e o alcance destas, tendo en conta o establecido no Artº 14.2. RD.

Artº 29. Requisitos da documentación dos proxectos

1. Para os efectos do outorgamento de licenzas, os proxectos técnicos definirán as características xerais da obra e as súas prestacións mediante a adopción e xustificación de solucións concretas. O seu contido definirá as prestacións que o edificio proxectado ten que proporcionar para cumprir as esixencias básicas e urbanísticas, e en ningún caso, impedirá o seu cumprimento. Compoñeranse como mínimo de Memoria, Memoria Urbanística, xustificación do cumprimento do código técnico, Planos, Prego de Condicións e orzamento.
2. Na Memoria describirase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificarase a solución adoptada poñéndose de manifesto: a adaptación ao ambiente esixida polo Artº 104 LOUG e a súa ampliación no Artº 3 MLOUG, e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, coas condicións esixidas no Artº 14.3 RD, o cumprimento dos preceptos de habitabilidade (Normas do Hábitat Galego D. 262/2007) no caso das vivendas, e os restantes preceptos legais que sexan de aplicación.
3. Na Memoria Urbanística indicarse a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, baseándose a súa adecuación á ordenación vixente con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el. Presentarase Cadro Comparativo de observancia do cumprimento da Normativa Urbanística.
4. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial a escalas 1/2.000 e 1/5.000. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, elaboraranse como mínimo á escala 1/500 e con referencia aos elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.
5. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1/100, debéndose presentar as plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
6. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estrutural, que afectasen unicamente a paramentos exteriores e non implicasen modificación estrutural (por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos aos aspectos que alcance a reforma.

Artº 30. Transmisión de licencias de obras

As licencias de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ao Concello. Se as obras estiveran en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, subscrita de conformidade por ambas partes. Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licencia serán esixibles indistintamente ao antigo ou ao novo titular da mesma.

Artº 31. Caducidade e suspensión de licencias de obras

1. As licencias declararanse caducadas a todos os efectos polo mero transcurso dos prazos que a continuación se sinalan, salvo as posibles prórrogas que así mesmo se indican:
 - a) Se non se comezaran as obras autorizadas no prazo de seis (6) meses a contar desde a data de notificación do seu outorgamento, ou do correspondente permiso de inicio cando fosen de eficacia diferida. Por causa xustificada e por unha soa vez, poderá solicitarse a prórroga dunha licenza en vigor para un novo período de seis (6) meses.
 - b) Se, unha vez comezadas, as obras quedaran interrompidas durante un período superior a seis (6) meses, podéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por unha soa vez e por causa xustificada.
 - c) Se non se cumprise o prazo de terminación tendo disposto as obras de algunha das prórrogas contempladas nos apartados a) e b) deste número. De non contar con prórroga anterior poderá solicitarse unha definitiva por prazo adecuado non superior a seis (6) meses. O prazo de terminación farase constar na concesión de licenza, sendo con carácter xeral de 3 anos para as obras maiores.

As prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen os prazos respectivos.

A caducidade dunha licenza non obsta ao dereito a solicitar nova licenza para a realización das obras pendentes.

2. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo á edificación implicará a caducidade da licenza.
3. Disporase a suspensión de eficacia dunha licenza de obras en curso cando se comprobe o incumprimento das súas condicións materiais e ata tanto os servizos municipais non comproben a efectiva reparación dos defectos observados. Se a corrección non se leva a cabo nos prazos que para tal efecto se fixen, a Administración municipal resolverá nos prazos legais sobre a legalización ou non das obras, e procederá en consecuencia de acordo coas disposicións do Capítulo III do Título VI LOUG e do RD.
4. Salvo os traballos de seguridade e mantemento, as obras que se executen estando a licenza caducada ou suspendida, consideraranse como non autorizadas, dando lugar ás responsabilidades correspondentes ás obras realizadas sen licenza, e ás medidas executoras que procedesen.
5. En todos os casos, a declaración de caducidade require a apertura dun previo expediente con audiencia ao interesado. Non obstante, e de acordo co establecido no Artº 197.3 LOUG, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licenza sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio de lei e non se poderán iniciar as obras sen obter nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.

Artº 32. Solicitud de liña e rasante

1. Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrución previa derruba da construción anterior, será condición previa ao inicio das mesmas a solicitude de liña e rasante, solicitude que -por outra parte- pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.
2. Cando o solicitante sexa titular de licenza e -de ser o caso- do permiso de inicio de obra, o Concello haberá de proceder ao sinalamento de liña no prazo de 30 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezar as obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.
3. O sinalamento de liña non implica o outorgamento da licenza de construción.

4. A aliñación darase sobre o plano do solar e zona inmediata, a escala 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

Artº 33. Sinalamento de liña

1. Para o acto de sinalamento de liña o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilitar o replanteo.
2. O propietario e o técnico director da obra firmarán o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e recibirá a copia autorizada destes documentos.

Artº 34. Control da execución das obras

1. En todas as obras de nova construción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, do arquitecto e do aparelador directores da obra; número de licencia e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos aos que se vai a destinar a construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo axustarase ao modelo aprobado polo Concello.

2. O interesado ou o arquitecto director da obra comunicará ao Concello, para a práctica do recoñecemento correspondente e autorización da súa continuación, nas seguintes fases de execución da obra:
 - a) Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ao rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical e ao rematar a colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.
 - b) Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

O recoñecemento e o permiso para continuar as obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ao expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectuar o control se non o realizase no prazo de dez días. A comprobación municipal non alcanzará en ningún caso aos aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ao cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licencia no referente a forma, localización, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de ser o caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra. Se o Concello desiste de efectuar o control da obra non suporá en ningún caso que as obras son conforme a licencia, sendo responsabilidade dos técnicos directores da obra a adecuación desta ao proxecto obxecto de licencia.

Artº 35. Requisitos de urbanización

1. Para outorgar licencia de edificación no solo urbano é preciso que a parcela conte polo menos cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de beirarrúas –se é o caso-, pavimentación de calzada e beirarrúas, xardinería e arboredo -se é o caso- redes de subministro de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de saneamento, conectadas ás redes xerais do municipio, e iluminación pública, nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.
2. Para outorgar licencia de edificación no solo de núcleos rurais será preciso que a parcela, en toda a súa fronte, estea urbanizada contando polo menos con acceso rodado público pavimentado, e teña resolto con carácter previo

e por conta do promotor os servizos, rede de subministro eléctrico, abastecemento de augas e saneamento conectados ás redes xerais existentes no núcleo, ou noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

3. Os Plans Especiais de mellora dos núcleos rurais poderán establecer as esixencias mínimas complementarias ás aquí definidas.
4. Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos no Artº 20.2 LOUG. A fianza de garantía alcanzará ao total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ao uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

Artº 36. Licencia en Solo Urbanizable

1. No solo urbanizable clasificado polo Plan non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ao Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, ou de Sectorización e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido no Artº 42.2 RG.
2. No solo urbanizable, en tanto non sexa aprobado á correspondente ordenación detallada non poderán autorizarse outras obras que as que se vaian executar trala redacción de Plans Especiais de Infraestruturas ou as de carácter provisional ás que se refire o Artº 102 LOUG.

Artº 37. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ao disposto no Artº 209 da LOUG e concordantes do RD.
2. No prazo de tres meses desde o requirimento producido para o efecto, o interesado deberá solicitar a oportuna licencia ou axustar a ela, as obras, de ser o caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de prazo que non excederá doutros tres meses atendendo á complexidade ou envergadura das obras.
3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legalizar a súa situación coa obtención da licencia correspondente, sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.
4. Cando transcorrido o prazo de tres meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario á Normativa Urbanística, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os Artºs. 209.5 e 209.6 LOUG e 54 RD.
5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no RD, ata que entren en vigor as disposicións de desenvolvemento da LOUG, segundo a súa Disposición Transitoria 6ª.

Artº 38. Condicións das obras en relación coas vías públicas

1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

2. Se as obras que se executan puideran afectar a servizos de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licenza deberá de comunicalo por escrito e con oito días de antelación ao comezo das mesmas, ás empresas ou entidades administrativas correspondentes. Naquel prazo as empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.
3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.
4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ao descuberto, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e ornato, aínda que non sexan visibles desde a vía pública.
5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar todas as partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.
6. Todos os andamios auxiliares da construción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.
7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudos e plans de seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

Artº 39. Demolicións

1. Cando un propietario quixera proceder á demolição total ou parcial dun edificio, deberá solicitar a oportuna licenza municipal, acompañando Memoria subscrita por facultativo competente, especificando os pormenores do edificio que se pretende derrubar e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O Concello poderá fixar hora e prazo en que teñan que verificarse as derrubas, para evitar danos e molestias, sendo obrigatoria, en todo caso, a colocación de cercados en toda a fronte que teña que demolerse.
2. A data prevista para o inicio das obras de demolição deberá de ser comunicada ao Concello cunha antelación mínima de 15 días.
3. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitarán autorización expresa.
4. Cando por derruba ou obras na edificación sexa necesario apear a contigua, solicitarase licenza polo propietario desta, expresando nunha memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. En caso de negativa de dito propietario a realizar as obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da finca que se vaia a demoler ou aquela onde deban executarse as obras, o cal deberá solicitar a oportuna licenza, co compromiso formal de sufragar, se procedese, a totalidade dos gastos que ocasione o apeo, sen prexuízo de que poida repercutir os gastos ocasionados, conforme a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase ao establecido na regulación civil destas servidumes.
5. En todo caso, cando se vaia a comezar unha derruba ou baleirado importante, o propietario terá a obriga de comunicalo, en forma fidedigna, aos colindantes da finca por se debera adoptarse algunha precaución especial.
6. En caso de urxencia, por perigo inminente, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa, os apeos ou obras convenientes, aínda que consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ao Concello das medidas adoptadas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicitar a licenza no prazo de corenta e oito horas seguintes e abonar os dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garantir a seguridade pública.

Artº 40. Escavacións e movementos de terras

Para proceder a calquera escavación ou movemento de terras haberá de solicitarse a oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada que especificará os pormenores do movemento pretendido e das edificacións adxacentes, de ser o caso, así como planos sinalando a topografía actual do terreo e a resultante da escavación, en planta e nas seccións necesarias para precisar o alcance da actuación e permitir o seu recoñecemento en obra.

Artº 41. Valado das obras

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de 2 m de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de 2 m da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,80 m, para permitir o paso de peóns. No caso de que o paso de peóns se teña que realizar na calzada, deberá estar protexido e debidamente sinalizado.
2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordenar a súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.
3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, por si ou pola súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo colocarse na rúa unha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarse na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.
5. A instalación de recercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía ao tránsito público.

Artº 42. Licencias de actividades e instalacións

1. Requiren licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ao disposto no Artº 196.2 LOUG.
2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruidos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións concedida.
3. A concesión de licencias de actividades e instalacións está suxeita ao cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación. Naquelas actividades en que sexa legalmente esixible, a obtención da licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes da Administración Central ou Autonómica.
4. Poderán concederse licencias de actividades e instalacións que contemplan a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencia das medidas correctoras, implicará a perda de eficacia da licencia.

Artº 43. Licencias de ocupación ou funcionamento

1. A licencia de ocupación ten por obxecto autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixírase certificado final de obra de técnico competente no que conste as condicións antes sinaladas, ademais da previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais de acordo co establecido no Artº 195.6 LOUG. Para o uso de vivenda estarase ao establecido no Atrº 20 da Lei18/2008, de 29 de decembro, da Vivenda de Galicia.
2. Están suxeitas a licencia de ocupación:
 - a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.
 - b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e mercantís.
 - c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.
3. Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licencias de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:
 - a) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran no anexo ao Decreto 262/2007 das Normas do Hábitat Galego, para edificios residenciais.
 - b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
 - c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables aos edificios ou actividades, cando non constasen previamente.
 - d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.
 - e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.
 - f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.
4. A licencia de ocupación solicítase ao Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles.
5. A licencia de ocupación é requisito para a contratación dos subministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no Artº 17º.5 RD.
6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido no RD, sen prexuízo, de ser o caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

Artº 44. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos

1. Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablecer a ordenación urbanística infrinxida, a esixir o cumprimento dos deberes de conservación en materias de seguridade, salubridade e ornato dos edificios e instalacións e asegurar, de ser o caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ao interese público e ao cumprimento das disposicións xerais vixentes.
2. O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, que será con cargo aos obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais, denunciaranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delicto ou falta. Todo iso de conformidade co establecido na subsección B), Sección primeira, Capítulo II do Título II, e nos capítulos I e II do Título III do RD.
3. O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordenar a retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma; proceder por si a súa retirada, en caso de non facelo o interesado; ou precintala e impedir definitivamente os usos aos que dera lugar, nas condicións previstas no Artº 209.2 LOUG.

Artº 45. Edificios en estado ruinoso

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruina e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impidise.
2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:
 - a) Cando o custo das obras de reparación necesarias sexa superior ao 50 % do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.
A determinación obxectiva do valor actual da edificación levarase a cabo a partir do valor de reposición da mesma, minorado en razón da depreciación efectiva que pola súa idade teña sufrido a edificación.
 - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
 - c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.
3. As deficiencias referentes a instalacións ou servizos en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.
4. Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executar as obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autorizar a ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.
5. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.
6. Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer o necesario respecto á habitabilidade e ao desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.

7. Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. No caso de incumprimento da orde de demolición nos prazos antes referidos, o Concello procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas.
8. A declaración de ruína dun inmovible catalogado no Plan Xeral, nos Plans de desenvolvemento ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co Artº 24 da “Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE)” e 41 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.
9. Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ao réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

CAPÍTULO IV. SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

Artº 46. Definición e aplicación

1. Para os efectos do Artº 103 LOUG considéranse desconformes 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, de Sectorización 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 ao 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 desconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.
2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación aos inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento que establezan medidas especiais de protección.

Artº 47. Obras en edificacións fóra de ordenación

1. Para os efectos da aplicación dos artigos 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ao incremento da superficie útil dos locais.
2. A efectos da aplicación do Artº 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten aos elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

Artº 48. 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 todos os casos.
- b) As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.

c) As parciais de consolidación ou reparación nos casos de situación de fóra de ordenación parcial.

O Concello comunicarlle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licencias en edificacións fóra de ordenación.

CAPÍTULO V. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artº 49. Publicidade do planeamento

O principio de publicidade do planeamento faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa do planeamento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

Artº 50. Consulta directa

1. Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servizo fixadas ao efecto. O persoal encargado prestará auxilio aos consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ao público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de ser o caso, co custo que se estableza ao efecto.
2. Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudos de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licencias de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de reparcelación e compensación aprobados ou en trámite.

Artº 51. Consultas previas

Poderán formularse consultas previas á petición de licencia, sobre as características e condicións ás que debe axustarse unha obra determinada. A consulta, cando así o requira o seu obxecto, deberá acompañarse de anteproxecto ou esbozo suficiente para a súa comprensión.

Artº 52. Informes urbanísticos

1. Toda persoa pode solicitar por escrito informe sobre o réxime urbanístico aplicable a unha finca ou ámbito do termo municipal, que deberá emitirse polo órgano ou servizo municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servizos municipais poderán requirir ao consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos. A información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve e como máximo no de tres meses contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.
2. Os Concellos deberán regular, mediante a correspondente ordenanza a cédula urbanística. Ao expedir a célula, se o Plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente nela esta circunstancia.

TÍTULO III. NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. CLASES E RÉXIME XURÍDICO DO SOLO

Artº 53. Réxime urbanístico do solo

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal regúlase de conformidade co Título I da LOUG, e co Artº 1 MLOUG, en relación co Título I da LRV, a través de:

- a) A clasificación do solo en tipos segundo o seu réxime xurídico.
- b) A determinación e regulación dos elementos da estrutura xeral e orgánica do territorio.
- d) A división e regulación detallada do solo urbano segundo a súa cualificación urbanística, ou a delimitación dos ámbitos de reforma interior e a fixación a estes das determinacións que esixe a Lei.
- e) A división do solo urbanizable delimitado en sectores e a delimitación dos ámbitos de solo urbanizable non delimitado, así como a definición das determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento subsidiario en cada caso.
- f) Delimitación e ordenación detallada dos núcleos rurais e das súas áreas de expansión.
- g) Delimitación e regulación detallada das diferentes categorías de solo rústico de protección para o cumprimento dos fines que a Lei sinala nesta clase de solo aos Plans Xerais.

Artº 54. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico

O territorio do Termo Municipal de TEO clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, de núcleo rural, solo urbanizable, e solo rústico, a tenor do disposto nos artigos 10 a 15 LOUG e o Artº 1 MLOUG, segundo se xustifica na Memoria de Ordenación, e de acordo á delimitación establecida nos Planos de Ordenación.

Artº 55. Determinacións xerais para os tipos de solo

- 1. No solo urbano o Plan Xeral distingue entre o solo urbano consolidado e non consolidado, de conformidade co establecido nos Artºs. 12 LOUG.
- 2. O Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano consolidado e, no seu caso, do solo urbano non consolidado, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:
 - a) Viais, aparcadoiros e zonas libres públicas.
 - b) Solos públicos para parques, xardíns urbanos e zonas verdes.
 - c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese público e social de carácter público e privado.
 - d) Solos edificables, coa súa cualificación entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación.
 - e) Outros.
- 3. No solo urbano non consolidado no que o Plan non establece a ordenación pormenorizada, remítese a mesma ao planeamento de desenvolvemento.

4. No solo de núcleo rural o Plan determina a súa ordenación física pormenorizada segundo se establece no Artº 56 LOUG, a través da delimitación, se é o caso, dos solos segundo o seu destino para:
 - a) Rede viaria pública e zona libre.
 - b) Dotacións, equipamentos e demais servizos de interese público e social de carácter público e privado.
 - c) Solos edificables coa regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e construcións, así como das características estéticas da edificación.
 - d) Outros.

Igualmente o Plan fixa os indicadores para a redacción do planeamento especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, cun alcance e natureza que se sinala no desta Normativa, atendendo á complexidade urbanística sobrevida.

En cumprimento do Artº 13 LOUG, o Plan Xeral diferencia, no solo clasificado como núcleo rural, entre dúas categorías de solo: A de Núcleo Tradicional, e a de Expansión de Núcleo.
5. No solo urbanizable o Plan distingue os ámbitos delimitados dos diferidos ou non delimitados segundo os criterios establecidos no Artº 14 LOUG e no Artº 1.1 MLOUG.
6. No solo urbanizable delimitado o Plan Xeral delimita os sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais. Ademais pormenoriza as seguintes determinacións:
 - a) Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.
 - b) Trazado das redes de infraestruturas principais e a súa conexión cos futuros do sector.
 - c) Conexión cos sistemas xerais existentes.
 - d) Asignación dos usos globais de cada sector.
 - e) Fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.
7. No solo urbanizable non delimitado o Plan establece os criterios para delimitar os correspondentes sectores, relativos a usos, intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexión con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional.
8. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección e diferenciándoo do de protección ordinaria, de acordo co Artº 59 LOUG e coas especificacións contidas nos Artºs. 32 a 40 LOUG e nos Artºs. 1.9 a 1.15, ambos incluídos, MLOUG.
9. Sen prexuízo da clasificación do solo, o Plan establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións, de espazos libres, de equipamento comunitario e demais instalacións que inflúen de modo substancial no desenvolvemento do territorio.

Artº 56. Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio

1. A efectos da definición da estrutura xeral e orgánica do territorio o presente Plan asigna certos solos para:
 - a) Sistema xeral de comunicacións.
 - b) Sistema xeral de equipamentos.
 - c) Sistema xeral de espazos libres.
 - d) Sistema xeral de infraestruturas de servizos técnicos.

2. Estes solos ordenados en sistemas presentan un grao especial de interese colectivo derivado do seu carácter determinante para o desenvolvemento urbano dos núcleos de poboación e do territorio municipal, así como para regular as súas transformacións no tempo de forma non contradictoria.
3. A consideración de sistemas coas excepcións que se indican nestas Normas, implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos para eles reservados, segundo o disposto no Artº 98 da LOUG.

Artº 57. Sistemas locais

1. Nos Plans Parciais, Plans de Sectorización e Plans Especiais de Reforma Interior ou de Protección, Rehabilitación e Mellora do núcleo rural, a superficie total dos terreos que se adscriben a sistemas locais virá determinada de conformidade coa LOUG e os regulamentos que a desenvolvan. A edificación privada deberá ordenarse de modo que deixe libres os terreos necesarios para a conveniente creación de ditos sistemas.
4. A obtención dos terreos destinados a sistemas locais producirase de modo e cos procedementos previstos no Capítulo VII do Título IV da LOUG.

Artº 58. Ordenación das diferentes clases e categorías de solo

1. Cualificación urbanística

Nos solos urbanos, tanto consolidados como non consolidados, ordenados polo Plan, establécese, de acordo ao Artº 54 LOUG, a cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias, e condicións de edificación.

Para isto divídese o solo en zonas homoxéneas segundo a súa cualificación, regulándose en cada caso os aspectos sinalados a través dunha ordenanza zonal.

A delimitación das zonas de cualificación, ou de ordenanza, inclúe a totalidade dos solos afectos ou asociados a dita cualificación, con independencia de que sexan edificables ou non, ou de que formen parte dalgún dos sistemas que están á súa vez regulados especificamente na presente Normativa. En particular, as Normas reguladoras dos sistemas establecen a forma en que se deben de aplicar en cada caso as ordenanzas zonais a ditos solos.

2. División do solo urbano en polígonos e ámbitos de planeamento especial

De acordo ao Artº 54 LOUG, nos solos urbanos non consolidados, ordenados polo Plan, delimítanse así mesmo os polígonos para a execución integrada do Plan.

Nos solos urbanos non consolidados e non ordenados en detalle polo Plan, e, polo tanto, remitidos a planeamento especial de reforma interior, delimítase o ámbito de planeamento correspondente, sinalándose as determinacións correspondentes, de acordo ao Artº 55 LOUG.

3. Establecemento dos ámbitos de solo urbanizable e sinalamento das súas determinacións

Enténdese por sector o ámbito delimitado para o desenvolvemento mediante un Plan Parcial, no caso de solo urbanizable delimitado, ou un Plan de Sectorización e Plan Parcial, en solo urbanizable non delimitado. A delimitación de sectores e ámbitos contense nos Planos de Ordenación, tendo, ademais, en cada caso as súas condicións de desenvolvemento fixadas na correspondente ficha.

4. Ordenación detallada dos núcleos rurais

Os planos de ordenación e a documentación do Plan recollen as determinacións necesarias para a ordenación detallada dos núcleos rurais. Xunto ás definicións gráficas de ámbitos e aliñacións sinaladas nos planos, recóllense en Ordenanzas as normas das diferentes zonas de regulación definidas nesta clase de solo, que completan as normas que, con carácter xeral, a Lei sinalada para estes solos.

5. Regulación dos solos rústicos

O Plan delimita as diferentes categorías de solo rústico, sinalando para cada unha delas as condicións para a intervención e para a protección dos valores e potencialidades, a través da correspondente Ordenanza zonal, que completa as normas que, con carácter xeral, a Lei sinala para estes solos.

CAPÍTULO II. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO SUBORDINADO

Sección 1ª. Conceptos reguladores

Artº 59. Definicións dos conceptos reguladores

A efectos da regulación das determinacións do solo urbano non consolidado, urbanizable delimitado e urbanizable non delimitado establécense as seguintes definicións.

1. Área de Reparto

Constitúe o ámbito para o cumprimento da equidistribución de beneficios e cargas, cun interior onde os propietarios teñen iguais deberes e dereitos derivados do planeamento.

O Plan Xeral, de acordo ao Artº 111 LGOU, delimita as áreas de reparto en solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado.

As áreas de reparto poden ser descontinuas, deben de incluír os sistemas xerais que se integren nos polígonos ou sectores comprendidos nas mesmas, ou que se lles adscriban para efectos da súa xestión, e teñen asociado un aproveitamento tipo, fixado na forma que se sinala no parágrafo 3 deste artigo.

As áreas de reparto delimítanse polo Plan Xeral tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas, e de acordo ao resto de condicións establecidas no Artº 111 LGOU.

2. Uso e tipoloxía edificatoria característicos

Uso e tipoloxía edificatoria característicos de cada área de reparto é o predominante segundo a ordenación, é dicir, aquel do que se asigna unha maior edificabilidade á mesma.

1. Coeficientes de ponderación

Os coeficientes de ponderación entre usos e tipoloxías, aos efectos do cálculo do aproveitamento tipo das áreas de reparto, son os sinalados na Memoria de Ordenación do Plan Xeral, cunha xustificación que consta igualmente na mesma.

Os Plans Parciais e os Plans de Sectorización poderán fixar, xustificadamente, coeficientes de ponderación máis detallados para os usos e tipoloxías pormenorizados que introduzan na súa ordenación, sempre que ditos coeficientes se movan dentro dos valores de referencia, entre usos e tipoloxías xenéricos, sinalados polo Plan Xeral.

3. Aproveitamento tipo

Determinase dividindo o aproveitamento lucrativo total da área de reparto, expresado en m² edificables do uso e tipoloxía característicos, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do Plan Xeral que se manteñan.

4. Sectores

Ámbito de solo urbanizable delimitado establecido polo Plan Xeral ao que este asigna uns usos cunha intensidade determinada, así como as tipoloxías edificatorias correspondentes, para o seu desenvolvemento unitario mediante un Plan Parcial. Ou ben ámbito resultante dun Plan de Sectorización, ordenado detalladamente por este, en solo clasificado como urbanizable non delimitado polo Plan Xeral.

A delimitación dos sectores deberá axustarse ao disposto no Artº 49.2 LGOU.

5. Polígonos de execución

Son os ámbitos territoriais para a execución integral do planeamento garantindo o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de equidistribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

Os polígonos delimitanse, de acordo aos criterios sinalados polo Artº 123 LOUG e o Artº 4.3 MLOUG, polo plan que conteña a ordenación detallada:

- En solo urbano non consolidado, o Plan Xeral delimita os polígonos de execución integral nos ámbitos ordenados directamente polo mesmo.
- En solo urbano remitido a planeamento especial, será este o que, xunto á ordenación pormenorizada, estableza a delimitación dos polígonos de execución.
- En solo urbanizable, os polígonos de execución delimitaranse, segundo o caso, polos Plans Parciais ou Plans de Sectorización.

A delimitación dos polígonos realizada polos plans poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, de acordo ao Artº 4.3 MLOUG, segundo os procedementos sinalados polo Artº 117 LOUG.

6. Superficie de ámbito, sector ou polígono

A superficie de ámbito, sector ou polígono, a efectos da aplicación dos parámetros e determinacións da ordenación, é a superficie delimitada polo planeamento correspondente, incluíndo os sistemas xerais interiores ao mesmo, e excluindo tanto os sistemas xerais exteriores a el adscritos, como os terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no seu interior no momento de aprobación do Plan Xeral, que se manteñan.

7. Densidade máxima

Será a máxima densidade residencial permitida nun ámbito, sector ou polígono, expresada en vivendas por hectárea, aplicada sobre a superficie do sector, tal como se definiu esta no parágrafo anterior.

8. Edificabilidade máxima

É o coeficiente, en m² construídos sobre m² de solo, que, aplicado sobre a superficie do sector ou ámbito, tal como se definiu esta no parágrafo 5, establece a edificabilidade máxima de usos lucrativos permitida no mesmo. Enténdese por usos lucrativos todos os permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espazos libres públicos.

Sección 2ª. Normas para o desenvolvemento do Solo Urbano Non Consolidado

Artº 60. Polígonos de Execución Integral en Solo Urbano Non Consolidado

1. O Solo Urbano Non Consolidado executarase mediante Polígonos de Execución Integral, aos efectos e con arranxo ás condicións sinaladas no artº 123 LOUG e no Artº 4.3 MLOUG.
2. Nos casos en que a ordenación dos solos urbanos non consolidados queda definida en forma detallada polo Plan Xeral, segundo o previsto no artº 55.1 LOUG, non será necesaria a redacción de planeamento especial, definindo o propio Plan, así mesmo, o ámbito dos Polígonos de Execución correspondentes. Como norma xeral, os Polígonos de Execución en Solo Urbano Non Consolidado desenvolveranse mediante un Estudio de Detalle, que deberá de cumprir os fins que para este instrumento de execución sinala a lexislación e o Plan Xeral.

Os Polígonos de Execución en solo Urbano Non Consolidado, que dispoñen de ordenación detallada polo Plan Xeral, son os que se sinalan na seguinte táboa.

Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado con ordenación detallada polo Plan Xeral

Código	Denominación
PE-1	As Viñas
PE-2	Cabovila Norte
PE-3	Montouto Oeste
PE-4	Fixó Norte
PE-6	Solláns Norte
PE-9-10	Nodo accesos Cacheiras
PE-11	A Ribeira Norte
PE-12	Ameneiro ensanche
PE-15	A Palloza
PE-A	Crespos Calo
PE-B	As Galáns

Artº 61. Plans Especiais de Reforma Interior

1. Nos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado remitidos a planeamento especial, será este planeamento o que estableza os Polígonos de Execución Integral. Neste caso atópanse os seguintes:

**Ámbito de Solo Urbano Non Consolidado remitido polo Plan Xeral
a Plan Especial de Reforma Interior**

Código	Denominación
PERI-1	Eixe urbano de Calo - Norte
PERI-2	Eixe urbano de Calo - Sur

- Os ámbitos de ordenación integral en solo urbano non consolidado axustaranse ás condicións sinaladas en cada caso no *Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano*, que forma parte da presente Normativa.

Artº 62. Áreas de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado

Para os efectos da súa xestión urbanística, os ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, agrúpanse en varias áreas de reparto, atendendo á súa localización e intensidade edificatoria, tal como se detalla na Memoria xustificativa do Plan.

O Plan asigna, ademais, unhas superficies de Sistemas Xerais exteriores aos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, que se distribúen proporcionalmente ao seu aproveitamento, de maneira que o aproveitamento unitario, unha vez incluída a superficie de SSXX exterior no denominador de cálculo, resulte practicamente igual para o conxunto de ámbitos de cada área de reparto.

Cada unha de ditas áreas de reparto ten, polo tanto, un aproveitamento tipo equivalente ao aproveitamento unitario de cada un dos ámbitos incluídos na mesma, sen que se dean diferencias entre estes que fagan necesaria a compensación entre ámbitos.

Artº 63. Execución dos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado

1. Impacto ambiental e paisaxístico

Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos e proxectos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ao disposto no Estudo de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medidas da integración paisaxística.

2. Sistemas de Actuación

De acordo ao Artº 55 LOUG, nos ámbitos que contan con ordenación detallada definida polo Plan Xeral, o sistema de actuación aplicable establécese neste, sinalándose na Ficha correspondente, sen prexuízo da posibilidade da súa modificación nos termos previstos na Lei. Con carácter xeral óptase polo sistema de Cooperación como a modalidade preferente para o desenvolvemento dos Polígonos de Execución Integral previstos.

O sistema de actuación dos ámbitos remitidos a Planeamento Especial de Reforma Interior será establecido polo propio PERI (artº 127.2 LOUG).

3. Estudos de Detalle

Os Polígonos de Execución Integral delimitados e ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral requirirán para a súa execución a aprobación dun Estudo de Detalle, cos fins sinalados pola lexislación e no Artº 74 da presente Normativa.

4. Cesión e execución dos Sistemas Xerais

Os propietarios de solo urbano non consolidado deberán ceder, e no seu caso urbanizar, o solo destinado a dotacións de Sistemas Xerais, e costear ou executar as obras de conexión ás redes básicas de Sistema Xeral que sinala o Plan Xeral, todo isto segundo o disposto no Artº 22 LOUG.

Os ámbitos de solo urbano non consolidado non poderán executarse en tanto non se teñan completado as obras de conexión ás redes xerais que de acordo ao Plan Xeral lles corresponda executar ou costear, ou se teñan depositado polos propietarios do solo correspondente a contía monetaria suficiente para a súa execución, segundo estableza no seu caso o Concello. Polo tanto non poderán en ningún caso iniciarse as obras de urbanización do ámbito correspondente ata que se teña cumprido dito requisito.

O Concello poderá executar de forma anticipada obras correspondentes a ditos conexións ás redes xerais asignadas polo Plan Xeral aos solos urbanos non consolidados, antes do desenvolvemento destes, por razóns de urxencia ou de interese xeral, sen que en ningún caso isto exima aos propietarios de ditos solos da obriga de costear as mesmas. Nestes casos, os propietarios do solo estarán obrigados a restituír ao Concello a inversión e os gastos asociados na forma prevista na lexislación ou regulación aplicable, e, como máximo, no momento no que se materialice o seu aproveitamento mediante a aprobación do documento de equidistribución derivado do planeamento correspondente.

Artº 64. Cumprimento dos estándares legais en Solo Urbano Non Consolidado

1. Cesións dotacionais de sistemas locais

O Plan Xeral sinala para cada ámbito de Solo Urbano Non Consolidado as cesións obrigatorias destinadas a dotacións de sistema local. A documentación do Plan Xeral xustifica que ditos cesións cumpren folgadoamente os estándares esixibles legalmente no seu cómputo por Distrito, tal como estes se definen nos artigos 49 e 47.2 LOUG.

En canto ás prazas de aparcadoiro obrigatorias, igualmente fixadas pola Lei, o seu cumprimento é obrigatorio para cada ámbito de Solo Urbano Non Consolidado, debéndoo así xustificar nos seus instrumentos de desenvolvemento, sexan estes PERIs ou Estudos de Detalle, e, en todo caso, no correspondente Proxecto de Urbanización.

2. Vivendas suxeitas a algún réxime de protección

O Plan Xeral sinala para cada ámbito de Solo Urbano Non Consolidado a porcentaxe mínima obrigatoria da edificabilidade residencial prevista que debe de destinarse a vivendas de protección pública. A documentación do Plan Xeral xustifica que ditos cesións cumpren a porcentaxe do 20% esixible no seu cómputo por Distrito, segundo se determina no Artº 55.3 e no Artº 47.11 LOUG, modificada pola Lei 6/2008 en materia de vivenda e solo.

3. Límite de intensidade

Igualmente, a documentación do Plan Xeral xustifica que os ámbitos de solo urbano non consolidado cumpren os límites de intensidade no seu cómputo por Distrito, tal como estes se definen nos artigos 49 e 46.2 LOUG.

Sección 3ª. Normas para os Solos Urbanizables

Artº 65. Sectores de Solo Urbanizable Delimitado

No Solo Urbanizable Delimitado do Plan Xeral establécense 14 sectores de planeamento, que se especifican a continuación:

Sectores de Solo Urbanizable Delimitado

Código	Nome	Uso Global	Cuadrenio de inicio
Sectores das Normas vixentes non executados e incorporados			
SUD-i1	San Saturniño II (polígono B)	Residencial	1
SUD-i2	SAU-2 Galanas-Balcaide sector I	Residencial	1
SUD-i3	SAU-4 Vilar-Pedrouso	Residencial	1
SUD-i4	SAU-3 A Ramallosa	Residencial	1
Novos sectores			
SUD-1	Reborido Norte	Residencial	1
SUD-2	Ensanche Calo Norte	Residencial	1
SUD-3	Ensanche Calo Sur	Residencial	2
SUD-4	Monte de Sixto	Mixto Terciario/Residencial	2
SUD-5	Rego da Auga	Residencial	2
SUD-6	Ensanche Cacheiras Norte	Residencial	2
SUD-7	Rego da Ribeira	Residencial	1
SUD-8	Ensanche Cacheiras Sur	Residencial	1
SUD-9	Parque Empresarial de Teo	Industrial-Terciario	2
Sectores do suposto previsto na Disp. Transitoria 13ª LOUG			
SUD-mp1	Diseminado Folgueiras	Residencial	2

Artº 66. Condicións para o desenvolvemento do Solo Urbanizable Delimitado

1. Plans Parciais

Cada sector de Solo Urbanizable Delimitado desenvolverase mediante un Plan Parcial, de acordo ao contido e procedemento xerais establecidos na lexislación, e de acordo ao previsto no Plan Xeral. As condicións particulares de desenvolvemento para os diferentes Plans Parciais resúmense nas fichas correspondentes, incluídas no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable, que forma parte da presente Normativa.

2. Usos pormenorizados

A regulación pormenorizada do uso global corresponde ao planeamento de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral.

3. Reservas dotacionais locais e trazados das redes públicas

As reservas dotacionais locais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido no Artº. 64 da LOUG (e a súa modificación no Artº 2.5 MLOUG), así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no Artº. 47 LOUG e no Artº 2.2 MLOUG, e co disposto na presente Normativa.

No caso dos sectores correspondentes ao suposto da D.T. 13 LOUG (SUD-mp1), as reservas de dotacións locais e resto das condicións de desenvolvemento réxense por dita disposición e pola regulación fixada no Plan Xeral.

4. Sistemas Xerais imputados e conexión coas Redes

Os Sistemas Xerais imputados a cada sector, así como as obras necesarias para a conexión coas redes de servizo, a executar á súa costa, establécense na Ficha correspondente do Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable.

5. Carácter dos trazados propostos

O esquema viario proposto en planos de ordenación constitúe a estrutura básica de cada un dos sectores e garante a coherencia final das distintas actuacións. O seu trazado pode ser obxecto de reconsideración polos respectivos plans parciais, garantindo sempre a integración no resto do tecido e o respecto ás conexións co solo urbano e co resto do solo urbanizable.

6. Áreas de Reparto

A delimitación das Áreas de Reparto en Solo Urbanizable Delimitado, así como os aproveitamentos tipo correspondentes se definen e xustifican no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable de esta Normativa, así como na Memoria de Ordenación do Plan Xeral.

7. Vivendas de protección

A ficha de desenvolvemento dos sectores de Solo Urbanizable Delimitado, incluída no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable desta Normativa, sinala en cada caso a porcentaxe obrigatoria de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, nunha porcentaxe mínima do 33,5% da edificabilidade residencial, atendendo ao determinado no Artº 47.11 LOUG modificada pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo.

A ordenación do Plan Parcial diferenciará, como usos distintos, o de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, do de vivenda en réxime libre, con independencia da súa tipoloxía edificatoria, a efectos tanto do cómputo dos aproveitamentos como da regulación das edificabilidades, usos e tipoloxías das diferentes zonas de ordenanza. En particular, o Plan Parcial deberá concretar a localización espacial das edificabilidades correspondentes ao uso de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, co obxecto de dar cumprimento ao determinado no Artº 47.11 LOUG modificada pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo.

Igualmente, e nas condicións establecidas no Artº 47.10 LOUG, modificada pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, os plans preverán a reserva de solo co carácter de dotación autonómica acadando unha contía de 2,5 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial. A edificabilidade asignada a este solo non poderá superar 1 m²/m² sobre a superficie neta.

8. Impacto ambiental e paisaxístico

Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ao dispoñable no Estudo de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medidas da integración paisaxística. O Plan Parcial incorporará estudo de soleamento do ámbito e radiación solar nos cerramentos da volumetría proposta.

9. Sistemas de actuación

De acordo ao Artº 127 LOUG, o sistema de actuación aplicable debера establecerse no Plan Parcial, sen prexuízo da posibilidade da súa modificación nos termos previstos na Lei. Con carácter xeral, segundo se establece no Artº 17 desta Normativa, sinálanse os sistemas de actuación Directos como a opción preferente para o desenvolvemento dos Plans Parciais previstos salvo proposta contraria, debidamente xustificada, do Plan Parcial, ou por decisión do Concello, nos termos previstos na Lei.

10. Execución dos Plans Parciais

O Plan Xeral establece prioridades na execución dos sectores delimitados mediante a súa adscrición a un ou outro dos dous primeiros cuadrienios da súa vixencia tal como se indica no cadro anterior: "Sectores de Solo Urbanizable Delimitado".

A execución dos sectores de solo urbanizable incorporados con planeamento parcial aprobado definitivamente, indicados na Disposición Transitoria Primeira desta Normativa, estará ao establecido na Disposición Transitoria Primeira da LOUG.

Os prazos de execución, con carácter xeral, serán os sinalados no Art. 14 desta Normativa.

Artº 67. Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado

No Plan Xeral establécense 11 ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado, a desenvolver mediante os correspondentes Plans de Sectorización, segundo se sinalan no seguinte cadro.

Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado

Código	Denominación	Uso Global
SUND-1	Reborido Ensanche	Residencial
SUND-3	Os Tilos II	Residencial
SUND-4	Carballal Sur	Residencial
SUND-6	Expansión Montouto Sur	Residencial
SUND-7	Casalleira	Residencial
SUND-8	Cidade Xardín Cacheiras	Residencial
SUND-9	A Ribeira Leste	Residencial
SUND-10	Catro Camiños	Residencial
SUND-12	Área Mixta Portoameneiro	Mixto Terciario/Industrial
SUND-13	A Ramallosa Norte	Residencial

Sectores do suposto previsto na Disp. Transitoria 13ª LOUG		
SUND-mp 15	O Ferreiríño	Residencial

Artº 68. Condicións para o desenvolvemento do Solo Urbanizable Non Delimitado

1. Sectorización do Solo Urbanizable Non Delimitado

O Solo Urbanizable Non Delimitado desenvolverase mediante Plans de Sectorización que, tal como establece a Lei (Artº 66 LGOU), teñen por finalidade a delimitación, en cada caso, dun sector, dentro do solo pertencente a esta clase e categoría de solo, para o seu desenvolvemento urbanístico.

As fichas de condicións de desenvolvemento incluídas no ANEXO II *Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable* desta Normativa, establecen a determinación respecto á posibilidade de desenvolver máis dun sector en cada un dos ámbitos definidos polo Plan Xeral, en razón á dimensión deste e ao resto das súas características espaciais e funcionais, que condicionan a viabilidade da fragmentación espacial do ámbito.

Establécese a obrigatoriedade de incluír o conxunto do ámbito como sector único naqueles casos en que ditas características non fan factible a creación de máis dun sector, así como aqueles en que a inclusión do solo como urbanizable é resultado dunha proposta planteada por axentes urbanísticos referida aproximadamente á totalidade do ámbito.

Pola contra, preveuse a posibilidade de desenvolver de máis dun sector, e, consecuentemente, dos correspondentes Plans de Sectorización, naqueles ámbitos que pola súa superior dimensión, configuración xeográfica, etc., se prestan a unha partición viable e funcional.

En todos os casos deberánse cumprir as seguintes regras:

- No caso de que se desenvolvan máis dun sector, en ámbitos en que esto se permite, a suma das superficies dos diferentes sectores que resulten dos correspondentes Plans de Sectorización, non poderá exceder a superficie do ámbito de Solo Urbanizable Non Delimitado definido polo Plan Xeral.
- Así mesmo, no caso de ámbitos desenvolvidos mediante máis dun Plan de Sectorización, o Plan de Sectorización que se tramite en primeiro lugar deberá cumprir as seguintes condicións:
 - Xustifica-la ordenación proposta en relación á estrutura do conxunto do ámbito de Plan Xeral do que forme parte o novo sector delimitado polo Plan de Sectorización, incluíndo os trazados e conexións das redes básicas de infraestruturas e da rede viaria estruturante e os sistemas xerais dotacionais.
 - Delimita-lo sector de forma que se garanta o seu funcionamento en termos de conexións e redes, con independencia do desenvolvemento do resto do ámbito, e de acordo á estrutura xeral definida.
 - O sector delimitado terá en tódolos casos, como mínimo, unha superficie de 2 Has, sen computar posibles Sistemas Xerais exteriores adscritos, garantíndose que a superficie restante ten como mínimo esa mesma superficie, e as características axeitadas para permitir seu correcto desenvolvemento.

2. Reservas dotacionais

As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos artigos 66 e 64 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social fixados na Lei. A adscrición de sistemas xerais a cada área será a sinalada na Ficha correspondente do Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos ámbitos en Solo Urbanizable.

No que se refire ás reservas destinadas a Sistemas Xerais dotacionais o Plan Xeral establece unha asignación aos Solos Urbanizables Non Delimitados que supera, en cómputo global, os mínimos legais (Artº 47.1 LOUG), de cara a suplir os déficits existentes no municipio. Ditas asignacións realízanse no interior dos ámbitos, e gardan unha proporción equilibrada entre todos eles.

Nos casos nos que o Plan Xeral non define a localización e dimensión da totalidade dos solos correspondentes aos Sistemas Xerais dotacionais para o ámbito de solo urbanizable non delimitado, na proporción sinalada polo Artº 47.1 LOUG, o Plan de Sectorización preverá os solos adicionais ata acadar dita proporción no interior do sector delimitado. Esta obriga aplicarse separadamente aos solos destinados a espazos libres e zonas verdes, por unha parte, e por outra aos destinados a equipamentos comunitarios, con independencia de que para unha ou outra dotación o Plan Xeral teña establecido contías de cesión superiores aos mínimos legais citados.

No caso do ámbito correspondente ao suposto da D.T. 13 LOUG (SUND-mp15), as reservas de dotacións locais e resto das condicións de desenvolvemento réxense por dita disposición e pola regulación fixada no Plan Xeral.

3. Áreas de reparto e equilibrio de cargas e beneficios

De acordo á Lei (Artº 111.5), as áreas de reparto en solo urbanizable non delimitado definiránse por medio dos Plans de Sectorización, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas, así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e de infraestruturas existentes.

O sector delimitado polo Plan de Sectorización e, no seu caso, os solos de sistemas xerais exteriores adscritos ao mesmo, así como os seus enlaces cos sistemas xerais viarios e de infraestruturas, constituirán unha única área de reparto, debendo cumprirse:

- A edificabilidade total asignada ao sector delimitado polo Plan de Sectorización, calculada como cociente da suma de superficies edificables dos diferentes usos lucrativos previstos, dividida pola superficie total do sector, non poderá superar o coeficiente de edificabilidade global sinalado polo Plan Xeral ao ámbito de solo urbanizable non delimitado do que forma parte.
- O Plan de Sectorización deberá de definir os coeficientes de ponderación entre usos e tipoloxías, axustando no seu caso, xustificadamente, os establecidos polo Plan Xeral.
- As cargas de Sistemas Xerais, tanto dotacionais, interiores ou exteriores, como de reforzamento das redes de infraestruturas, asumidas polo sector delimitado, gardarán a mesma proporción, alomenos, respecto das totais asignadas polo Plan Xeral ao ámbito do que forma parte, que o seu peso relativo, en superficie, no total do ámbito.
- A asignación equilibrada destas cargas poderá realizarse ben directamente mediante cantidades superficiais ou liñais a executar/costear, cando o concepto asignado sexa susceptible de división física, ou en caso contrario, mediante a valoración e distribución dos custos correspondentes.

4. Usos pormenorizados

A regulación pormenorizada dos usos globais sinalados corresponde ao Plan de Sectorización, de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Usos do Plan Xeral.

5. Vivendas de protección

Os Plans de Sectorización dos ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado de uso global residencial deberán destinar, como mínimo, o 40% da superficie edificable residencial total do sector que delimiten, a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, atendendo ao determinado no Artº 47.12 LOUG, modificada pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo.

A ordenación do Plan de Sectorización diferenciará, como usos distintos, o de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, do de vivenda en réxime libre, con independencia da súa tipoloxía edificatoria, a efectos tanto do cómputo dos aproveitamentos como da regulación das edificabilidades, usos e tipoloxías das diferentes zonas de ordenanza. En particular, o Plan de Sectorización deberá concretar a localización espacial das edificabilidades correspondentes ao uso de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, co obxecto de dar cumprimento ao determinado no Artº 47.11 LOUG modificada pola Lei 6/2008 en materia de vivenda e solo.

Igualmente, e nas condicións establecidas no Artº 47.11 LOUG Artº 47.11 LOUG modificada pola Lei 6/2008 en materia de vivenda e solo, os plans preverán a reserva de solo co carácter de dotación autonómica acadando unha contía de 2,5 m² de solo por cada 100 m² edificables de uso residencial. A edificabilidade asignada a este solo non poderá superar 1 m²/m² sobre a superficie neta.

6. Impacto ambiental e paisaxístico

O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral. Así mesmo, aos efectos de harmonizar co contorno e adaptar a ordenación ao ambiente, o desenvolvemento dos solos urbanizables non delimitados contiguos aos núcleos rurais estará ao disposto no Artº 104 LOUG e á súa modificación no Artº 3 MLOUG. O Plan de Sectorización incorporará estudio de solemiento do ámbito e radiación solar nos cerramentos da volumetría proposta.

7. Sistemas de actuación

De acordo ao Artº 127 LOUG, o sistema de actuación aplicable deberase establecer no Plan de Sectorización, sen prexuízo da posibilidade da súa modificación nos termos previstos na Lei. Con carácter xeral sinálase o sistema de Compensación como a opción preferente para o desenvolvemento dos Plans de Sectorización, salvo proposta contraria, debidamente xustificada do Plan de Sectorización, ou por decisión do Concello, nos termos previstos na Lei.

8. Condicións particulares dos ámbitos

As condicións particulares de desenvolvemento para os diferentes Plans de Sectorización resúmense nas fichas correspondentes, incluídas no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable, que forma parte da presente Normativa.

Entre estas condicións particulares inclúese, no seu caso, a vinculación do seu desenvolvemento á previa execución de solos urbanizables delimitados, tal como prevé o Artº 58 LOUG.

Artº 69. Condicións comúns para o solo Urbanizable

1. Cesión e execución dos Sistemas Xerais

Os propietarios de solo urbanizable deberán ceder, e no seu caso urbanizar, os solos destinados a dotacións de Sistemas Xerais, e custear ou executar as obras de conexión e reforzamento das redes básicas de Sistema Xeral que sinala o Plan Xeral, todo isto segundo o disposto no Artº 22 LOUG.

Os sectores ou ámbitos de solo urbanizable non poderán executarse en tanto non se completen as obras de conexión e reforzamento das redes xerais que de acordo ao Plan Xeral lles corresponda executar ou custear, ou se depositara polos propietarios dos solos correspondentes a contía monetaria suficiente para a súa execución, segundo estableza no seu caso o Concello. Por isto non poderán en ningún caso iniciarse as obras de urbanización do sector ou ámbito correspondente ata que se cumpra dito requisito.

O Concello poderá executar de forma anticipada obras correspondentes a ditas conexións e reforzamento das redes xerais asignadas polo Plan Xeral a solos urbanizables, antes do desenvolvemento destes, por razóns de urxencia ou de interese xeral, sen que en ningún caso isto exima aos propietarios de ditos solos da obriga de custear as mesmas. Nestes casos, os propietarios dos solos urbanizables estarán obrigados a restituír ao Concello a inversión e os gastos asociados na forma prevista na lexislación ou regulación aplicable, e, como máximo, no momento en que o seu aproveitamento se materialice mediante a aprobación do documento de equidistribución derivado do planeamento correspondente.

2. Cesión do 10% do aproveitamento tipo

Os propietarios de solo urbanizable deberán ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto, nas condicións sinaladas no Artº 22 LOUG, salvo nos supostos da D.T. 13 LOUG.

Sección 4ª. Normas para os Plans Especiais

Artº 70. Tipos de Plans Especiais en desenvolvemento do Plan Xeral

1. En aplicación do previsto nos Artºs 68 a 72 LOUG, e nos Artºs 2.7 e 2.8 MLOUG, o Plan Xeral prevé a ordenación mediante Plans Especiais temáticos dun conxunto de ámbitos específicos, en razón ás súas particulares circunstancias, ou ante determinados supostos, que obrigan a un planeamento detallado e/ou especializado.
2. Os tipos de Plans Especiais contemplados no Plan Xeral son:
 - a) Plans Especiais de Protección (Artº 69 LOUG e 2.7 MLOUG)

- Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística

Defínense e regúlanse no Artº 73 desta Normativa.

Ademais, cando o desenvolvemento dos obxectivos de protección e posta en valor dos elementos catalogados así o esixan, poderán redactarse outros Plans Especiais de Protección, de acordo aos contidos e procedementos legalmente previstos.

- b) Plans Especiais de Reforma Interior (Artº 70 LOUG)

Establécense 2 ámbitos de reforma interior en solo urbano non consolidado

- c) Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural (Artº 72 LOUG e Artº 2.8 MLOUG)

Esta figura de planeamento defínese na Lei e no Artº 71 desta Normativa, e a súa conveniencia ou, no seu caso, obrigatoriedade, quedan vinculadas ao cumprimento, posteriormente á aprobación do Plan Xeral, de certos supostos de transformación dos núcleos rurais, circunstancias que se sinalan no Artº 72 da Normativa.

- d) Plans Especiais de Infraestruturas e Dotacións (Artº 71 LOUG)

Estes Plans deberán redactarse cando se dean os supostos previstos na Lei, e cos requisitos esixidos na mesma.

Artº 71. Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural

1. Definición

Segundo establece o Artº 72.1 LOUG, estes plans terán por finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

2. Ámbito

Diferéncianse dous tipos de PEPRMMR en razón ao seu ámbito:

- a) PEPRMMR de conxunto (Artº 72.2 LOUG, parágrafo primeiro)

Abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos contiguos clasificados como solo rústico que a tal efecto delimite.

b) PEPRMMR parcial en solo de expansión (Artº 72.2 LOUG, parágrafo segundo)

Abranguerá unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea, completa e autónoma, cunha magnitude mínima de 2 Ha.

3. Obxectivos

Ademais da finalidade xeral sinalada, os PEPRMMR terán os obxectivos seguintes:

Plans tipo a

- Pormenoriza-la ordenación urbanística do ámbito do Plan.
- Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción adecuada ás necesidades colectivas e ás características da poboación do núcleo.
- Completa-la implantación das redes de servizos urbanísticos, que cando menos se referirán ó abastecemento de auga, rede de sumidoiros, tratamento de augas residuais, rede eléctrica e iluminación pública.
- Garanti-la funcionalidade da rede viaria do conxunto do núcleo, concretando a definición xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede, atendendo á regulación do tráfico rodado e peonil e dos espazos de aparcamento.
- Determinar, de se-lo caso, as áreas de actuación integral das previstas no Artº. 72.3.h) LOUG que fose conveniente establecer.
- Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística e arquitectónica.

Plans tipo b

- Desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión de núcleo que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa.
- Garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural.

4. Contido e determinacións

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no Artº. 72.3 LOUG e Artº. 2.8 MLOUG.

5. Usos e intensidades

Plans Especiais tipo a

Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural serán os establecidos nas ordenanzas destas Normas Urbanísticas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en os planos de ordenación.

Actuacións integrais

Para as actuacións de carácter integral, tanto as contidas o derivadas de PEPRMMR tipo a, como as propias dos PEPRMMR tipo b, establécese unha densidade máxima de 10 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cun aproveitamento de 0,20 m²/m² do uso característico vivenda unifamiliar.

6. Condicións de parcelación e edificación

As condicións da parcelación e edificación establecidas nos PEPRMMR rexeranse polo establecido no Artº 29 LGOU, e nas modificacións introducidas ao respecto no Artº 1.7 MLOUG.

7. Sistema de comunicacións nos Núcleos Rurais incluídos no ámbito do Plan Especial

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o actualmente existente, sen prexuízo das propostas de ampliación, completamento ou desconxestionamento que o Plan Especial poida incorporar dentro da súa finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos neste artigo, así como do xurdido nas áreas de actuación integral.

8. Equipamentos e dotacións

PEPRMMR tipo a

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas.

Os terreos destinados a dotacións públicas poderanse obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre a administración e os propietarios, ou permuta forzosa.

Actuacións integrais

En aplicación do Artº 2.8 MLOUG, que modifica o Artº 72 LOUG, as actuacións de carácter integral, tanto as contidas o derivadas de PEPRMMR tipo a, como as propias dos PEPRMMR tipo b, deberán prever as reservas do solo para dotacións públicas e para aparcamentos na proporción mínima establecida polo Artº 47.2 LOUG e pola súa modificación no Artº 2.2.

En este caso, a obtención dos terreos destinados a dotacións públicas será por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

En todos os casos, o Plan Especial propoñerá o uso concreto das reservas que virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos, baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos da parroquia para acadar superficies de entidade suficiente para a finalidade á que se destinen.

9. Servizos urbanísticos nos Núcleos Rurais incluídos no ámbito do Plan Especial

O Plan Especial determinará o completamento do trazado e as características de, polo menos, as seguintes redes de servizo:

- Rede de abastecemento de auga.
- Rede de sumidoiros.
- Rede de enerxía eléctrica.
- Rede de iluminación pública.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

Unha vez aprobado definitivamente o PEPRMMR, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades.

10. Execución dos PEPRMMR

A execución do PEPRMMR se fará, con carácter xeral, mediante o sistema de cesión de viais, nas condicións sinaladas no Artº 171 LOUG.

A execución das actuacións integrais previstas por un PEPRMMR levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV LOUG.

11. Aproveitamento apropiable

Nas actuacións de carácter integral, tanto as contidas o derivadas de PEPRMMR tipo a, como as propias dos PEPRMMR tipo b, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da dita área.

A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

Artº 72. Indicadores para a formación de PEPRMMR

1. Para establece-la necesidade de formación de PEPRMMR, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan:
 - a) O número de licencias concedidas e executadas, ou en execución, no núcleo e a súa área de expansión, desde a aprobación do Plan, é igual á metade do número de vivendas existentes naquel momento.
 - b) O número de parcelas consolidadas con edificación principal, é maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables, resultante de sumar as parcelas edificables potenciais no núcleo, segundo as condicións da ordenanza, e as parcelas edificables existentes na súa área de expansión.
 - c) Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestruturas, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.
2. Cando calquera dos dous primeiros indicadores alcance a situación límite que se indican, será recomendable proceder á formación dun PEPRMMR, coas finalidades establecidas no Artº. 72 LOUG e no Artº. 2.8 MLOUG. A concorrencia dos dous indicadores por riba da situación límite, determina a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O terceiro indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.
3. Salvo no caso de actuacións de mellora directamente relacionadas co desvío ou corrección de trazados de travesías de viario de sistema xeral ou da rede local principal, de acordo á clasificación desta Normativa, ou coa implantación de dotacións públicas de rango parroquial, a necesariedade da realización de áreas de actuación integral, haberá de estar xustificada na coincidencia das seguintes condicións:
 - a) Dinamicidade do núcleo, expresada en calquera das dúas primeiras condicións sinaladas no parágrafo 1 anterior.
 - b) Dimensión do núcleo, manifestada na existencia dunha cifra absoluta de vivendas igual ou superior a 15.

- c) Densidade global do núcleo, incluíndo a súa área de expansión, igual ou superior a 3 vivendas/ha.

Artº 73. Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística

1. Os Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística (PEPIP) teñen por finalidade a ordenación de enclaves de interese patrimonial, que constitúen unidades espaciais singulares, de relevancia histórica na conformación do territorio do municipio, cunha integridade que se debe preservar.

2. **Ámbito**

Os ámbitos nos que se deberán elaborar os PEPIP son os sinalados na documentación gráfica e a normativa do Plan Xeral, correspondendo, en xeral, a grandes fincas de orixe nobiliaria, eclesiástica ou civil, que xunto á súa singularidade espacial e xeográfica, conteñen elementos arquitectónicos e/ou paisaxísticos de valor, e constitúen elementos de identidade territorial e cultural dalgúns enclaves do municipio.

Estes elementos localízanse en solos clasificados como Núcleo Rural, quedando suxeitos á ordenanza reguladora específica, N-3. Dita regulación establece a necesidade de desenvolvemento do planeamento especial previsto neste artigo en certos supostos de intervención.

3. **Obxectivos**

Os obxectivos dos PEPIP son:

- a) Elaborar un inventario detallado dos bens existentes no seu ámbito, así como identificar os que se protexerán por posuír algún tipo de interese patrimonial, xa sexa arquitectónico, natural, etnográfico, paisaxístico, etc., para a súa incorporación ao Catálogo de Bens Protexidos que forma parte do Plan Xeral.
- b) Propoñer medidas para a preservación e posta en valor de ditos bens a protexer identificados.
- c) Propoñer, no seu caso, as actuacións de modernización ou adecuación dos usos, así como a ordenación pormenorizada das instalacións e edificacións autorizables, de cara a garantir o bo funcionamento das actividades que teñen como soporte a finca ordenada. Asegurando en todo caso a preservación tanto da integridade do enclave como dos seus valores protexibles, mediante a oportuna avaliación do impacto das transformacións propostas.

4. **Contido**

Información urbanística

Os PEPIP conterán en primeiro lugar unha información detallada do estado e condicións da finca a ordenar, e dos seus diferentes elementos, incluíndo a descrición pormenorizada, tanto gráfica como escrita, do ámbito de ordenación, con expreso detalle relativo a cada obxecto edificado, elementos etnográficos, elementos vexetais, infraestruturas e instalacións, así como unha análise morfolóxica do conxunto.

A descrición física anterior deberá apoiarse en documentación cartográfica e fotográfica, e no seu caso, de carácter histórico, para permitir valorar o interese patrimonial dos seus diferentes elementos, a súa relación espacial, etc.

Incluirá ademais, a descrición detallada dos usos e actividades que teñen como soporte a finca ordenada.

Acompañarase de cadros numéricos reflectindo superficies de solo por usos, superficies construídas desglosadas por edificio, distinguindo as edificacións principais das auxiliares.

Catálogo de bens protexidos

A partir da descrición anterior, o PEPiP elaborará un Catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais de interese que trala aprobación se integrará ao Catálogo xeral do presente Plan Xeral.

O Catálogo reflectirá o estado dos bens a protexer.

Proposta de ordenación

- Medidas de protección e posta en valor dos elementos catalogados.
- Regulación de usos e actividades a desenvolver no ámbito ordenado.
- Zonificación do ámbito con diferenciación de solos agrícolas, edificados, espazos libres e viais interiores.
- Ordenación de volumes e obras autorizadas incluíndo, no seu caso, dentro das limitacións sinaladas pola lexislación e na presente Normativa, as de rehabilitación, reforma, substitución, ampliación ou nova edificación.
- Actuacións propostas nos espazos libres existentes, criterios paisaxísticos e de xardinería.
- Obras accesorias de urbanización, redes, etc., tanto interiores como de conexión coas redes xerais.

Acompañarase da documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, para permitir xulgar no ámbito definido para a nova ordenación e o seu contorno xeral, a integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, e todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible.

Finalmente, presentará cadros numéricos detallados da ordenación proposta: Superficies de solo e construídas desglosadas; presuposto estimado, etc.

5. Parámetros e condicións de ordenación

Parcelación

Non se permite a segregación ou división da parcela existente.

Tipo de ordenación

O tipo de ordenación será a edificación exenta.

Edificación

A nova edificación que propoña a ordenación non poderá exceder en máis de 3 veces a edificabilidade correspondente á edificación principal xa existente que se conserve.

En todo caso, a edificabilidade neta máxima total será de 0,15 m²/m², e cunha ocupación neta máxima do 10%.

As novas construcións respectarán os usos autorizados e o carácter e imaxe do conxunto, así como as normas reguladoras particulares de aplicación, segundo a clasificación e cualificación do solo en que se atope a finca.

A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 7,0 m.

Inserción da nova edificación

A volumetría da nova edificación terá como referencia a da edificación principal preexistente a conservar, respectando a xerarquía morfolóxica de dita edificación preexistente e a adecuada valoración singularizada da arquitectura histórica no conxunto, evitando solucións miméticas para a nova edificación. Coidarase a inserción harmónica da nova edificación no contorno, en termos de simetría, perspectivas e encadre paisaxístico,

coidando a relación espacial e volumétrica do conxunto de edificios principais, entre si, con respecto á orografía, e con relación á ordenación do espazo libre.

No caso da nova edificación asociada ás actividades agrarias e de transformación de produtos agrícolas, se ben esta débese igualmente adaptar ás condicións do contorno, evitando a alteración dos valores paisaxísticos da finca, as súas características tipolóxicas e volumétricas serán as adecuadas ao seu destino funcional. Nesta edificación a altura máxima será unha planta.

As edificacións auxiliares respectarán tamén as condicións volumétricas e constructivas da edificación tradicional, prestando especial atención á súa inserción no contorno.

Espazos Libres

En xeral evitárase a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

As trazas de xardinería, arboredo, paseos, cursos de auga, canais, fontes, construcións auxiliares, e demais elementos decorativos de valor histórico asociados ao espazo libre da parcela, deberán preservarse.

Igualmente conservaranse os cercados pétreos e de reixas e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental co conxunto da parcela e coa edificación principal.

Usos

A ordenanza reguladora sinala os usos permitidos, así como os expresamente prohibidos. O Plan Especial poderá regular incompatibilidades complementarias de usos, co obxecto de garantir a protección e valoración da finca.

6. Circunstancias que obrigan á redacción de PEPIP

As ordenanza de aplicación a que están suxeitas as Fincas Singulares en solo de núcleo rural establece as circunstancias en que se require a redacción dun PEPIP, para o desenvolvemento de actuacións urbanísticas nas mesmas.

7. Tramitación dos PEPIP que afecten a elementos catalogados

A aprobación dos Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística, que afecten a elementos ou conxuntos catalogados deberá ser sometida a informe previo da Administración de Patrimonio.

Sección 5ª. Os Estudos de Detalle

Artº 74. Definición e alcance dos Estudos de Detalle

1. De acordo ao previsto no Artº 73 LOUG, os Estudos de Detalle redactaranse para completar a ordenación para quinteiros ou unidades urbanas completas co obxectivo de completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes, ordenar os volumes edificables, concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.
2. Con dito fin redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle en solo urbano cando resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans, e, en todo caso, naqueles ámbitos ordenados polo Plan Xeral nos que este estableza expresamente a necesidade de dito Estudio de Detalle, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral.
3. Coa mesma finalidade e limitación poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais e Especiais.
4. Os Estudos de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel, alteracións que supoñan maior aproveitamento, diminución ou modificación dos espazos públicos, alteración do destino urbanístico do solo, a parcelación do solo, ni establecer novas ordenanzas e usos, ou prever a apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven.

TÍTULO IV. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. NORMAS E CONDICIÓN DE USO

Artº 75. Regulación dos usos do solo

1. No solo urbano e no solo de núcleo rural, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regúlase a localización e características dos usos pormenorizados permitidos.
2. Os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais que desenvolvan o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.
3. No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos permitidos, autorizables e prohibidos en cada unha das súas categorías, segundo o establecido na Subsección 2ª da Sección 4ª do Capítulo III, Título I da LOUG, e Artºs 1.10 a 1.15, ambos inclusive, da MLOUG.
4. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.
5. As Normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.
6. A obrigatorioidade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.
7. Os usos divídense en permitidos, autorizables e prohibidos.

Serán permitidos os establecidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, aos fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

Consideraranse autorizables os suxeitos a autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza municipal e nos que deben valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas precisas.

Consideraranse prohibidos todos os usos non comprendidos nos permitidos ou autorizables.

8. Pola relación entre eles, os usos poden ser compatibles ou incompatibles. Cando o Plan o sinala especificamente ou os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais así o determinen, a incompatibilidade implicará a prohibición de usos en zonas determinadas.
9. Considerarase uso predominante o permitido en relación cos ámbitos de solo urbanizable non delimitado. Neles, os Plans de Sectorización precisarán e xustificarán a proporción e compatibilidade de usos complementarios e regularán o predominante.
10. Consideraranse usos provisionais os que -non estando prohibidos por estas Normas- se establezan de maneira temporal, non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do Plan. As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais ou industriais.

Consideraranse a estes efectos obras permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida tales como: estruturas, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

Os usos provisionais poderán autorizarse de acordo ao Artº 102 LOUG en precario. Os usos e obras deberán demolerse sen dereito a indemnización cando o Municipio acorde a revocación da autorización. Non poderán iniciarse as obras ou os usos antes de que a autorización aceptada polo propietario estea inscrita baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

Artº 76. Tipos de uso

1. Os solos poderán ser destinados aos seguintes usos globais:

- a) Uso global Residencial: O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas. Se distinguen os seguintes usos pormenorizados:
 - Uso vivenda. Cando a residencia se destina ao aloxamento de unidades familiares ou asimilables.
 - Uso residencial comunitario e/ou asistencial. Cando a residencia estea destinada ao aloxamento estable de persoas que, non constituíndo familia, manteñen vínculos e servizos compartidos. Inclúe tanto residencias con servizos especializados de tratamento, coidado ou atención aos residentes, como aquelas que dispoñen unicamente dos servizos de comedor, limpeza, reunión, etc. complementarios ao aloxamento.
- b) Uso global Hoteleiro. Comprende o uso de servizo ao público de aloxamento temporal.
- c) Uso global Terciario: O que ten por finalidade a prestación de servizos ao público, ás empresas ou organismos, tales como os servizos de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros e profesionais. Inclúe:
 - Uso Comercial. Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercancías ao público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servizos persoais.
 - Uso de Oficinas. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servizos administrativos, de xestión, información, financeiros ou profesionais.
 - Uso de Salas de Reunión e Espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.
- d) Uso global Industrial: Comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe e distribución de produtos. Inclúense as actividades de artesanía.
- e) Uso global de Garaxe-aparcamento e Servizo do Automóbil. Garaxe-aparcamento: Lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Servizo do Automóbil: Actividades e lugares destinados ao abastecemento, mantemento e entretemento de vehículos automóbiles.
- f) Uso global de Actividades Extractivas: Actividades de extracción de terras ou minerais, ou de explotación de canteiras e minas a ceo aberto.
- g) Uso global Dotacional: É o que serve para prover aos cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais. Distínguense os seguintes tipos de usos dotacionais:

- Uso Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.
 - Uso Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.
 - Uso Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (clubs da terceira idade, garderías, etc.), sen residencia comunitaria.
 - Uso Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais, etc.).
 - Uso Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.
 - Uso Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.
 - Uso Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio, no incluídas nas “Salas de reunión e espectáculos”, tales como zoos e acuarios, circos, parques temáticos, etc., que requiren de espazos especializados para o seu desenvolvemento.
 - Uso de Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións e redes de transportes e comunicacións, instalacións para o subministro de servizos urbanísticos, etc.
 - Uso de Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ao exercicio da administración pública, ao desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.
- h) Uso global Agropecuario. Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais. Distínguense os seguintes tipos de usos pormenorizados agropecuarios:
- Usos Agrícolas. Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo de recursos vexetais, non forestais.
 - Usos Forestais. Considérase como forestal o uso ou actividade relativa ao cultivo de especies arbóreas e arbustivas ou de matagueira e pastos forestais susceptibles de explotación e aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe, tales como garda, corta, serrado e despece.
 - Usos Gandeiros. Para os efectos das presentes Normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.
 - Usos Piscícolas. Corresponde as explotacións en piscifactorías e demais instalacións de acuicultura.
2. Os espazos, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espazos libres e usos singulares especiais vinculados á estrutura xeral e orgánica do territorio, regularanse pola normativa específica de sistemas.

Artº 77. Regulación do uso vivenda

1. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Vivenda unifamiliar

É a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

Categoría 2ª: Vivenda colectiva

É a situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns.

2. Condicións xerais

Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.

Permitiranse vivendas en planta baixa con carácter xeral, salvo que a ordenanza ou regulación de zona sinala o contrario, en igual fondo edificable que o establecido en cada ordenanza para as plantas piso e coas condicións especificadas nas Normas Xerais da Edificación.

Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos o salón e outra peza habitable con ocos a rúa, praza ou espazo libre, público ou privado, de calidade á que dea fronte a parcela edificable, nas condicións establecidas polas Normas do Hábitat Galego.

Neste sentido enténdese por espazo exterior de calidade o seguinte:

- a) Espazo exterior público de calidade: é aquel urbanizado, acondicionado e ordenado conforme ás condicións establecidas polo presente planeamento.
- b) Espazo Exterior privado de calidade: é aquel acondicionado con criterios similares aos do espazo público de calidade e, en coherencia cos edificios lindantes, accesible por motivos de seguridade desde os espazos comúns da edificación, e que ou ben se abren a outros espazos exteriores públicos de calidade ou presentan unha dimensión tal que permita inscribir un círculo de diámetro non menor da maior das alturas da edificación que dea ao citado espazo.

As vivendas suxeitas a algún tipo de protección oficial estarán, no que atinxe a condicións de programa e proxecto, ás súas disposicións legais. Cumpriranse en todo caso as determinacións establecidas pola Lei 18/2008, da Vivenda de Galicia.

3. Programa de vivenda

Enténdese como vivenda mínima, a que está composta por un vestíbulo, unha cociña, unha estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal ou dous dormitorios sinxelos e un armario roupeiro, cumprindo ademais as condicións de habitabilidade legalmente esixibles.

No que respecta ás condicións de habitabilidade das vivendas estarase ao disposto no Decreto 262/2007, de 20 de decembro, das Normas do Hábitat Galego e no CTE.

Todas as actuacións urbanísticas de carácter residencial deberán cumprir as condicións de vivenda mínima.

4. Dotación de aparcamento

Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) m² construídos de uso residencial e, en todo caso, unha praza por cada unidade de vivenda. De situarse en sotos da edificación, dispoñerase de comunicación vertical interior con acceso ás vivendas. Cando se acredite a imposibilidade da localización na propia parcela deberá xustificarse a súa resolución en parcela distinta situada nas inmediacións da vivenda.

Artº 78. Regulación do uso residencial comunitario

1. As condicións de aplicación aos edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para o uso vivenda cando a súa superficie total construída non rebase os cincocentos (500) m². Para superficies maiores seralles de aplicación complementariamente todas as condicións correspondentes aos edificios ou locais de uso hoteleiro.
2. Para os efectos de pormenorización do uso residencial nas condicións reguladas para o solo urbanizable delimitado ou non delimitado a desenvolver polos Plans Parciais de Ordenación ou de Sectorización establécense un coeficiente de transformación de seis (6) prazas equivalente a unha (1) unidade de vivenda cunha superficie mínima construída por praza de vinte (20) m².
3. Con independencia da súa adscrición, nesta clasificación de usos, dentro do uso xenérico residencial, o uso residencial comunitario asistencial ten carácter dotacional.

Artº 79. Regulación do uso hoteleiro

1. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Cunha superficie maior de 600 m², ou cunha capacidade maior de 15 habitacións.

Categoría 2ª: Cunha superficie non maior de 600 m², ou con capacidade non superior a 15 habitacións.

Categoría 3ª: Casas de turismo rural, incluído aloxamento e/ou servizos complementarios (comercio de artesanía e produtos locais, oficinas de información, etc.).

Categoría 4ª: Lugares de acampada e para caravanas, con servizos complementarios (oficina, baños, tendas, áreas recreativas e de reunión, etc.).

2. Condicións xerais

Os establecementos hoteleiros tipificaranse segundo as categorías establecidas polas disposicións vixentes, en concreto na Lei 14/2008 de turismo de Galicia. As condicións de programa serán como mínimo as establecidas polo Decreto 267/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

4. Aparcamentos

Dispoñerase unha praza de aparcamento por cada cincuenta (50) m² construídos de uso hoteleiro, ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior.

Artº 80. Regulación do uso comercial

1. Clasificación

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: Locais comerciais en primeiro soto, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais

Todos os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

- a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) En caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.
- c) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume, e cumprindo as condicións do CTE.
- d) Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3 m, salvo aqueles que foran construídos con anterioridade á entrada en vigor deste Plan, que -en todo caso- deberán adaptarse ás condicións esixidas pola regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo, o Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e demais normativa de aplicación.

Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m² deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m.

Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m² deberán contar cunha altura libre de 4 m.

O semisoto comercial regúlase en todo caso coas mesmas esixencias establecidas para as plantas baixas. Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe, cuartos de instalacións e aparcamento, cunha altura mínima de 2,50 m.

En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e das condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais.

Cando as Ordenanzas Reguladoras particulares contemplan a posibilidade de incorporar ao local en planta baixa locais en planta primeira, estarase á limitación específica de usos prevista na correspondente ordenanza, e nos restantes aspectos á regulación destas Normas Xerais referidas á categoría 1ª. A altura libre do local situado en planta piso non será inferior a 2,80 m, salvo para os despachos profesionais, consultas médicas e establecementos de perruquería e estética que non excedan de 120 m² de superficie, que estarán á altura mínima esixida para vivenda.

- e) Nos locais comerciais as escaleiras de servizo para o público terán un ancho mínimo de 1 m, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 m.
- f) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m², un retrete e un lavabo; por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 m² instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento, salvo naqueles locais comerciais que non excedan de 20 m² e non se destinen a actividades sometidas ao Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En caso de carencia deste vestíbulo deberá instalarse algún elemento que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.
- g) Nos locais comerciais que forman un conxunto, mercados de abastos, galerías de alimentación e pasaxes comerciais,... poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

- h) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ao disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en canto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

- i) Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.
- l) As estruturas da edificación serán resistentes ao lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ao exterior ruídos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.
- m) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

Os proxectos, obras, e instalacións que están contidas no anexo I do Decreto 133/2008, ou que merezan a condición de molestas, insalubres, nocivas e perigosas, segundo o establecido na Lei 1/1995 de protección ambiental de Galicia, estarán sometidas ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental, definido no mencionado Decreto 133/2008.

Pola súa menor incidencia no ambiente, quedan exceptuadas do procedemento de avaliación ambiental as actividades que se detallan no anexo III do Decreto 133/2008.

- n) Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto de regulamentación municipal específica.

3. Aparcamentos

Disporase 1 praza por cada 50 m² construídos de uso comercial.

Artº 81. Regulación do uso oficinas

1. Condicións xerais

Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

- a) Ata 100 m², un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² máis ou fracción aumentarse un retrete e un lavabo.
- b) A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para cada sexo.
- c) Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo dun metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste

local en semisoto será de polo menos 2,70 m. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe e cuartos de instalacións.

Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivenda.

A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un oitavo da que teña a planta do local.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruidos, vibracións, etc.

2. Aparcamientos

Por cada 50 m² destinados a uso de oficinas disporase dunha praza de aparcamento.

Artº 82. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as do uso comercial e as establecidas no Decreto 2816/1982, Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. Igualmente estarase ao establecido no Decreto 160/2005 de 2 de xuño sobre o Catálogo de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas na Comunidade Autónoma de Galicia.

Artº 83. Regulación do uso industrial e almacéns

1. Clasificación urbanística

Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª: Actividades industriais, artesanais e de almacenaxe compatibles coa vivenda

Aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden polo tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª: Actividades industriais, artesanais e de almacenaxe compatibles coas zonas residenciais

As que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ao normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3ª: Actividades industriais e de almacenaxe a localizar en zonas e polígonos industriais

As que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª: Actividades industriais e de almacenaxe de carácter especial

Aquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

2. Clasificación por grupos de actividade

En atención aos produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

Industrias da construción: talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulido de pedras artificiais; vidrería e en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc. Almacéns de materiais de construción.

Grupo 2º:

Industrias electromecánicas: talleres e almacéns de ferraxería, fontanería, latón, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, carpintería metálica, xoguetería, óptica, mecánica de precisión e electrotécnica; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóviles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º:

Industrias da madeira: talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles onde a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, celuloide, pasta de papel e cartón, etc. Almacéns destas industrias.

Grupo 4º:

Industrias químicas: talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc. Almacéns de produtos químicos.

Grupo 5º:

Industrias téxtiles e do vestido: talleres de confección e adorno de roupas de todas clases; sombreirería, zapatería e luvas; albardaría; reparación, acabado, tinxidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e bixería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinxidura, apresto e acabado dos mesmos, etc. Almacéns téxtiles.

Grupo 6º:

Industrias da alimentación: tafonas, fornos de confeitaría, galletas, etc.; preparación refino e cortado de azucre; torrefacción de graos de café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes produtos; establecementos de frituras de produtos vexetais e animais, preparación e envase de leite e produtos lácteos; matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeadorías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc. Almacéns de produtos de alimentación.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel e cartón e da comunicación: talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas, de revelado, copiado e montaxe de películas, estudos de dobraxe e sonorización, estudos de radio e televisión, etc. Almacéns de materiais relacionados con estas industrias.

Grupo 8º:

Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica; instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

Grupo 9º:

Industrias do metal e construción de material móbil: construción automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria.

Grupo 10º:

Industrias e almacéns agropecuarias: aserradeiros e almacéns de madeira en bruto, almacéns de pensos, de produtos agrícolas e de maquinaria agropecuaria.

Artº 84. Localización das actividades industriais

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

1. **Categoría 1ª:** Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º

- Todos os almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior aos 200 m².
- Talleres de elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 200 m²; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.
- Os talleres de pintura, decoración e almacéns ao seu servizo con superficie máxima de 200 m²; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2º

- Os talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, todos os electrometalúrxicos con superficie non superior a 200 m² e que se atopen illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de carga de acumuladores permitírase ata 6 KW instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KW.

Do grupo 3º

- Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, todos os que traballan na madeira e materiais análogos con superficie que non exceda de 200 m² e debidamente illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de carga de acumuladores permitíranse ata 6 KW instalados, reducíndose as instalacións de afiado a 1 KW.

Do grupo 4º

- Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa, con superficie máxima de 200 m².

Do grupo 5º

- As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e almacéns ao seu servizo, coas seguintes restricións:
 - a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica excepto na planta baixa.
 - b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do grupo 6º

- As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restricións:
 - a) Non ter cortes nin cortellos, nin estancias para ningunha clase de gando, excluíndose por tanto a matanza de animais.
 - b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
 - c) A soleira dos fornos non excederá de 20 m² e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; en caso contrario a instalación non pasará á dun forno doméstico.
 - d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ao exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións axeitadas para captalos.
 - e) As chemineas deberán rebordar en 2 m as edificacións colindantes.
- Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables se sometan ás restricións sinaladas neste mesmo artigo, con carácter xeral, para os almacéns dos usos da categoría 1ª, e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.
- As instalacións frigoríficas anexas aos dous apartados anteriores.

Do grupo 7º

- Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, de gravado e fabricación de rótulos, talleres e laboratorios de fotografía, fotomecánica, revelado e copiado, estudos de dobraxe, sonorización, radio e televisión, con superficie que non exceda de 200 m².

Do grupo 8º

- As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, conformes cos Plans de Ordenación dos mesmos e cos seus regulamentos especiais.

Do grupo 10º

- Os almacéns de produtos e maquinaria agrícola de uso privado, sen actividade comercial, ocupando menos de 250 m² de superficie.

2. Condicións xerais para as industrias da Categoría 1ª

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos, o equipo de forza motriz productiva non excederá da potencia instalada de 10 CV.

3. Condicións xerais para os almacéns da Categoría 1ª

A actividade de cada grupo inclúe os almacéns de produtos derivados da actividade en iguais condicións.

Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustarse ás seguintes limitacións:

- a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limitar a capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos.

Exceptúanse, polo seu peculiar perigo, o sulfuroso de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores aos 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, con arranxo ás normas do seu regulamento especial, poderá alcanzar a capacidade de 2.500 litros.

En terreos non edificadas e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanzar a capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6 m da liña de fachada e de 5.000 litros a 3 m.

- b) Os aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. e -en xeral- os líquidos inflamables de punto de inflamación superior aos 35 graos, incluídos os combustibles, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes coas debidas medidas de seguridade e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou de materiais debidamente homologados, ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos. Os depósitos en terreos non edificadas na forma e capacidades indicadas no apartado anterior.

- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás 10 toneladas en peso, ou 8 m³ en volume.

En particular os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior aos 2,50 m.

- d) Queda prohibido o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non teñan sufrido lavado ou desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitarase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibese o almacenamento de algodóns engraxados fóra de recipientes metálicos pechados.

Todas as substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

4. **Categoría 2ª:** Situaranse en edificios exclusivos ou independentes separados de edificios de vivenda con muro continuo de grosor non inferior a 30 cm, sen vivendas nas plantas superiores, situados en parcela propia, en patios de cuarteirón con tolerancia para a edificación nunha planta e en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

- As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 m².
- Os talleres de serra e labra de pedra, mármore, etc. cunha superficie máxima de 600 m².
- Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 m².
- Almacéns de materiais de construción, con 600 m² de superficie máxima.

Do grupo 2º:

- Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.
- Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3º:

- Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 600 m².

Do grupo 4º:

- Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:
 - a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 m².
 - b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.
 - c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.
- As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.
- Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.
- As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 500 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen dita cifra.

Do grupo 5º:

- Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións establecidas para o grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 m².
- As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 m².
- Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6º

- A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 m².
- Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 m².

Do grupo 7º:

- Todos os talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 m².
- As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 m².
- As industrias e actividades de comunicación.

Do grupo 8º:

- Parques de limpeza.
- Todas as instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteiróns industriais sexa compatible cos servizos que prestan.

Do grupo 10º

- Os almacéns de produtos e maquinaria agrícola, con ou sen actividade comercial, ocupando menos de 500 m² de superficie.

5. Condicións xerais para as industrias da Categoría 2ª

Na categoría 2ª nos seus distintos grupos o equipo de forza motriz non excederá da potencia instalada de 30 CV.

6. Condicións xerais para os almacéns da Categoría 2ª

Todas as clases de almacéns limitados a 500 m², coas restriccións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupen industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ao tipo de industria e á localización proxectada.

7. Categoría 3ª: Situaranse en polígonos ou zonas industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

- Os almacéns de mármore e pedras naturais con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do grupo 2º:

- Os almacéns de produtos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3º:

- Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4º:

- Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.
- Os almacéns de todas as clases de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º:

- Os almacéns de grao con lavado, desecación, molturación e clasificación.
- As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.
- As cámaras e instalacións de desecación e conservación de produtos alimenticios.

Do grupo 6º:

- As estancias para gando transhumante, os matadoiros e as industrias de conservas de carne e pescado incluso de residuos de matadoiro.

Do grupo 7º:

- As industrias ou instalacións vinculadas á comunicación.

Do grupo 8º:

- As instalacións de servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e gas e de limpeza.

Do grupo 9º:

- As industrias de construción do automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria.

Do grupo 10º:

- Os aserradeiros industriais e os almacéns agrícolas e de maquinaria maiores de 500 m2.

8. Condicións xerais para as industrias e almacéns da Categoría 3ª

Inclúense ademais nesta categoría todas as industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por pasar os límites establecidos para elas; aquelas que non é indispensable situar dentro do núcleo urbano; e aquelas que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

9. **Categoría 4ª:** Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, nocividade ou perigo, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nas categorías anteriores.

Artº 85. Ampliación de instalacións existentes

As instalacións industriais das categorías 1ª e 2ª existentes á aprobación do Plan Xeral que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidas, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a) Estar nunha localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b) Para os de categoría 1ª, a ampliación debe producirse en locais contiguos aos que previamente ocupe.
- c) Para os de categoría 2ª, a ampliación debe producirse dentro da parcela ou parcelas en que previamente se localicen.
- d) Se con iso non houbese prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª sobre parcelas contiguas aptas para o uso industrial conforme ao Plan.
- e) A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación podéndose estender a outras parcelas ou solo dentro dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá exceder os límites establecidos polas súas Normas en canto á ocupación de parcelas, recuados, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

Artº 86. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

1. As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa, contense na “Ley 1/1995, de 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia e no Decreto 133/2008 do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental, e disposicións concordantes. Igualmente estarase ao que establece a “Ley 34/2007, de 15 de novembro, de calidad del aire y protección de la atmósfera”.
2. Os proxectos, obras, e instalacións que están contidas no anexo I do Decreto 133/2008, ou que merezan a condición de molestas, insalubres, nocivas e perigosas, segundo o establecido na Lei 1/1995 de protección ambiental de Galicia, estarán sometidas ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental, definido no mencionado Decreto 133/2008.
3. Pola súa menor incidencia no ambiente, quedan exceptuadas do procedemento de avaliación ambiental as actividades que se detallan no anexo III do Decreto 133/2008.

4. Ademais de cumprir as condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previr os sinistros, combatelos e evitar a súa propagación. As actividades perigosas, en calquera caso, deberán respectar as normas específicas de aplicación xeral dictadas para cada produto polo organismo competente.
5. Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ao servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalación, xeradores de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións específicas da Administración de Industria.

Artº 87. Condicións de funcionamento das actividades industriais

1. Como norma xeral non poderá utilizarse ou ocuparse ningún solo ou edificio para usos industriais que produza algún dos seguintes efectos: ruído, vibracións, olores, po, fume, sucidade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou doutro tipo, perigos especiais de incendio, perigo de explosión, e en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que afecte negativamente ao medio ambiente, aos demais sectores urbanos e aos predios situados nos seus lindes, ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.
2. Os lugares de observación onde se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:
 - a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar en caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.
 - b) Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela ou do muro pertencente aos veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruídos, vibracións, deslumbraamentos, olores ou similares.
3. Condicións de seguridade das instalacións industriais
 - a) Os edificios ou establecementos de uso industrial ou de almacenamento, que estean localizados en edificios destinados exclusivamente a estes usos rexeranse por este artigo en defecto dunha normativa específica, e polo establecido na Lei 9/2004 do 10 de agosto de Seguridade Industrial de Galicia.
 - b) Os bloques representativos, separados da nave industrial ou debidamente compartimentados con respecto a ela, que non se dediquen a procesos de fabricación, rexeranse igualmente polo disposto na CTE-DB-SI ou normativa que a substitúa.
 - c) Calquera instalación industrial que se constrúa deberá dispor, polo menos nunha das súas fachadas e ao longo da mesma, dunha franxa de espazo exterior ata onde sexa posible o acceso dos vehículos do Servizo de Extinción de Incendios.

Tal espazo deberá cumprir as seguintes condicións:

 - A súa anchura mínima será de 5 m e deberá permitir o estacionamento dos citados vehículos a distancia non maior de 10 m da fachada do edificio.
 - En calquera caso, a distancia entre o dito espazo e algún dos accesos ao edificio non será superior a 30 m.
 - A súa capacidade portante será necesaria para resistir unha sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m².
 - Manterase libre de bancos, árbores, xardíns, luminarias, marcos ou outros obstáculos fixos, que impidan o acceso aos vehículos citados anteriormente.
4. Os establecementos deberán evitar ou limitar os efectos que se relacionan, por debaixo dos límites máximos de funcionamento que se establecen a continuación:

a) Incendio e explosión

Todas as actividades que, no seu proceso de produción ou almacenaxe, inclúan “inflamables” e “materias explosivas”, instalaranse cos sistemas de seguridade axeitados, que eviten a posibilidade de incendio e explosión, así como cos sistemas (tanto en equipo como en ferramenta) necesarios para combatalos en casos fortuítos. Baixo ningún concepto poderán queimarse materiais ou desperdicios ao aire libre.

As instalacións da actividade e dos seus diferentes elementos deberán cumprir as disposicións pertinentes dictadas polos diferentes organismos estatais ou locais, na esfera das súas respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza a almacenaxe por xunto de produtos inflamables ou explosivos en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda. Estas actividades, por conseguinte, clasificaranse sempre en categoría 3ª e 4ª.

b) Radioactividade e perturbacións eléctricas

Non se permitirá ningunha actividade que emita radiacións perigosas ou perturbacións eléctricas que afecten ao funcionamento de calquera equipo ou maquinaria, diferentes dos que orixinen a perturbación.

Deberán cumprir tamén as disposicións especiais dos organismos competentes na materia.

c) Ruídos

A intensidade do son procedente de todo uso ou equipo (a excepción dos equipos provisionais de transporte ou de traballos de construción) deberá estar ao previsto na Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección contra a contaminación acústica.

d) Vibracións

Non poderá permitirse ningunha vibración que exceda da determinada na Lei 7/1997 de 11 de agosto. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores da vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Non se permitirá a ancoraxe directa de máquinas ou soportes ás paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación de recintos, debendo interporse os dispositivos antivibratorios axeitados.

Os conductos polos que circulen fluídos líquidos ou gasosos en forma forzada conectados directamente con máquinas que teñan órganos en movemento, dispoñerán de dispositivos de separación que impidan a transmisión das vibracións xeradas en ditas máquinas. As bridas e os soportes dos conductos, igual que as aberturas dos muros para o paso das conducións, dotaranse de elementos antivibratorios.

A determinación do nivel de vibración realizarase de acordo co establecido na norma ISO-2631-1, apartado 4.2.3., segundo establece o Artº 4 do anexo á Lei de Protección contra a contaminación acústica.

A vibración no ambiente interior non poderá superar os valores indicados no Artº 8.4. da Lei 7/97.

e) Deslumbramentos

Desde os puntos de medida especificados non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de grande intensidade, ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura ou outros.

f) Fumes

A partir da cheminea ou conducto de evacuación non se permitirá ningunha emisión de fume gris, visible, de sombra igual ou máis escura á intensidade 2 da escala de Micro-Ringlemann, excepto para o fume gris, visible a intensidade de sombra igual a 3 de dita escala emitido só durante catro minutos (4 min.) en todo período de trinta minutos (30 min.) ou maiores esixencias da Ordenanza Municipal correspondente.

As actividades cualificadas como “insalubres”, en atención á produción de fumes, po, néboas, vapores ou gases desta natureza, deberán estar dotadas das adecuadas e eficaces instalacións de precipitación de po ou de depuración dos vapores ou gases (en seco, en húmido ou por procedemento eléctrico).

Así mesmo, no interior das explotacións non poderán sobrepasarse os niveis máximos tolerados de concentración de gases, vapores, fumes, po ou brétemas no aire, que se definen no Anexo do Regulamento aprobado.

g) Olores

Non se permitirá ningunha emisión de gases nin a manipulación de materias que produzan olores en intensidade tal que poidan ser facilmente detectables, sen instrumentos, no linde da parcela desde a que se emiten.

h) Outras formas de contaminación

Non se permitirá ningún tipo de emisións de cinzas, pos, fumes, vapores, gases nin doutras formas de contaminación do aire, da auga ou do solo, que poidan causar dano á saúde das persoas, dos animais ou das plantas; prexuízo ás propiedades; ou que causen sucidade.

Aqueles actividades industriais que sobrepasen os anteriores límites serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán localizarse nas zonas previstas para tal efecto ou en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ao máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles en que os efectos sobrepasen os propios límites da zona industrial aínda que esta sexa de carácter especial.

i) Augas residuais

A utilización de augas de ríos ou regatos virá acompañada da obriga de restituír a mesma en óptimas condicións de utilización, aínda que para iso fose necesario un proceso de depuración das mesmas.

O efluente que verta nas redes do servizo público, deberá estar desprovisto de todos os produtos susceptibles de prexudicar as conducións, así como de materias flotantes, sedimentables ou precipitables que, ao mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior aos 30°C quedando obrigadas as industrias a realizar os procesos de refrixeración necesarios para non sobrepasar este límite.

Quedan prohibidos os vertidos de compostos ciclitos hidroxilados e os seus derivados halóxenos.

Queda prohibido o vertido de substancias que favorezan os olores, sabores e coloracións da auga nas canles de vertido, cando poida ser utilizada na alimentación animal.

5. Por cada 100 m² construídos para o uso industrial, dispoñeráse dunha praza de aparcamento. Cando menos unha cuarta parte serán de dominio público.

Artº 88. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil

1. Clasificación

Para os efectos da aplicación desta Norma establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento privativo de uso individual

Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.

Grao 2º. En edificación adosada.

Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento de uso colectivo

Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto ou soto de edificios.

Grao 2º. En parcela interior, patios de cuarteirón e espazos libres privados.

Categoría 3ª. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo

Categoría 4ª. Estacións de servizo

Categoría 5ª. Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles

Os talleres de reparación de automóviles rexeranse ademais polas Normas de Industria, aínda que se atopen emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

2. Condicións xerais

- a) Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denegar a súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

Para autorizar a explotación de garaxes en categoría 2ª como servizos de aparcamento ao público, deberá garantirse previamente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou o edificio.

- b) Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como moito, dobre.

3. Accesos

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e os locais de servizo do automóbil dispoñerán dun espazo de acceso de 3 m de ancho e 5 m de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade, e sempre no interior da parcela privada, sen ocupar a vía pública.

Os garaxes-aparcamentos das categorías 2ª e 3ª deberán cumprir ademais as seguintes condicións:

- a) Os de menos de 800 m² terán un único acceso desde a vía pública. Nos de máis de 800 m², o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 m, segundo dean a unha rúa de máis de 15 m, comprendida entre 10 e 15, ou menor de 10 m, respectivamente.
- b) Os garaxes-aparcamento de menos de 800 m² poden utilizar como acceso o portal do inmovible ou a propia rampla, sempre que nesta se dispoña unha beirarrúa de ancho mínimo 70 cm sobre o ancho mínimo e protexida en conformidade co establecido no CTE-DB-SU, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio.
- c) Os garaxes-aparcamento de 800 a 3.000 m² deberán dispoñer dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado de aquel. O ancho mínimo deste acceso será dun metro.
- d) Nos garaxes-aparcamento de 3.000 a 8.000 m², a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de 3 m e deberán ter ademais unha saída directa de ataque ao fogo e salvamento. Nos superiores a 8.000 m² deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos dispoñerán dun acceso para peóns.
- e) O acceso desde a vía pública, sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m², será único para cada edificio ou parcela.
- f) As ramplas rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as ramplas curvas do 12%, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 m, co sobreancho necesario nas curvas. O radio de xiro das ramplas de garaxe serán como mínimo de 6 m medidos desde o eixe da rampla.

- g) Poderase autorizar o emprego de aparatos montacoches cando, sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Nese caso, instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento ou fracción. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 m.
- h) A localización do acceso do garaxe deberá ser obxecto de consulta previa ao Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reducir o número de vaos naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

4. Praza de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo como mínimo de 2,30 m por 5,00 m.

A superficie de cada praza de aparcamento bruta é de 20 m², incluíndo viais de acceso e servizo.

O número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un vehículo por cada praza de aparcamento bruta, ou cada 20 m², dispoñibles.

Sinalaranse no pavimento os emplacements e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ao solicitar a concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

5. Altura mínima

En garaxes-aparcamento admítase unha altura libre mínima de 2,20 m en calquera punto ocupable.

No caso de vivendas familiares a altura libre mínima será de 2,0 m.

Ditas alturas serán libres de todo elemento, incluíndo conducións e similares.

6. Ventilación

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos.

7. Illamento

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas colindantes por muros e forxados resistentes ao lume, e con illamento sobre rúidos, sen ocos de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.

8. Comunicación

Poderá comunicarse directamente o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeira, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso dotado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

9. Aparcamento ao Público

Os garaxes-aparcamento de categorías 2ª e 3ª que se destinen á explotación como servizo de aparcamento ao público, ademais de cumprir as condicións deste artigo, cumprarán as especificacións dos Artº 179 a Artº 181, ambos inclusive, desta Normativa Urbanística.

10. Condicións das estacións de servizo (categoría 4ª)

Ademais das disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación cumprirán as seguintes:

- 1º) Dispoñerán de aparcamento en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de dúas prazas por subministrador.
- 2º) Os talleres de automóbiles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m² de taller. Se se estableceran servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.
- 3º) Non causarán molestias aos veciños e viandantes e axustaranse ao establecido nas ordenanzas sobre rúidos da zona.

11. Condicións particulares dos talleres de servizo do automóbil (categoría 5ª)

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumprirán as seguintes:

- a) Dispoñerán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 80 m² de taller.
- b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación.

12. Os proxectos, obras, e instalacións que están contidas no anexo I do Decreto 133/2008, ou que merezan a condición de molestas, insalubres, nocivas e perigosas, segundo o establecido na Lei 1/1995 de protección ambiental de Galicia, estarán sometidas ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental, definido no mencionado Decreto 133/2008.

Pola súa menor incidencia no ambiente, quedan exceptuadas do procedemento de avaliación ambiental as actividades que se detallan no anexo III do Decreto 133/2008.

Artº 89. Regulación das actividades extractivas

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras e minas a ceo aberto. Regularase con carácter xeral polo establecido na Lei 3/2008 do 23 de maio de ordenación da minería.
2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.
3. Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo Artº 104 LOUG, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos en Catálogo de protección. En calquera caso estarase ás limitacións que se establecen nos Artºs. 33 a 40 LOUG, ambos inclusive.
4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de solicitar as preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.
5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licencia municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6. Ademais, o outorgamento da licencia municipal estará en todo caso subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licencia.
7. A solicitude de licencia municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:
- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
 - b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
 - c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presentar o correspondente permiso do propietario.
 - d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegrar os solos afectados ao seu contorno e paisaxe.
 - e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou de áridos a extraer.
 - f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.
8. Cando a actividade extractiva implique destrución de arboredo, impoñerase ao titular da licencia a obriga de efectuar a repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coidar a plantación ata que a mesma teña arraigado e poda desenvolverse normalmente.
9. As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira, reguladas no Anexo 2 do RDL 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental, virán obrigadas a someter, con carácter previo a súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudo regulado en dito Decreto e regulamentado por RD 1131/1988 de 30 de setembro, modificado pola "Ley 6/2001" de 8 de maio.
10. As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do Plan Xeral regularanse polas Normas correspondentes á súa cualificación e ordenanza, sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de ser o caso, estivesen vixentes. Esgotados estes dereitos estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter xeral a reposición das condicións topográficas orixinais, nas condicións establecidas pola ordenanza na que se emprace o terreo.
- A partir desta cota encherase con terra plantable que será vexetal nun grosor de 1 metro.
11. O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas pola lexislación vixente, dictar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.

Artº 90. Regulación do uso Docente

Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Centros docentes con actividade ao aire libre

Instalacións docentes que comprenden tanto edificación pechada como espazo libre, ocupando este último unha porcentaxe importante da parcela (colexios, institutos, etc.)

Categoría 2ª: Centros docentes en espazo pechado

Actividades docentes ou de investigación, que se desenvolven no interior da edificación e non requiren de espazos libres complementarios (academias, aularios e laboratorios, despachos, bibliotecas académicas, conservatorios de música, etc.).

Artº 91. Regulación do uso Sanitario

Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Centros sanitarios sen camas

Establecementos para a práctica da medicina, sen internamento de pacientes (ambulatorios, consultas, clínicas, laboratorios, etc.)

Categoría 2ª: Centros sanitarios con camas

Establecementos para a práctica da medicina, con internamento de pacientes (hospitais, sanatorios, etc.)

Categoría 3ª: Establecementos veterinarios, sen residencia de animais.

Categoría 4ª: Establecementos veterinarios, con residencia de animais.

Artº 92. Regulación do uso Relixioso

Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Centros de culto e reunión sen residencia comunitaria anexa.

Categoría 2ª: Centros de culto e reunión con residencia comunitaria anexa.

Artº 93. Regulación do uso Deportivo

Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Ximnasios e similares

Centros ou locais pechados destinados á práctica de exercicio físico, sen espectadores (ximnasios, saunas, etc.)

Categoría 2ª: Polideportivos e similares

Centros pechados destinados á práctica de exercicio físico e/ou deporte de competición, con espectadores (polideportivos, piscinas cubertas con gradas, etc.)

Categoría 3ª: Pistas e campos de deportes

Instalacións abertas total ou parcialmente, destinadas á práctica de exercicio físico e/ou deporte de competición, con o sen gradas (campos de fútbol, canchas, etc.)

Artº 94. Regulación do uso Recreativo

As condicións de aplicación serán as establecidas no Regulamento Xeral de Policía e Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas, ou na normativa que o complementa ou substitúa.

Artº 95. Regulación dos usos Servizos Urbanos e Administración Pública

1. Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Dependencias sen atención cidadá

Oficinas ou locais da Administración, sen acceso público e sen impactos ambientais especiais. Regularanse polas condicións previstas no uso de Oficinas.

Categoría 2ª: Oficinas con atención cidadá

Oficinas relacionadas cos servizos urbanos ou da Administración, con acceso para o público, sen impactos ambientais especiais (oficinas emprego, da seguridade social, de turismo, información cidadá, correos, etc.)

Categoría 3ª: Servizos urbanos

Dependencias relacionadas cos servizos urbanos que xeran tráfico intenso de vehículos, e/ou ruidos, ou outro tipo de impactos ambientais especiais (bombeiros, depósitos e almacéns, policía, mercados, matadoiros, estacións e intercambiadores de transportes, servizos funerarios, etc.)

Categoría 4ª: Cemiterios.

2. As instalacións dedicadas a servizos urbanos e de Administración pública, ateranse ao establecido nas presentes Normas para a actividade industrial ou terciaria que desenvolven e á súa normativa específica.

Artº 96. Outras condicións dos usos dotacionais

1. As instalacións dedicadas a usos dotacionais deberán aterse ao disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de ser o caso, fixan as presentes Normas.
2. Nos edificios dotacionais de uso público adaptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como o disposto no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Artº 97. Regulación do uso agropecuario

1. **Categorías**

Diferéncianse as seguintes categorías:

Categoría 1º: Agricultura extensiva

Inclúense grandes explotacións cun grao significativo de mecanización. As novas edificacións directamente vinculadas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo coa normativa particular de cada ordenanza de solo rústico, e coas autorizacións preceptivas pertinentes.

Categoría 2º: Agricultura intensiva. Horticultura

Considéranse aquí incluídos os cultivos agrícolas de horta, normalmente de pequena extensión, dedicados á obtención de verduras, legumes e froitas. As hortas existentes considéranse como espazos a preservar, mantendo, de ser o caso, o carácter de parcelas dispersas con algunha edificación precaria, pero sen que poidan transformar o seu carácter netamente agrícola.

Categoría 3º: Agricultura intensiva. Viveiros e invernadoiros

Considéranse como tales os espazos ou construcións dedicados ao cultivo de plantas e árbores, en condicións especiais de coidado.

Categoría 4º: Actividades Forestais

Uso ou actividade relativa ao cultivo de especies arbóreas e arbustivas ou de matagueira e pastos forestais susceptibles de explotación e aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe, tales como garda, corta, serrado e despece.

Categoría 5º: Gandería tradicional

É a vencellada ao recurso do solo, pasteiros, forraxe, etc.

Categoría 6º: Gandería industrializada

Actividade desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Categoría 7º: Actividades Piscícolas

Corresponde ás explotacións en piscifactorías e demais instalacións de acuicultura.

2. Regulación particular dos usos agrícolas

Os viveiros comerciais que requiran construcións auxiliares para garda e administración deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima de edificación 5%, tendo a parcela na que se sitúen unha superficie superior a 5.000 m². Poderanse permitir excepcionalmente en parcelas menores sempre que non se superen os 100 m² construídos nin unha altura de 3,5 m.
- Condicións de edificación: as correspondentes á ordenanza do solo rústico en que se atope, cunha soa planta.
- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.

3. Regulación particular dos usos gandeiros

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos dentro do uso gandeiro:

- a) Gando maior, vacún e equino.
- b) Gando menor, ovino ou caprino.
- c) Gando porcino e avícola, coelleiro, etc.

A efectos da intensidade do uso, establécense a equivalencia de dez cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.

Cada instalación destinada a uso gandeiro dispoñerá da iluminación e ventilación naturais adecuadas. Non se permite o uso gandeiro en plantas soto ou semisoto.

Prohíbese a evacuación de vertidos sólidos de animais á rede xeral de saneamento.

Ademais do cumprimento das regulamentacións específicas e lexislación sectorial que lles sexa de aplicación, as explotacións gandeiras quedan suxeitas ás determinacións que establece a Sección 4ª do Capítulo III, Título I da LOUG.

4. Regulación particular dos usos piscícolas

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes. A petición de autorización acompañarase cun estudo da situación actual da zona, contendo planos a escala mínima de 1:1.000 onde se sinalen as canles naturais ou costas, as canalizacións e tomas de auga, acompañado dun estudo de impacto que considere os efectos paisaxísticos das instalacións, os efectos ambientais dos vertidos na sanidade das augas, etc.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras e da paisaxe.

5. Os proxectos, obras, e instalacións que están contidas no anexo I do Decreto 133/2008, ou que merezan a condición de molestas, insalubres, nocivas e perigosas, segundo o establecido na Lei 1/1995 de protección ambiental de Galicia, estarán sometidas ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental, definido no mencionado Decreto 133/2008.

Pola súa menor incidencia no ambiente, quedan exceptuadas do procedemento de avaliación ambiental as actividades que se detallan no anexo III do Decreto 133/2008.

CAPÍTULO II. NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

Artº 98. Definicións

A efectos destas Normas, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que a continuación se expresa:

1. Aliñación

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que a separa dos espazos libres públicos.

2. Aliñación actual

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

3. Aliñación oficial

As aliñacións adquiren o carácter de oficiais á aprobación definitiva do presente Plan ou dos documentos que o desenvolvan. As definidas neste Plan poden atoparse, ben nos planos de ordenación, ben na Normativa.

4. Liña de edificación

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar, salvo cos saíntes cando estean permitidos. A liña de edificación pode ser exterior ou interior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación que dá fronte a espazos libres públicos ou aos privados que limiten con aqueles.
- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. Á súa vez esta pode ser:
 - a) Liña de edificación interior en planta piso: é aquela que non pode ser rebasada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa.
 - b) Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que só pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ao interior da parcela que acolle a edificación principal.

5. Superficie neta da parcela

Denomínase superficie neta da parcela, a efectos da aplicación dos parámetros normativos correspondentes, a superficie da parcela unha vez descontada a parte que se atopa fóra das aliñacións oficiais.

6. Parcela edificable

É a parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior. Nas zonas onde se permite a prolongación da planta baixa ou a edificación de planta baixa no interior da parcela que acolle á edificación principal, tamén se considera como edificable esta parte da parcela, aínda que coas restriccións sinaladas no Plan.

7. Parcela mínima edificable

É a superficie mínima de parcela establecida, en cada zona de ordenanza ou de regulación, para que dita parcela poida ser susceptible de ser edificada. No caso de solos urbanos, solos de núcleo rural ou urbanizables este parámetro entenderase aplicable á superficie neta de parcela.

8. Fronte de parcela a vía ou espazo público

É a lonxitude do lado da parcela en contacto coa vía ou espazo público para o que teña sinalada a aliñación oficial e o acceso á mesma.

A fronte mínima de parcela que se establece en cada zona de ordenanza ou de regulación, constitúe un requisito para que dita parcela poida ser susceptible de ser edificada. No caso de solos urbanos, solos de núcleo rural ou urbanizables este parámetro entenderase aplicable á superficie neta de parcela.

9. Recuado

É o ancho da faixa de terreo comprendida entre a aliñación oficial e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto aos demais lindes da parcela edificable denominaranse recuados: recuados laterais cando se refiran aos lindes laterais ou recuados posteriores se se refiren ao linde posterior da parcela.

10. Rasante

É o perfil lonxitudinal dunha vía. A cota de rasante medirase en puntos do eixe.

Utilízase a expresión rasante do terreo para referirse ao perfil do terreo natural.

Para a medición de alturas de edificación tomarase como referencia a rasante da beirarrúa en contacto coas aliñacións ou a natural do terreo segundo se estableza nas ordenanzas particulares de zona.

11. Rasantes oficiais

Son as definidas no Plan a partir dos puntos e cotas altimétricos establecidos nos planos de ordenación correspondentes, así como as fixadas nos documentos que o desenvolvan.

A(s) cota(s) de acceso ás parcelas urbanizadas coincidirá obrigatoriamente coa(s) rasante(s) oficial(is) da(s) vía(s) á(s) que dea(n) fronte.

12. Altura da edificación

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderanse utilizar unha ou ambas destas dúas unidades de medida:

- a) A distancia vertical en metros medida desde a rasante da beirarrúa á que dea fronte a edificación ou a do terreo na edificación exenta, ata a cara inferior do forxado que forma o teito da última planta.
- b) Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas piso, e, nos casos nos que se estableza nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.

13. Altura máxima da edificación

É aquela que a edificación non pode superar. Establecerase en número máximo de plantas e/ou en metros. Deberán de respectarse ambas.

14. Altura de pisos

Entenderase por altura de pisos a distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

15. Altura libre de pisos

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

16. Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os voos.

17. Superficie edificada ou construída por planta

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

18. Superficie total edificada ou construída

É a resultante da suma das superficies edificadas de todas as plantas que compoñen o edificio.

19. Superficie útil

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ao que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados. Para os edificios de uso residencial estarase ás condicións que se fixan na Lei 18/2008 de Vivenda de Galicia.

20. Coeficiente de edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída de usos lucrativos, e a superficie do terreo, expresada en m^2/m^2 .

A edificabilidade máxima permitida pode definirse de dúas formas:

- Edificabilidade da área de planeamento ou execución, xa sexa ámbito, sector ou polígono.
É a razón entre a superficie total edificable de usos lucrativos e a superficie total da área, tal como esta se define no Artº 59 desta Normativa.
- Edificabilidade neta de parcela.
É a razón entre a superficie total edificable de usos lucrativos e a superficie neta da parcela, unha vez descontados os solos de uso público tanto dotacionais como viarios e outros.

Enténdese por usos lucrativos todos os permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espazos libres públicos.

O Plan Xeral sinala en cada caso, ao establecer a edificabilidade, a superficie de solo á que vai referida.

21. Coeficiente de ocupación

O coeficiente de ocupación (abreviadamente ocupación) é a razón entre a superficie total ocupada en planta pola edificación e a superficie do terreo, expresada en %.

Salvo que expresamente se indique o contrario, a ocupación máxima permitida entenderase aplicable sobre a superficie neta de parcela.

22. Patio

Considérase patio a todo espazo rodeado teórica ou realmente por fachadas interiores. Tamén será considerado patio calquera espazo non edificado, interior ás aliñacións exteriores e que teña o seu perímetro rodeado pola edificación polo menos nas dúas terceiras partes da súa lonxitude total.

23. Patio de parcela

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

24. Patio de cuarteirón

É aquel que ten definida polo planeamento a súa forma e posición na parcela para formar, xunto cos das parcelas colindantes, un espazo único para todas elas.

25. Patio inglés

É o patio en fachada situado por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo.

26. Peza habitable

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, todas as que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos. Para os efectos de aplicación das Normas do Hábitat Galego teñen a condición de pezas habitables as chamadas vivideiras, que son estar, comedor, cociña e dormitorios.

27. Local

Enténdese por local o conxunto de pezas contiguas destinadas ao desenvolvemento e exercicio dunha determinada actividade.

Considérase que o local é exterior se todas as súas pezas habitables dan a unha vía pública ou espazo libre público, ou sobre espazo libre privado ou patio que cumpra coas condicións de dimensión da súa norma ou ordenanza reguladora. Así mesmo deberá cumprir as condicións correspondentes de superficie de ocios e ventilación.

28. Planta baixa, semisoto e soto

- d) Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 1,00 m por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
- e) Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,60 m por debaixo da rasante ten o teito a máis de 1,00 m por riba da dita rasante.
- f) Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 1,00 m por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo da dita rasante.
- g) Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

29. Portal

É o local de acceso ao edificio que se desenvolve entre a porta de entrada ao edificio e a dos locais interiores, as escaleiras e ascensores se os houbera.

30. Edificio exento

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres.

31. Edificación auxiliar

É aquela destinada a complementar os usos da edificación principal. Realizarase, de ser o caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

32. Edificio exclusivo

É aquel que en todos os seus locais desenvólvense actividades comprendidas no mesmo uso.

Artº 99. Tipificación das actuacións de edificación

Coa finalidade de determinar os contidos xerais das actuacións de edificación e a aplicación das normas previstas neste capítulo defínense os seguintes tipos de actuación:

1. Actuacións de nova edificación:

- a) De nova planta
- b) De substitución
- c) De reconstrución

2. Actuacións nos edificios existentes:

- a) De ampliación
- b) De reestruturación
- c) De rehabilitación
- d) De consolidación
- e) De restauración
- f) De conservación

Artº 100. Actuacións de nova edificación

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

- a) De nova planta. Son as de nova construción sobre solares vacantes.
- b) De substitución. Ten por obxecto a construción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.
- c) De reconstrución. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.

2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

Artº 101. Actuacións nos edificios existentes.

1. Actuacións de ampliación

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumentar o seu número de plantas.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario deberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestruturación.

En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederan se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

2. Actuacións de reestruturación

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo ou baleirado do edificio conservando as fachadas existentes ao exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación, a reestruturación só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestruturación deberán de cumprir as condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

3. Actuacións de rehabilitación

Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e uso, podendo implicar unha redistribución da organización espacial, conservando as características estruturais e a envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

No caso de edificios de uso residencial, as obras de rehabilitación poderán implicar a realización de patios interiores ou a ampliación dos existentes, sempre que isto non supoña alteración dos restantes elementos que comportan a estrutura do edificio.

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acometer as obras de consolidación e as de conservación necesarias para garantir a adecuación das condicións do edificio ao uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas e as de habitabilidade non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que diso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estruturais de edificacións que se pretenden conservar. Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

Cando existise expediente incoado de declaración de ruína non inminente e/ou a inspección técnica municipal o autorice, poderase proceder á reparación ou substitución de elementos estruturais deteriorados, mantendo a súa posición relativa.

4. Actuacións de consolidación

Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural do edificio con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material igual ou diferente aos substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificios (fachadas e cubertas).

5. Actuacións de restauración

Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo, nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio, á vez que reproducir as súas condicións orixinais, incluso as obras de eliminación de elementos que non sexan de interese para a historia do edificio e se amosen incoherentes coas características tipolóxicas e arquitectónicas da edificación.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

6. Actuacións de conservación

Son aquelas actuacións encamiñadas ao mantemento das condicións de hixiene, ornato, seguridade e funcionalidade da edificación, sen que isto supoña a alteración da súa estrutura, distribución ou características formais, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais do mesmo.

Artº 102. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais

1. Alcance e contido

Estas condicións establecen as limitacións ás que teñen que suxeitarse todas as dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan.

Serán de obrigado cumprimento as Normas do Hábitat Galego aprobadas polo Decreto 262/2007 de 20 de decembro.

2. Aliñacións

Son as definidas no presente Documento. Nas zonas en que os planos de ordenación ou os textos deste documento non determinen as aliñacións, conservaranse con carácter xeral as existentes á aprobación deste documento, podendo o Concello definir aliñacións diferentes ás actuais a través dalgunha das figuras de planeamento previstas para este fin.

3. Liñas de edificación

A liña de edificación exterior, ou liña de fachada, coincide xeralmente coa aliñación salvo cando se diferencia explicitamente nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Reguladoras ou implicitamente ao permitir e regular recuados.

A liña de edificación interior en planta baixa coincidirá coa liña de edificación interior en planta piso cando se pretende evitar que calquera tipo de edificación (prolongación de baixos e outro tipo) ocupe o patio de cuarteirón.

Naquelas zonas en que sexa admisible esta ocupación a liña de edificación interior en planta baixa trazarase paralela á liña de edificación interior en planta piso e á distancia que se determine nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Particulares de cada zona.

4. Medición de alturas

Para a medición das alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando as ordenanzas sinalan ámbolos dous tipos, haberán de respectarse as dúas.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de todas as fachadas e mediranse a partir da rasante oficial da beirarrúa ou do terreo, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 m sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario graduar a construción adaptándoa ao perfil da vía ou do terreo, de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. A altura medirase desde a rasante da beirarrúa ou do terreo ata a cara inferior do último forxado.

Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso, a planta baixa e o semisoto cando exista.

5. Medición de alturas en parcelas con fronte a dúas rúas ou espazo público ou privado con diferentes rasantes

Cando nun cuarteirón colmatado (sen patio de cuarteirón por ter unha profundidade menor que o dobre do fondo máximo edificable) existe unha parcela que dea fronte a dúas rúas ou espazos públicos ou privados en dous dos seus lados non contiguos con diferente rasante, e a ordenanza que se aplique autorice unha determinada altura, a mesma ou diferente en ámbalas dúas frontes, a diferenza de alturas máximas entrámbalas dúas fachadas haberá de solucionarse baixo cuberta, ao interior da edificación. Non se permitirá nestes casos a solución escalonada en forma de áticos recuados respecto da rúa de rasante menor.

A cuberta partirá de ámbalas dúas fachadas con ángulos iguais (iguais pendentes). Se a diferenza de rasante fora tanta que esta solución fose imposible, diminuírase a altura da fachada de maior rasante de forma que o faldrón menor tivese unha profundidade mínima de 2 m e non superior a un tercio (1/3) da distancia que separa ámbalas dúas fachadas.

6. Cubertas e construcións por riba da altura

Salvo condicións particulares reguladas polas Ordenanzas correspondentes, as cubertas cumprirán as seguintes condicións:

- As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, segundo estableza en cada caso a Ordenanza correspondente, e en ámbolos dous casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas, as chemineas e as varandas, -no caso de cubertas de azotea-, estarán inscritas dentro do plano de 30° desde a horizontal, arrincando da cota de cornixa (ou cara superior do último forxado), na liña de fachada, ou, en caso de existir corpos voados pechados, na liña máxima de voo, e da liña de cerramento dos patios, permitíndose a instalación de paneis solares (en aplicación do código técnico da edificación), que deberán integrarse no plano da cuberta.
- A altura de coroación da cuberta, ou de calquera elemento ou construción sobre a azotea, non poderá exceder máis de 4,0 m sobre a cota da cara superior do último forxado.
- Cando a cuberta sexa inclinada, o arrinque da cuberta poderá voar desde a fachada como máximo o voo permitido para os corpos voados pechados, debendo en todo caso arrincar desde a cota da cara superior do último forxado, non admitíndose peto ou elevación da cornixa sobre dita cota.

- As cubertas serán inclinadas con vertentes rectas e continuas, sendo a inclinación máxima permitida de 30° desde o plano horizontal. Quedan prohibidas as mansardas e bufardas. No caso de non permitir a Ordenanza zonal ou aproveitamento baixo cuberta, queda prohibida a apertura de ocos nas cubertas.

7. Aproveitamento baixo cuberta e áticos

O aproveitamento baixo cuberta, cando estea permitido pola regulación zonal correspondente, poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros, ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior, computando dita superficie construída a efectos da edificabilidade total permitida a partir de 1,50 m de altura libre.

No caso de áticos recuados, cando sexan permitidos pola Ordenanza, con independencia de que a súa cuberta poida ser chan ou inclinada, a edificación deberá quedar inscrita no plano de 30° desde a horizontal, arrincando da cota de cornixa (ou cara superior do último forxado), na liña de fachada, ou, no caso de existir corpos voados pechados, na liña máxima de voo, e da liña de cerramento dos patios. Os usos admitidos neste caso serán os mesmos que os sinalados no parágrafo anterior para o aproveitamento baixo cuberta.

8. Altura en edificación illada ou exenta

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase no seu punto medio a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación, salvo excepcións reguladas na ordenanza correspondente.

9. Cómputo de edificabilidade

De acordo co establecido no Artº 46.6.a) LOUG, computaranse todas as superficies edificadas de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 m², vinculados ás vivendas do edificio, aparcamentos, ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Os corpos voados abertos ou abalconados computarán, a efectos da edificabilidade máxima permitida, pola metade da súa superficie construída.

10. Sotos e semisotos

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar unicamente como almacéns, aparcamentos, cuartos de instalacións ou trasteiros ao servizo dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,20 m. Deberán ter a ventilación suficiente.

Os semisotos serán destinados a usos complementarios da planta baixa, sen actividade nin acceso público independente, salvo que as Ordenanzas de zona establezan unha regulación específica. Prohíbese con carácter xeral o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,20 m nin superior a 3,60 quedando en todo caso incluída na altura máxima permitida.

11. Planta baixa

Salvo nos edificios industriais e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,0 m nin inferior a 2,70 m.

A planta baixa poderá destinarse aos usos que se establezan. Naquelas zonas onde se permita, o uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30 m por riba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación; no caso de que por baixo desta planta non houbera outra ou outras (semisoto ou soto), deberá de dispoñerse o debido illamento do terreo. En todo caso estarase ao establecido nas Normas do Hábitat Galego.

Cando a ordenanza específica permita a prolongación da planta baixa, a altura máxima deberá de cumprirse en calquera punto da planta. Se a parcela edificable dá fronte a dúas vías de distinta rasante, deberá de producirse o necesario escalonado para cumprir tal condición. Cando se destine a uso de vivenda o fondo edificable será o mesmo que o das plantas altas, non permitíndose a prolongación da planta baixa.

12. Planta piso

A altura libre da planta piso entre o pavimento acabado e o teito, non será inferior a 2,50 m. en ámbitos con ordenación detallada e 2,60 m para os ámbitos sen ordenación detallada.

13. Edificios semienterrados

Nos edificios situados en terreos nos que, polas condicións topográficas, resulten pezas vivideiras situadas por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ao espazo libre privado deberá de establecerse unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para ese tipo de edificación.

14. Entrantes, saíntes e voos

Non se permitirá sobresaír da liña de edificación exterior máis que, de ser o caso, cos voos que se fixen no Plan. As liñas de edificación interior de planta piso e planta baixa non se poderán pasar con saíntes nin voos.

15. Corpos voados pechados

Poderanse autorizar segundo a regulación prevista en cada ordenanza e, para o uso residencial, nas condicións establecidas nas Normas do Hábitat Galego, en rúas de ancho maior aos 8 m, corpos voados pechados por fóra da liña de edificación exterior e, no seu caso, da aliñación.

Os corpos voados quedarán separados das fincas contiguas nunha lonxitude, como mínimo, igual ao saínte ou voo, e non inferior a 0,60 m.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espazo de uso público será de 3,60 m, medidos en calquera punto da fachada en contacto con dito espazo.

16. Balcóns, terrazas, cornixas e beirados

Nos corpos voados non se autorizará sobresaír sobre o voo permitido con balcóns ou terrazas.

A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas e de cornixas e beirados virá determinada da seguinte maneira:

- a) Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas ou beirados, que rebasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 8 m. Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán de 0,40 m.
- c) En rúas de 8 m ou máis de ancho entre aliñacións, o voo máximo autorizado será de 1/12 de dito ancho, non podendo sobrepasar a dimensión de 1 metro.

17. Chafráns

Nas parcelas edificables de esquina onde o Plan delimite chafráns, ou naquelas xa edificadas con chafráns, estes serán respectados como aliñacións exteriores para os efectos de deslinde da parcela edificable e dos voos sobre aliñacións.

Nas parcelas edificables de esquina nas que as ordenanzas establezan chafráns, a liña de edificación ou cerramento con valo, será a definida pola corda dunha circunferencia de 3 m de radio, con centro no punto virtual de encontro da prolongación de aliñacións coa circunferencia. Esta disposición manterase en toda a altura.

18. Patios de parcela

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos aos mesmos de acordo co establecido no Decreto 262/2007 de 20 de decembro sobre Normas do Hábitat Galego e, de ser o caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial

Os patios respectarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, sen que podan reducirse con corpos voados ou saintes.

Nos patios de parcela poderase edificar soamente a nivel da planta baixa sempre que nesta planta non haxa vivenda. Deberase, entón, deixar acristalada a cuberta nunha superficie non menor aos dous tercios da planta do patio, realizándose nesa cuberta os necesarios ocos de ventilación para a planta baixa. O volume así edificado será contabilizable para os cálculos de edificabilidade.

19. Edificación en espazos libres privados

No espazo libre dos patios de cuarteirón e demais espazos libres privados só se permitirá a prolongación de plantas baixas dos edificios e a edificación en planta baixa dentro da parcela que acolle a edificación principal, nos casos e condicións que se sinalan nestas Normas.

Nos casos en que a normativa tolera a edificación no patio de cuarteirón, e sempre que non existan limitacións específicas, esta non poderá rebordar a altura total de 4 m nos seus paramentos verticais nin a cumieira da súa cuberta os 6 m, debendo ser medidas estas alturas a partir do pavimento da planta baixa da edificación ao nivel das fachadas interiores, e en calquera punto do terreo. A cuberta non poderá ter unha inclinación superior aos 30 graos.

Se a altura total do corpo edificado no patio de cuarteirón, incluída a cuberta, non sobrepasa os 3,60 m e no deseño de volumes existe unha continuidade entre a planta baixa dun edificio e dito corpo, poderá construírse o mesmo como prolongación da planta baixa sen romper a continuidade da edificación a ese nivel, cando a planta baixa dun edificio sexa destinada a oficinas, instalacións, almacéns, etc. Nesta solución haberá de resolverse convenientemente a cuberta do corpo edificado en planta baixa, sobre todo na parte próxima á fachada interior da primeira planta, co fin de darlle o illamento necesario contra rúidos ou molestias, así como impedir o acceso directo desde o exterior, sendo unha solución recomendada o converter parte da cuberta en terraza con acceso e uso para a primeira planta.

Salvo o previsto no parágrafo anterior o corpo edificado no interior do patio de cuarteirón deberá quedar exento, é dicir separado da planta baixa do edificio por unha franxa de ancho mínimo 3,50 m.

A superficie de iluminación do corpo edificado no patio interior de cuarteirón non poderá ser menor do 12% da superficie cuberta, estea disposta nun plano vertical ou ben sexa cenital.

A edificación no patio interior de cuarteirón nunca se poderá dedicar ao uso de vivendas. Non se poderá realizar dita edificación en patio de cuarteirón se existen vivendas na planta baixa do edificio.

Cando algún dos edificios con fachadas directas sobre o espazo libre privado teña vivendas cunha única fachada exterior que sexa a dito espazo, este deberá estar axardinado e libre de edificación sobre a rasante.

Cando o Concello, de acordo coas Ordenanzas correspondentes, autorice a construción de sotos nestes espazos interiores privados para permitir a localización dos aparcamentos obrigatorios ligados á edificación principal e/ou á

edificación no patio de cuarteirón, deseñarase o proxecto de maneira que as saídas e entradas de vehículos, así como o resto do aparcamento queden totalmente cubertos e pechados para evitar molestias de ruídos á veciñanza.

20. Patios de parcela abertos ou mixtos

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espazos libres terán un ancho mínimo de 6 m e o seu fondo adaptarase ás condicións establecidas nas Normas do Hábitat Galego en función das dependencias que abran ocos a el.

Cando o fondo non sexa superior ao seu ancho admítense patios abertos a fachada cun ancho mínimo de 3 m.

21. Patios mancomunados

Os patios de parcela poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade con inscrición no Rexistro da Propiedade do dereito de servidume dos respectivos solares.

Poderanse alzar muros de separación dentro do patio mancomunado dunha altura máxima de 3 m a partir da rasante do patio que estea situado máis baixo.

22. Accesos a patios

Todos os patios deberán ter accesos.

23. Patios en cuarteiróns colmatados

Naqueles cuarteiróns en que non se defina en plano o patio de cuarteirón, os patios que resulten cumprirán en canto a dimensión as condicións de patio de parcela en función da altura das edificacións máis altas que os limiten.

24. Condicións dos locais

Toda peza habitable terá luz e ventilación directas por medio de ocos que cumprirán o establecido nas normas de habitabilidade vixentes.

25. Portais

O portal terá desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbera, un ancho mínimo de 2,40 m. cumpríndose en todo caso as restantes condicións establecidas polas Normas do Hábitat Galego. O oco de entrada do portal non terá menos de 1,30 m de luz.

Os portais terán acceso directo desde o viario público definido polo planeamento, salvo cando a Ordenanza zonal permite promocións conxuntas de varios edificios con accesos independentes, neste caso se admiten accesos a portais desde espazos libres privados.

26. Escaleiras, ramplas e barreiras arquitectónicas

Salvo as excepcións que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho inferior a un metro, que será igual a 1,30 m en edificios de máis de cinco plantas. Non se admitirán escaleiras de uso público sen luz natural e ventilación salvo treitos situados baixo rasante.

En todos os edificios de uso público aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas previstas na Sección 1ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Nos edificios de uso residencial aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas, previstas na Sección 2ª do Capítulo II da mesma lei. Igualmente todos os edificios de uso público e residencial cumprirán as prescricións que se fixan no

Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, para o desenvolvemento e execución da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Cumpriranse igualmente aquelas determinacións que se establecen no Código Técnico da Edificación (CTE), no que respecta aos documentos básicos de seguridade ante incendios e seguridade de utilización.

27. Protección

Os balcóns, ventás, escaleiras, terrazas e azoteas estarán dotados de varandas ou proteccións axeitadas, cunha altura de entre 90 e 110 cm, que cumpran o disposto no CTE-DB SU.

28. Illamentos

En todo edificio, instalación ou actividade asegurase o illamento da humidade, térmico, contra incendio e acústico, establecidos na lexislación vixente.

29. Enerxía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que deberá de cumprir a regulamentación vixente sobre a materia. No caso de existir centros de transformación, estes non se poderán establecer por debaixo do segundo soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, en canto a vibracións e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar.

30. Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión e outras instalacións

Estas instalacións e os accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumprir coas condicións esixidas pola súa respectiva regulamentación e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestias para os veciños.

Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se prevexa a instalación de calefacción central, sen afectar aos espazos libres de uso público.

Estarase ao establecido no CTE e nas Normas do Hábitat Galego no referido ao aforro enerxético.

31. Aparatos elevadores

Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.

Todo edificio de nova planta onde no seu interior deba salvarse un desnivel superior aos 10,75 m entre cotas de piso, incluída a planta semisoto se a houbera, dispoñerá de ascensor. Exceptúanse os edificios destinados a vivenda familiar e aqueles en que, en función do seu destino, sexan manifestamente innecesarios.

A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.

O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ao ascensor en planta baixa non estará a cota superior a 1,50 m respecto da rasante da entrada do edificio. Esta distancia vertical salvarase mediante elementos que cumpran os preceptos da Lei 8/97 de 20 de agosto de supresión de barreiras arquitectónicas.

Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.

Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ao funcionamento do uso e a edificación.

Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de expedición de produtos e as de estancia do público se atopen en distintas plantas.

As escaleiras mecánicas cumprirán as condicións de deseño e construción convenientes ao uso a que se destinen. A existencia de escaleiras mecánicas non eximirá da obriga de instalar ascensor.

Calquera que sexa a clase de aparato cumpriranse as normas esixidas polo Regulamento de Aparatos Elevadores e disposicións complementarias.

32. Evacuación de residuos sólidos

Todos os edificios ocupados por máis dunha familia, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, coas características e dimensións mínimas establecidas no CTE DB-HS e nas Normas do Hábitat Galego.

A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios.

Prohibense os trituradores de lixo e residuos con vertidos á rede de sumidoiros. Só poderán autorizarse en casos moi especiais previo informe do servizo municipal correspondente.

Cando, polas súas características, os lixos ou outros residuos sólidos que producira calquera actividade, non poidan ou deban ser recollidos polo servizo de recollida domiciliaria, deben ser trasladados directamente ao lugar axeitado para o seu vertido por conta do titular da actividade.

33. Aparcamientos obrigatorios

Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas ordenanzas para cada uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servizos, almacéns e outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinala ou fracción da mesma.

Enténdese por praza de aparcamento a definición que se contén no Artº 88 desta Normativa.

Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimentar as dimensións brutas e netas das prazas.

34. Condicións das instalacións

Toda clase de instalacións, subidas de fumes, chemineas, conducións, desaugues, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan, tanto á veciñanza como aos viandantes, a supresión de molestias como olores, fumes, vibracións e ruídos.

35. Prevención de incendios

As construcións deberán cumprir as medidas que en orde á protección contra incendios, establecen o Documento Básico do Código Técnico da Edificación CTE DB-SI.

Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais dictadas para incrementar a seguridade preventiva dos edificios e para facilitar a evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.

Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servizos técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo incendio.

Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con porta de saída resistente ao lume durante noventa (90) minutos.

36. Control das condicións ambientais

O impacto producido polo funcionamento de calquera actividade no medio urbano estará limitado nos seus efectos ambientais polas prescricións que sinalan as presente Normas. O seu cumprimento comprobarase nos seguintes lugares de observación:

- a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.
- b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruidos, vibracións, olores ou similares.

37. Emisión de radioactividade e perturbacións eléctricas

As actividades susceptibles de xerar radioactividade ou perturbacións eléctricas deberán cumprir as disposicións especiais dos Organismos competentes na materia.

38. Transmisión de ruído

O nivel sonoro medirase en decibelios ponderados mediante a curva de referencia tipo (A) segundo a Norma UNE-EN 60.651 e a súa determinación efectuarase nos lugares de observación sinalados no parágrafo 34 ou no domicilio do veciño máis afectado por molestias da actividade, en condicións de paro e totalmente funcionando, de día e de noite, para comprobar o cumprimento dos límites do Anexo da Lei 7/1997 de 11 de agosto de Protección Contra a Contaminación Acústica.

39. Vibracións

Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de observación especificados no parágrafo 35. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas antivibratorias independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores de vibración, así como de apoios elásticos para a fixación a paramentos.

Os niveis máximos de vibración no ambiente interior, medidos pola aceleración expresada como valor eficaz (rms) en m/s^2 corrixida mediante a aplicación das ponderacións de acordo co establecido na norma ISO-2631.1 e determinadas de acordo co establecido na norma ISO-2631.2, son as que fixa o Artº 8.4 do Anexo da Lei 7/1997.

40. Deslumbramentos

Desde os lugares de observación especificados no parágrafo 35 non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de gran intensidade ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura e outros.

41. Emisión de gases, fumes, partículas e outros contaminantes atmosféricos

Non se permitirá a emisión de ningún tipo de cinzas, po, fumes, vapores, gases nin outras formas de contaminación que poidan causar danos á saúde das persoas, á riqueza animal ou vexetal, aos bens inmobles, ou deterioren as condicións de limpeza esixibles para o decoro urbano.

En ningún caso se permitirá a manipulación de substancias que produzan olores que poidan ser detectados sen necesidade de instrumentos nos lugares sinalados no parágrafo 35.

Os gases, fumes, partículas e en xeral calquera elementos contaminante da atmosfera, non poderán ser evacuados en ningún caso libremente ao exterior, senón que deberán facelo a través de conductos ou chemineas que se axusten ás disposicións de aplicación.

Artº 103. Condicións xerais de estética e integración ambiental

1. Principios xerais

- a) As condicións de estética e integración ambiental son as que se impón á edificación e demais actos de incidencia urbanística co propósito de obter os mellores resultados na imaxe tanto dos núcleos como do territorio.

Tales condicións son de aplicación a todas as actuacións suxeitas a licencia municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe, segundo o establecido no Artº 104 LOUG.

- b) A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire aos edificios como ás áreas non edificadas, corresponde ao Concello, polo que calquera actuación que puidera afectar á percepción da paisaxe urbana e territorial deberá axustarse ao criterio que manteña ao respecto.

O Concello poderá denegar ou condicionar as actuacións que resulten antiestéticas, inconvenientes ou lesivas para a imaxe dos núcleos ou do territorio. O condicionamento da actuación poderá estar referido ás dimensións do edificio, ás características das fachadas, das cubertas, dos ocos, a composición, os materiais empregados e o modo en que se utilicen, a súa calidade ou a súa cor, a vexetación, nas súas especies e no seu porte, e, en xeral, a calquera elemento que configure a imaxe dos núcleos e o territorio.

- c) As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no Artº 104 LOUG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composición, materiais, cor e detalles constructivos. Nos núcleos rurais ademais estarase ao disposto no Artº 42 LOUG.

2. Protección dos ambientes urbanos e rurais

- a) Toda actuación que afecte ao ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.
- b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse as características do edificio.
- c) As obras de restauración e consolidación deberán de axustarse á organización do espazo, estrutura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados deberán de

adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, deberá de conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.

- d) En obras de rehabilitación deberá manterse o aspecto exterior do edificio.
- e) En obras de reestruturación as fachadas visibles desde o espazo público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose aos materiais orixinarios. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ao estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identificar as características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestruturación total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espazo público e os seus remates.

3. Fachadas

- a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarse a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.
- b) En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre ocos e macizos na composición das fachadas, deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación, do contorno, e as específicas das edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.

- c) As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais coherentes cos da fachada principal.

Dentro dos núcleos urbanos estudarase e rematarase conxuntamente a totalidade da fachada, debendo ser coherente co do resto da fachada o acabado da planta baixa.

- d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios deberán harmonizar co resto da fachada.
- e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona. Para os núcleos rurais empregarase preferentemente a pedra ou o enfusado e pintura de cor similar aos edificios tradicionais existentes no contorno segundo o disposto no Artº 42 LOUG.

As fachadas construíranse preferentemente con materiais que esixan unha menor conservación, tanto nas fábricas coma nas carpinterías.

- f) Poderase autorizar o cerramento de terrazas e balcóns existentes de acordo coas determinacións dun proxecto de conxunto da fachada, que deberá presentar a comunidade ou o propietario do edificio.

En edificios en que se realizaran cerramentos anárquicos de terrazas, o Concello poderá requirir para a adecuación das mesmas unha solución de deseño unitario.

En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada.

4. Soportais

Nunha construción onde se proxecten soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasar a aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a 2,50 m; e a súa altura mínima a que correspondese á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou da zona onde se atope.

5. Marquesiña

- a) Prohíbese a construción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:
 - Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
 - Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordes coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en todos os locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por todos os propietarios dos locais.
- b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a 3,40 m. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos 60 cm e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de 15 cm, unicamente poderán cubrir os vans da planta baixa, cun saínte máximo de 1 m. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ao ambiente urbano nin ao arboredo.
- c) As marquesiñas non poderán verter por goteo, á vía pública. O seu canto ou faldrón non excederá do quince por cento (15%) da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non pasará en máis de 10 cm, a cota da cara superior do forxado de solo do primeiro piso.
- d) O Concello, como titular do espazo público, está facultado en todo caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública.

6. Portadas e escaparates

En planta baixa a aliñación exterior non poderá rebasarse con saíntes superiores a 5 cm, con ningunha clase de decoración de locais comerciais, portais ou calquera outro elemento. En beirarrúas de anchura menor de 75 cm, non será permitido ningún saínte.

7. Toldos

Os toldos móbiles estarán situados, a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de 2,25 m en todos os seus puntos, incluso os de estrutura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos 60 cm, sen sobrepasar os 3 m, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

8. Medianeiras

- a) Os panos medianeiros ao descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.
- b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumir a execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética.
- c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

9. Cerramentos

En solo urbano e de núcleos rurais os novos valos de parcela estarán constituídos por unha banda opaca de 0,90 m de altura máxima no punto medio, podendo chegar ata 1,20 m no punto máis alto; poderán acadar os 1,80 m a base de tea metálica e vexetación. Permitirase a construción do cerramento da parcela e a urbanización da fronte da mesma, con independencia da licencia da edificación. A banda opaca dos cerramentos deberá executarse con

materiais tradicionais da zona, non permitíndose os bloques de formigón ou outros elementos de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados nas cores tradicionais.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presentar a mesma disposición que para o solo de núcleos rurais.

Se fora necesario executar muros de contención, soamente se permitirán ata a rasante natural do terreo, constituíndo estes a banda opaca do valo de parcela ata unha altura máxima de 1,20 m. Poderá complementarse a súa composición con rede metálica e cerramento vexetal, dunha altura máxima 1,20 m. Estes muros construíranse en pedra ou irán revestidos ou pintados e non afectarán negativamente ás parcelas colindantes ou ao viario público.

Se fora necesario, ataludarse o terreo con ángulo máximo de 45° respecto á horizontal, ata acadar a rasante natural, punto sobre o que se executará o valo da parcela.

En ningún caso se permitirá o remate de valos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.

10. Cubertas e canos

- a) As cubertas estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
- b) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella cerámica. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.
- c) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas; permitíndose a instalación de paneis solares (en aplicación do código técnico da edificación), que deberán integrarse no plano da cuberta.
- d) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conducir as augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitárase que sobresaian da aliñación máis de 20 cm ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos dous primeiros metros desde a beirarrúa.

As baixantes acometeranse por medio das arquetas do edificio á condución xeral da rúa.

11. Protección do arboredo

- a) O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase afectar aos exemplares de menor idade e porte.
- b) Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata.
- c) Nas franxas de recuado obrigatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva a plantación de especies vexetais, preferentemente arbóreas, independentemente do uso a que se destine a edificación, a menos que a totalidade do recuado quede absorbido polo trazado dos espazos para a circulación rodada e accesos ao edificio.
- d) Os patios ou espazos libres públicos ou particulares que estean axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.

- e) Será necesario obter Licencia Municipal para efectuar cortas de arboredo en solo urbano, que serán denegadas en canto afecten a especies singulares que non impidan a plasmación da edificabilidade que corresponda á parcela afectada.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicarse na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixirase e garantirase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de 1,80 m.

- f) Cando por maltrato, deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes nas vías ou espazos públicos, será obrigatoria a súa reposición a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidera haber lugar. A substitución farase por especies iguais e de similar porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fileira ou agrupación do arboredo.

12. Consideración do contorno

- a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construcións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.
- b) O Concello poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicite licencia, dun estudio de visualización da paisaxe urbana e rústica no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
- c) O Concello poderá establecer criterios para determinar a disposición e orientación dos edificios no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación.
- d) Estarán especialmente obrigadas a ter en conta estas consideracións as fincas con fronte a itinerarios paisaxísticos catalogados, nun fondo mínimo de 50 m.

13. Integración ambiental

As medidas de integración ambiental das novas implantacións e propostas establecidas no Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico, serán de obrigado cumprimento incorporándose ao presente corpo normativo.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS DAS ZONAS DE SOLO URBANO

Sección 1ª. Ordenanzas tipo

Artº 104. Ordenanza U-1. Residencial de baixa densidade en tipoloxía mixta

1. Delimitación e ámbito

Comprende esta Ordenanza as áreas de solo urbano desenvolvidas mediante diferentes tipoloxías residenciais unifamiliares (adosada, exenta, etc.). Será de aplicación nos ámbitos que se indican nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Manterase a actual tipoloxía mixta (adosada, exenta, pareada ou entre medianeiras), recuada ou non respecto da aliñación, regulándose a edificación mediante fondo, altura e ocupación, e debendo cumprir as seguintes condicións:

- A edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes.
- Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en fileira de promoción conxunta.
- A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos.

3. Condicións da parcela

Establécese unha parcela neta mínima edificable de 300 m², que terá alomenos unha fronte de 8,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade e habitabilidade.

Permítese a promoción conxunta de vivendas unifamiliares, sempre que a superficie total da promoción sexa, alomenos, igual ao resultado de multiplicar o número de vivendas proxectadas pola parcela mínima, e que a parcela presente alomenos unha fronte ao viario equivalente a 6 m por vivenda.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Son as fixadas nos planos de ordenación.

5. Condicións da edificación

Altura

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta (B+1), equivalente a 7,0 m medidos desde a rasante da vía á que dea fronte. Así mesmo a altura máxima medida en calquera punto do perímetro da edificación, desde a rasante do terreo, non superará os 8,0 m.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas poderán ser chans ou inclinadas, regulándose polo disposto no Artº 102.7 desta Normativa.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa.

Posición e ocupación

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias.

A liña de edificación exterior coincidirá coa aliñación oficial, ou ben recuarase respecto desta un mínimo de 3 m. No caso de adosarse á parcela colindante, existindo xa nesta edificación adosada e recuada respecto á aliñación oficial, a nova edificación recuarase na mesma medida que a colindante.

O fondo máximo edificable establécese en 12,0 m medidos desde a liña de edificación exterior, ou liña de fachada, tanto en planta baixa como en planta superior.

Os recuados laterais mínimos serán de 3,0 m no caso de edificación exenta ou pareadas no seu lado libre.

Edificacións auxiliares

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,5 m. Poderán adosarse á edificación principal. Estas construcións computarán a efectos da ocupación de parcela e cumprirán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.

Equipamentos comunitarios

Os equipamentos comunitarios existentes, ou que se realicen no futuro, no ámbito desta ordenanza, rexeranse, ademais, polo previsto no Artº 144 desta Normativa.

Sotos e semisotos

Autorízase a execución de sotos e semisotos, destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, sempre que queden incluídos na altura máxima e nas condicións establecidas no Artº 102.10 desta Normativa.

A ocupación da edificación baixo rasante poderá exceder o fondo máximo establecido para a edificación sobre rasante, respectando en calquera caso os recuamentos obrigatorios a lindeiros, e sempre que se garanta que a edificación que sobrepasa o fondo máximo se localiza baixo rasante en todas as fachadas do edificio. Os accesos a garaxes deberán cumprir as condicións sinaladas no Artº 88 desta Normativa.

Outros

Autorízanse corpos voados pechados, fóra da liña de fachada e da aliñación, cun voo máximo de 0,70 m, nas condicións sinaladas no Artº 102, parágrafos 15 e 16, desta Normativa.

6. Condicións de Uso

Permítese os usos seguintes:

- a) Vivenda: En categoría 1ª (unifamiliar) e en 2ª categoría (colectiva).
- b) Residencial comunitario: En edificio exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categoría 2ª en edificio exclusivo, e en cat. 3ª.

- d) Comercial: En categorías 1ª e 2ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa o en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E cat. 2ª, todos os grupos, só en edificio exclusivo.
- h) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª. En cat. 3ª e 5ª, só en edificio exclusivo.
- i) Docente: En categoría 1ª só en edificio e parcela exclusivos, e en cat. 2ª.
- j) Sanitario: En categorías 1ª e 3ª, e en cat. 2ª e 4ª só en edificio exclusivo.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio exclusivo.
- n) Deportivo: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª e 3ª só en edificio e parcela exclusiva.
- o) Recreativo: En edificio e parcela exclusiva.
- p) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.

7. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda familiar, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

8. Condicións estéticas e de integración ambiental

As novas edificacións deberán integrarse harmonicamente no seu contorno edificado e ambiental, polo que se prestará especial atención ao tratamento e composición das fachadas:

- Ritmo de ocos das edificacións adxacentes.
- Continuidade das alturas de cornixas e beirados.
- Materiais de fachadas, cubrición e carpintería análogos, evitando o emprego de materiais que entren en contradición coas técnicas constructivas tradicionais da tipoloxía da zona.

A composición dos comercios e outros locais en planta baixa deberán de quedar integrados na composición total da fachada do edificio e da zona evitando consideralas como elemento independente. Especial coidado merecerá a composición dos elementos publicitarios: rótulos, luminosos, etc.

No caso de edificación recuada respecto á aliñación oficial, o espazo frontal da parcela poderá tratarse en calquera das seguintes formas:

- Ben como espazo aberto, onde neste caso debe integrarse co espazo público contiguo en termos de pavimentación, axardinamento, alumbrado, etc.
- Ou ben como espazo pechado, onde neste caso cumprirá as condicións que para cerramentos e patios establece a presente Normativa.

Artº 105. Ordenanza U-2. Residencial de media densidade en tipoloxía mixta

1. Delimitación e ámbito

Comprende esta Ordenanza as áreas de solo urbano de intensidade edificatoria media, segundo se delimita nos planos de ordenación, nas que existe unha mestura de tipoloxías edificatorias (entre medianeiras, bloques, etc.) de carácter dominante residencial colectiva, e con presenza importante de usos terciarios complementarios a esta.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un tipo de ordenación mixta de edificación aberta, con fachadas a todos os lindes de parcela, ou entre medianeiras, adosada ás parcelas colindantes. A volumetría regúlase mediante fondo e altura máximos.

- A edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes. Non se permitirá a creación de novas medianeiras, salvo cando responda a proxecto conxunto ou medie acordo entre colindantes, autorizándose a carga mediante subscrición rexistral.
- Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en fileira de promoción conxunta, adosadas de forma que non queden medianeiras vistas.
- A edificación exenta autorízase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos.

3. Condicións da parcela

Establécese unha parcela neta mínima de 300 m², que terá alomenos unha fronte de 8,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Serán as indicadas en planos de Ordenación.

5. Condicións da edificación

Altura

A altura máxima fíxase en baixo e dúas plantas (B+2) equivalente a 9,50 m. medidos desde a rasante da vía á que dea fronte. Excepcionalmente, cando así se indica en planos de ordenación, a altura máxima non sobrepasará o baixo e unha planta (B+1) equivalente a 7 metros, co obxecto de garantir a integración topográfica da nova edificación. En todo caso, a altura máxima medida en calquera punto do perímetro da edificación, desde a rasante do terreo, non superará os 10,50 m. para Baixo e dúas plantas, nin os 8 m. para Baixo e unha planta.

Cubertas, áticos e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas poderán ser chans ou inclinadas, regulándose polo disposto no Artº 102.7 desta Normativa.

Por enriba da segunda planta permítese ático recuado, con cuberta inclinada ou chan, ou, alternativamente, aproveitamento baixo a cuberta inclinada, regulados en ambos casos polo Artº 102.8 desta Normativa.

Posición e ocupación

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias.

A liña de edificación exterior coincidirá coa aliñación, ou ben recuaranse respecto desta un mínimo de 3,0 m. No caso de adosarse á parcela colindante, existindo xa nesta edificación adosada e recuada respecto á aliñación oficial, a nova edificación recuarase na mesma medida que a colindante.

O fondo máximo edificable establécese en 15,0 m, medidos desde a liña de edificación exterior, ou liña de fachada, tanto en planta baixa como en plantas superiores.

Os recuados laterais mínimos serán de 5,0 m no caso de edificación exenta ou pareadas no seu lado libre.

Será obrigatorio apegarse completamente en toda a lonxitude aos edificios preexistentes que, sen estar fóra de ordenación, presenten medianeiras sobre a parcela onde se realice o proxecto, de cara a completar o feito construído. Non se permitirá a aparición de novas medianeiras, onde non exista ou quede garantida a aparición dunha peza urbana que a complete.

Permitirase o adosamento de edificacións sempre que se outorgue mediante escritura pública por parte dos titulares dos predios colindantes compromiso de construción no seu momento co obxecto de completar a peza urbana suprimindo a medianeira resultante. En tal caso, será necesario a redacción dun Estudo de Detalle para axustar o dereito edificatorio ás condicións de recuados, alturas máximas e dimensionado e posición do volume edificado resultante, que en todo caso non sobrepassará os 50 m de lonxitude total.

Edificacións auxiliares

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,5 m. Poderán adosarse á edificación principal. Estas construcións computarán a efectos da ocupación de parcela e cumprarán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.

Equipamentos comunitarios

Os equipamentos comunitarios existentes, ou que se realicen no futuro, no ámbito desta ordenanza, rexeranse, ademais, polo previsto no Artº 144 desta Normativa.

Sotos e semisotos

Autorízanse sotos e semisotos destinados exclusivamente a garaxe, trasteiros ou usos complementarios da planta baixa, sempre que queden incluídos na altura máxima e nas condicións establecidas no Artº 102.10 desta Normativa.

A ocupación da edificación baixo rasante poderá exceder o fondo máximo establecido para a edificación sobre rasante, respectando en calquera caso os recuamentos obrigatorios a lindeiros. Os accesos a garaxes deberán cumprir as condicións sinaladas no Artº 88 desta Normativa.

Outros

Autorízanse corpos voados pechados, fóra da liña de fachada e da aliñación, cun voo máximo de 0,70 m, nas condicións sinaladas no Artº 102, apartados 16 e 17, desta Normativa.

6. Condicións de Uso

Autorízanse os usos seguintes:

- a) Vivenda: En categoría 1ª (unifamiliar) e 2ª (colectiva).
- b) Residencial comunitario: En edificio exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categorías 1ª en edificio exclusivo, e en cats. 2ª e 3ª.
- d) Comercial: En todas as categorías.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa o en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. En cat. 2ª, todos os grupos, só en edificio exclusivo.
- h) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª grao 1º e en cat. 2ª. En cats. 3ª e 5ª, só en edificio exclusivo.
- i) Docente: En categoría 1ª só en edificio e parcela exclusivos, e en cat. 2ª.
- j) Sanitario: En categorías 1º e 3ª, e en cats. 2ª e 4ª só en edificio exclusivo.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio exclusivo.
- n) Deportivo: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cats. 2ª e 3ª só en edificio ou parcela exclusiva.
- o) Recreativo: Só en edificio e parcela exclusiva.
- p) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva. En cat. 4º (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.

7. Aparcadoiros

Será obrigatoria a provisión de 1,5 prazas de aparcadoiro de vehículos, como mínimo, por cada 100 m² edificables, no interior da parcela.

8. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

9. Condicións estéticas e de integración ambiental

As novas edificacións deberán integrarse harmonicamente no seu contorno edificado e ambiental, polo que se prestará especial atención ao tratamento e composición das fachadas:

- Ritmo de ocios das edificacións adxacentes.
- Continuidade das alturas de cornixas e beirados.

- Materiais de fachadas, cubrición e carpintería análogos, evitando o emprego de materiais que entren en contradición coas técnicas constructivas tradicionais da tipoloxía da zona.

A composición dos comercios e outros locais en planta baixa deberán de quedar integrados na composición total da fachada do edificio e da zona evitando consideralas como elemento independente. Especial coidado merecerá a composición dos elementos publicitarios: rótulos, luminosos, etc.

No caso de edificación recuada respecto á aliñación oficial, o espazo frontal da parcela poderá tratarse en calquera das seguintes formas:

- Ben como espazo aberto, onde neste caso debe integrarse co espazo público contiguo en termos de pavimentación, axardinamento, alumbrado, etc.
- Ou ben como espazo pechado, onde para este caso cumprirá as condicións que para cerramentos e patios establece a presente Normativa.

Artº 106. Ordenanza U-3 e U-3a. Residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta

1. Definición e ámbito

Comprende esta Ordenanza ás zonas residenciais de menor intensidade edificatoria, nalgúns casos de orixe diseminada en rústico, que pola expansión dos solos urbanos e urbanizables foron incorporadas ao tecido urbano como áreas suburbanas de vivenda unifamiliar exenta.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema mixto de ordenación mediante edificación exenta, permitíndose a edificación adosada ou pareada só no caso de edificación simultánea de dúas parcelas promoción conxunta de vivendas, ou cando exista edificación colindante adosada ao linde, debendo neste caso dar continuidade ás medianeiras vistas obrigatoriamente sempre e cando aquelas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición. A regulación da edificación realízase mediante a fixación de altura máxima, coeficiente de edificabilidade, ocupación de parcela, e recuamentos respecto lindeiros e aliñación.

3. Condicións de parcela

A parcela neta mínima edificable será de 600 m², que terá alomenos unha fronte de 14,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie. Para a Variante **U-3a** a parcela mínima será de 1.000 m² e a súa fronte mínima en contacto coa vía pública será de 20 metros.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade e habitabilidade.

Permítese a promoción conxunta de vivendas ata un máximo de 8, para o que será necesario a redacción dun Estudio de Detalle de ordenación de volume, sempre que a superficie total da promoción sexa, alomenos, igual ao resultado de multiplicar o número de vivendas proxectadas pola parcela mínima, e que a parcela presente alomenos unha fronte ao viario público equivalente a 8 metros por vivenda. En todo caso, deberán cumprirse o resto de condicións da presente ordenanza.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Fíxanse nos planos de ordenación.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre a superficie neta de parcela. Para a Variante **U-3a** a edificabilidade máxima será de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Altura

A edificación será de planta baixa e piso como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

En todo caso, a altura da edificación non superará 8,0 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas poderán ser chás ou inclinadas. Perímtese o aproveitamento baixo cuberta ou os áticos recuados.

As características das cubertas, aproveitamento baixo esta, e os áticos rexeranse polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa.

Posición e ocupación

Fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 25 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 25%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias. As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

Edificacións auxiliares

Perímtese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,50 m. Poderán adosarse á edificación principal. Estas construcións computarán a efectos da ocupación de parcela e cumprarán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Artº 102.11 desta Normativa. Dito aproveitamento computará aos efectos da edificabilidade máxima permitida.

6. Condicións de uso

Perímtese os usos seguintes:

- a) Vivenda: En categoría 1ª (unifamiliar).

- b) Residencial comunitario: En edificio exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categorías 2ª e 3ª.
- d) Comercial: En categorías 1ª e 2ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa o en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E cat. 2ª, todos os grupos, só en edificio exclusivo.
- h) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª. En cats. 3ª e 5ª, só en edificio exclusivo.
- i) Docente: En categoría 1ª só en edificio e parcela exclusivos, e en cat. 2ª.
- j) Sanitario: En categorías 1ª e 3ª, e en cats. 2ª e 4ª só en edificio exclusivo.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio exclusivo.
- n) Deportivo: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cats. 2ª e 3ª só en edificio e parcela exclusiva.
- o) Recreativo: En edificio e parcela exclusiva.
- p) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.
- q) Agropecuário: En categorías 2ª e 3ª soamente destinada á produción que non exceda do tipo tradicional e familiar, para autoconsumo, segundo regulamentación da consellería competente en materia de agricultura.

7. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, que incumplan algunhas das condicións reguladas neste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

Artº 107. Ordenanza U-4: Casco tradicional

1. Delimitación do ámbito

Comprende esta Ordenanza determinados enclaves de solo urbano, segundo se delimita nos planos de ordenación, de trazado e construción tradicionais, que aínda que teñan carácter predominantemente residencial unifamiliar, non se amoldan morfoloxicamente aos parámetros e sistemas de ordenación definidos na ordenanza U-1.

2. Sistema de ordenación

O sistema de ordenación característico será o de edificación entre medianeiras aliñada á rúa, con patio posterior de parcela, é dicir, sen recuamentos laterais nin respecto á aliñación oficial. A regulación da edificación realízase mediante a fixación de aliñación, como liña obrigatoria de fachada á rúa, altura máxima e recuamentos respecto lindeiros.

A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais mínimos establecidos.

3. Condicións de parcela

A parcela neta mínima será de 200 m², que terá alomenos unha fronte de 6,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, as restantes condicións da ordenanza, así como as condicións mínimas de habitabilidade.

Non se permite a agregación de parcelas, salvo no caso de parcelas que incumpran as condicións de parcela ou fronte mínima, onde neste caso só se poderán agregar o número imprescindible de parcelas para constituír unha parcela suficiente, de acordo a ditas condicións mínimas.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Serán as indicadas en planos de ordenación, distinguíndose entre estes dous supostos:

- a) Treitos de aliñacións novas, definidas polo Plan Xeral, recuadas respecto á liña de edificación ou peche actualmente existente, para ampliar o espazo público e conformar unha sección viaria máis funcional. Neste caso, nos planos de ordenación, ademais de grafitarse as propias aliñacións, acóutase a separación entre aliñacións opostas, ou entre aliñación e eixe de vía, cando só se permite a edificación nunha das marxes da vía.
- b) Treitos de aliñacións coincidentes coa liña de edificación ou peche actualmente existente, por ter suficiente sección de vía, ou para preservar a traza e edificación tradicional. Nestes casos, as aliñacións represéntanse nos planos de ordenación mediante o redibuxado da liña existente, coa simboloxía correspondente, sen acoutar distancias entre elas.

5. Condicións da edificación

Altura

A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso como máximo, e non superará os 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo á cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

No caso de solares entre parcelas edificadas con edificación de baixo e piso, a nova edificación deberá igualar a súa altura de cornixa na fachada á vía pública, coas edificacións colindantes, sempre que isto non dea lugar a unha altura superior aos 7,50 m medidos no centro da dita fachada.

Cubertas e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa.

Posición e ocupación

O fondo máximo xenérico de edificación será de 15,0 m desde a liña de edificación exterior, ou liña de fachada, tanto en planta baixa como en plantas superiores.

Este fondo só poderá ser rebasado cando o edificio preexistente sexa obxecto de protección e posúa un fondo maior. No suposto anterior e se o edificio vai ser completado en altura ata a máxima permitida, a altura engadida non poderá superar o fondo máximo de 15,0 m. En todo caso, o recuado mínimo ao lindeiro posterior da parcela será de 3,0 m.

Con carácter xeral a edificación adosarase á aliñación oficial e aos linderos laterais.

Permitirase a edificación exenta cando a parcela teña unha fronte mínima a vía de 12,0 m, ou ben un ancho promedio, en sentido paralelo á vía, de 15,0 m, cumprindo o resto de condicións de parcela da ordenanza. Neste caso, fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

Igualmente permitirase a edificación semiadosada (adosada a un só lindeiro lateral), cando a parcela teña unha fronte mínima a vía de 9 m, ou ben un ancho promedio, en sentido paralelo á vía, de 12,0 m. Neste caso a edificación situarase no mesmo plano de fachada do edificio colindante ao que se vai a adosar, cando este exista, e sempre que non estea fóra da aliñación oficial, e cando non exista edificación colindante, situarase obrigatoriamente na aliñación oficial, cumprindo o recuado mínimo de 3,0 m respecto ao outro lindeiro lateral, e o resto de condicións de parcela da ordenanza.

Edificación auxiliar

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse adosadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

Conservación das tipoloxías existentes

As edificacións resultantes da restauración ou reestruturación de edificacións existentes poderán manter a disposición tipolóxica orixinaria.

Outros

Autorízanse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, nas condicións sinaladas no Artº 102.11 desta Normativa.

6. Condicións de uso

Permítese os usos seguintes:

- a) Vivenda: En categorías 1ª (unifamiliar) e 2ª (colectiva).
- b) Residencial comunitario: En edificio exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categorías 2ª e 3ª.
- d) Comercial: En categorías 1ª e 2ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa ou en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo.

- h) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª.
- i) Docente: En categoría 1ª só en edificio e parcela exclusivos, e en cat. 2ª.
- j) Sanitario: En categorías 1ª e 3ª, e en cats. 2ª e 4ª só en edificio exclusivo.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio exclusivo.
- n) Deportivo: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cats. 2ª e 3ª só en edificio ou parcela exclusiva.
- o) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.

7. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda familiar, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, que incumplan algunhas das condicións reguladas na mesma, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e que foran edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

8. Condicións estéticas e de integración ambiental

No ámbito desta ordenanza non se permite o tratamento compositivo unitario de parcelas contiguas, nin a creación de edificios idénticos adosados.

a) En edificios de nova planta ou non protexidos:

- Composición e ritmo de ocos deberanse adaptar ao carácter tipolóxico no que se sitúen e en relación harmónica coas preexistencias e edificacións protexidas.
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada xa sexa na cara interna ou externa. Non se permitirán tipoloxías estrañas ao conxunto de ocos dominantes (vans corridos, terrazas voadas ou non, etc.).
- A descomposición do cerramento acristalado dos vans estará en coherencia coa derivada do uso dos materiais tradicionais e a tecnoloxía adecuada.
- Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc. serán os predominantes no conxunto, prohibíndose aqueles que sendo ou non tradicionais non se correspondan cos do conxunto.
- Os beirados, cornixas, molduras e impostas, etc. faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios anexos.
- Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas con destinos comerciais, etc. que deberán estar integradas na composición xeral da fachada evitando que os rótulos, luminosos, etc., interfiran en dita composición.
- A cuberta adecuarase na súa pendente, culminación e materiais aos existentes.

b) En adicións de planta en edificios protexidos. Ademais do anterior terase en conta:

- Respetarase no posible a disposición tipolóxica interna: accesos, comunicacións verticais, etc. cando se produza unha reestruturación no edificio xa existente.

- Non se permitirán as modificacións en ocos, materiais de cerramento e cubrición, etc. salvo que se xustifique adecuadamente e non signifique cambio de carácter compositivo.
- A/s planta/s engadida/s poñeranse en relación coas existentes e protexidas, no ritmo de ocos e materiais que, aínda non evitando a constatación da súa distinta datación, non supoña unha degradación do preexistente pola ausencia de calidade material ou formal do engadido.

Artº 108. Ordenanza U-5. Desenvolvemento lineal sobre vía

1. Delimitación e ámbito

Comprende esta Ordenanza determinados enclaves de solo urbano desenvolvidos sobre as marxes das vías de comunicación principais, con mestura de usos residenciais, terciarios e industriais, en tipoloxía mixta entre medianeiras e exenta, segundo se delimita nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un tipo de ordenación de edificación aliñada a fronte de vía, definida graficamente mediante a fixación da liña de fachada e o fondo edificable, así como as alturas permitidas. En xeral, corresponde á tipoloxía edificatoria entre medianeiras, adosada ás parcelas colindantes, salvo nos casos en que se sinala recuamento a lindeiro lateral, para evitar frontes continuas edificadas de excesiva lonxitude.

3. Condicións da parcela

Establécese unha parcela neta mínima de 300 m², que terá alomenos unha fronte de 8,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación, ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Serán as indicadas en planos de Ordenación.

5. Condicións da edificación

Altura

A altura máxima fíxase en baixo e tres plantas (B+3), equivalente a 12,25 m, ou baixo e dúas plantas (B+2), equivalente a 9,50 m, segundo se sinala en cada caso nos planos de ordenación, medidos desde a rasante da vía á que dea fronte.

A altura máxima medida en calquera punto do perímetro da edificación, desde a rasante do terreo, non superará os 13,25 para B+3 plantas ou 10,50 m para B+2 plantas.

Cubertas e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas poderán ser chans ou inclinadas.

As cubertas inclinadas rexeranse polo disposto ao respecto no Artº 102.7 desta Normativa.

Por enriba da segunda planta permítese ático recuado, con cuberta inclinada ou chan, ou, alternativamente, aproveitamento baixo a cuberta inclinada, regulados en ambos casos polo Artº 102.8 desta Normativa.

Posición e ocupación

A liña de edificación exterior coincidirá coa aliñación.

O fondo máximo edificable será o sinalado nos planos de ordenación, tanto en planta baixa como en plantas superiores. Excepcionalmente cando así se indique nos planos de ordenación, admítese a prolongación da planta baixa ocupando o patio do cuarteirón.

Os recuados laterais serán os sinalados, no seu caso, nos planos de ordenación.

Edificacións auxiliares

Non se permiten edificacións fóra da área edificable sinalada nos planos de ordenación.

Equipamentos comunitarios

Os equipamentos comunitarios existentes, ou que se realicen no futuro, no ámbito desta ordenanza, rexeranse, ademais, polo previsto no Artº 144 desta Normativa.

Sotos e semisotos

Autorízanse sotos e semisotos coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, destinada exclusivamente a garaxe, trasteiros ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Artº 102.11 desta Normativa.

Os accesos a garaxes deberán cumprir as condicións sinaladas no Artº 88 desta Normativa.

Outros

Autorízanse corpos voados pechados, fóra da liña de fachada e da aliñación, cun voo máximo de 0,70 m, nas condicións sinaladas no Artº 102, parágrafos 15 e 16, desta Normativa.

6. Condicións de Uso

Autorízanse os usos seguintes:

- a) Vivenda: En categoría 1ª (unifamiliar) e 2ª (colectiva).
- b) Residencial comunitario: En edificio exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categorías 1ª en edificio exclusivo, 2ª e 3ª.
- d) Comercial: En todas as categorías.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa o en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E cat. 2ª, todos os grupos, só en edificio exclusivo.
- h) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª grao 1º, e en cat. 2ª. En cats. 3ª e 5ª, só en edificio exclusivo.
- i) Docente: En categoría 1ª só en edificio e parcela exclusivos, e en cat. 2ª.

- j) Sanitario: En categorías 1ª e 3ª, e en cats. 2ª e 4ª só en edificio exclusivo.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio exclusivo.
- n) Deportivo: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cats. 2ª e 3ª só en edificio ou parcela exclusiva.
- o) Recreativo: Só en edificio e parcela exclusiva.
- p) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva.

7. **Aparcadoiros**

Será obrigatoria a provisión de 1,5 prazas de aparcadoiro de vehículos, como mínimo, por cada 100 m² edificables, no interior da parcela.

8. **Edificacións existentes**

As edificacións destinadas a vivenda, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

9. **Condicións estéticas e de integración ambiental**

As novas edificacións deberán integrarse harmonicamente no seu contorno edificado e ambiental, polo que se prestará especial atención ao tratamento e composición das fachadas:

- Ritmo de ocos das edificacións adxacentes.
- Continuidade das alturas de cornixas e beirados.
- Materiais de fachadas, cubrición e carpintería análogos, evitando o emprego de materiais que entren en contradición coas técnicas constructivas tradicionais da tipoloxía da zona.

A composición dos comercios e outros locais en planta baixa deberán de quedar integrados na composición total da fachada do edificio e da zona. Especial coidado merecerá a composición dos elementos publicitarios: rótulos, luminosos, etc.

10. **Afeccións viarias**

Por tratarse de áreas en xeral contiguas a treitos da rede principal viaria, as actuacións no ámbito desta Ordenanza terán especialmente en conta as afeccións derivadas da lexislación de estradas: Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Lei 4/94 de 14 de setembro de Estradas de Galicia, regulamentos derivados e calquera outra que poida completar ou modificar dita normativa legal.

Artº 109. Ordenanza U-6. Actuacións residenciais unitarias consolidadas

1. **Definición e ámbito**

Comprende esta Ordenanza os ámbitos existentes de actuacións unitarias residenciais de ordenación conxunta que conforman pezas morfolóxicas autónomas na estrutura urbana, e que por ser resultado dun proxecto

urbanístico específico (Plan Parcial ou Estudio de Detalle), non poden asimilarse ás ordenanzas tipo que define o Plan.

Así mesmo inclúen os solos dotacionais ou viarios públicos, vinculados a ditas pezas, que forman parte do mesmo tecido urbano.

As ordenacións que se incorporan a esta zona de Ordenanza, corresponden a los expedientes de planeamento u ordenación de detalle que se relaciona a continuación:

- Plan Parcial Os Tilos, con aprobación definitiva do 26-2-1981.
- Plan Parcial San Sadurniño, con aprobación definitiva do 6-8-1990.
- Plan Parcial Parque de Montouto, con aprobación definitiva do 5-5-1982.
- Plan Parcial Portoameneiro, con aprobación definitiva do 15-3-1989.
- Estudio de Detalle 1/97 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 4-4-1997
- Estudio de Detalle 2/97 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 4-4-1997
- Estudio de Detalle 4/97 en Montouto, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 12-12-1997
- Estudio de Detalle 1/98 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 5-6-1998
- Estudio de Detalle 2/98 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 5-6-1998
- Estudio de Detalle 3/98 en Ameneiro, Calo. Con aprobación definitiva do 17-7-1998
- Estudio de Detalle 4/98 en Agro da Gaitera, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 9-2-1999
- Estudio de Detalle 5/98 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 7-1-1999
- Estudio de Detalle 6/98 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 9-2-1999
- Estudio de Detalle 7/98 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 26-2-1999
- Estudio de Detalle 1/99 en Chan de Trigo, A Ramallosa. Con aprobación definitiva do 30-3-1999
- Estudio de Detalle 3/99 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 31-5-1999
- Estudio de Detalle 4/99 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 31-5-1999
- Estudio de Detalle 5/99 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 31-5-1999
- Estudio de Detalle 6/99 en A Ramallosa. Con aprobación definitiva do 10-6-1999
- Estudio de Detalle 7/99 en Feros, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 24-9-1999
- Estudio de Detalle 8/99 en Cacheiras. Con aprobación definitiva do 24-9-1999
- Estudio de Detalle 9/99 en Montouto, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 24-9-1999
- Estudio de Detalle 1/00 en Fixó, Calo. Con aprobación definitiva do 10-5-2000
- Estudio de Detalle 2/00 en Montouto, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 10-5-2000
- Estudio de Detalle 4/00 en Estivada da Ribeira, Cacheiras. Con aprobación definitiva do 30-6-2000
- Estudio de Detalle 6/00 en As Galanas. Con aprobación definitiva do 10-11-2000

2. Sistema de ordenación

En xeral trátase de edificación exenta en bloque residencial multifamiliar, formando tanto cuarteiróns semipechados como desenvolvementos lineais, se ben existen tamén casos de conxuntos de vivenda unifamiliar.

A súa regulación persegue a conservación das características da súa ordenación urbanística, así como as tipoloxías edificatorias existentes e a volumetría que se recolle nos planos de ordenación. Para isto a Ordenanza remítese caso a caso á realidade construída e ao proxecto e licencia orixinal que amparan a actuación

3. Condicións da parcelación e da edificación

Con carácter xeral, e salvo indicación expresa en planos de ordenación, manteranse as condicións de parcelación e as edificacións existentes no momento da aprobación do Plan Xeral.

Solo de aplicación da ordenanza

Nos ámbitos da ordenanza diferéncianse os solos de carácter privado, vinculados ao aproveitamento lucrativo materializado, e aqueles que pertencendo ao mesmo tecido urbano, e polo tanto afectos á mesma ordenanza, son viais ou dotacións de carácter público.

As superficies de solo privado serán loxicamente as de referencia á hora de reaxustar os parámetros de edificabilidade, recuamentos e ocupación, cando, pola modificación da superficie de referencia inicial resultante das cesións de viais e dotacións públicas realizadas, os parámetros establecidos no documento de planeamento orixinal xa no foran aplicables.

Edificabilidade asociada

A edificabilidade lucrativa asociada ás zonas así delimitadas será, polo tanto, a resultante do cómputo das superficies efectivamente construídas, con relación á superficie de solo privada restante do ámbito orixinal correspondente á actuación unitaria, de acordo ao seu documento de planeamento.

Parámetros volumétricos

As aliñacións, rasantes e alturas da edificación reflectidas nos planos de ordenación recollen as existentes na realidade.

Obras permitidas

Permítense as seguintes obras, manténdose en todos os casos o volume edificado preexistente, e o carácter unitario do conxunto, e sen prexuízo doutras limitacións, derivadas de normas de protección, que poidan afectar aos edificios:

a) Obras na edificación existente mediante licencia:

De conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación. Incluso as de reforma destinadas á instalacións de ascensores, co obxecto de adapta-los edificios ó determinado na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, admitíndose o emprazamento destas instalacións nos espazos libres de uso privado das edificacións. Neste caso se estará ó establecido no Artº 22 da citada Lei 8/1997.

b) Obras de nova edificación mediante licencia:

De reconstrución da edificación existente, cando se pretenda a substitución de edificio(s) existente(s) reproducindo fielmente as súas características volumétricas, tipolóxicas e de posición. A superficie edificable será a mesma a substituír, a xustificar mediante o correspondente levantamento do(s) edificio(s) a demoler, que deberá incorporarse ao proxecto.

c) Obras de nova edificación que requiren a tramitación de Estudio de Detalle e Proxecto de Urbanización, previo ou simultáneo á licencia:

De modificación da edificación existente, cando se pretenda substituír e alterar a posición e/ou características volumétricas ou tipolóxicas do(s) edificio(s). Neste caso tamén a superficie

lucrativa materializable será a mesma que se vai a substituír, a xustificar mediante o correspondente levantamento do(s) edificio(s) a demoler, que deberá formar parte do Estudio de Detalle.

Ademais, o Estudio de Detalle e Proxecto de Urbanización xustificarán:

- Que a actuación non afecta a solos públicos,
- A adecuada inserción do(s) edificio(s) proposto(s) no contorno,
- O correcto tratamento dos espazos libres privados, que en ningún caso poderán diminuír,
- A integración dos viais coa rede viaria existente.

Obras prohibidas

Con carácter xeral non se permiten obras de ampliación da edificación existente.

Reforma Interior

Para acadar maiores estándares de habitabilidade e dotacións comunitarias, poderán redactarse Plans Especiais de Reforma Interior que poidan contemplar a reordenación integral dalgunhas áreas suxeitas á presente Ordenanza, sen aumentar en ningún caso o volume edificado preexistente.

Sotos e semisotos

Os sotos e semisotos permitidos son unicamente os actualmente existentes.

Con carácter xeral, os usos permitidos en sotos son os previstos no Artº 102.11 desta Normativa.

Non obstante, permítense usos e acceso público en semisotos, independentes dos usos en planta baixa, nos casos xa existentes no momento da aprobación do presente Plan Xeral.

4. Condicións de Uso

Permítense os seguintes usos:

- a) Vivenda: Na mesma categoría preexistente, no caso de nova edificación.
- b) Residencial comunitario, soamente en edificio independente como uso exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categorías 1ª e 2ª, en ambas soamente en edificio independente como uso exclusivo.
- d) Comercial: En todas as categorías.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos: Só en planta baixa o en edificio exclusivo.
- g) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo.
- h) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categorías 1ª e 2ª.
- i) Docente: En categoría 2ª.
- j) Sanitario: En categorías 1ª e 3ª.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En categoría 1ª.

- n) Deportivo: En categoría 1ª.
- o) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 3ª só en edificio ou parcela exclusiva.

5. Condicións de integración no conxunto

As obras de rehabilitación, reforma das edificación existentes e, no seu caso, as novas edificacións, deberán garantir o mantemento das condicións ambientais do conxunto, así como respectala, na nova edificación, a tipoloxía das edificacións existentes e a integración compositiva con estas.

Artº 110. Ordenanza U-7. Industrial

1. Delimitación e ámbito

Comprende os solos urbanos destinados maioritariamente a actividades industriais e almacenaxe, segundo se delimitan nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

O sistema de ordenación característico será o de edificación exenta, definida mediante recuamentos a lindeiros e ocupación máxima da parcela, así como altura. Ademais fíxase un coeficiente de edificabilidade máximo.

A edificación poderá ser adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais cando exista na(s) parcela(s) colindante(s) edificación(s) medianeira(s) ou adosada(s) a dito(s) linde(s). Non se permitirá a creación de novas medianeiras, salvo cando responda a proxecto conxunto ou medie acordo entre colindantes, autorizándose a carga mediante subscripción rexistral.

3. Graos

Distinguense 2 graos dentro da ordenanza:

Grao a: Industria en xeral.

Grao b: Estacións de servizo.

4. Condicións de parcela

A parcela neta mínima será de 500 m², que terá alomenos unha fronte de 15,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación, ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, as restantes condicións da ordenanza, así como as condicións mínimas de habitabilidade.

5. Aliñacións e rasantes oficiais

Serán as indicadas en planos de ordenación.

6. Condicións da edificación

Edificabilidade

Grao a:

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,60 m²/m² sobre a superficie de parcela neta.

Grao b:

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,30 m²/m² sobre a superficie de parcela neta.

Altura

A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará os 8,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo á cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Excepcionalmente e previa xustificación técnica da necesidade de maior altura, poderán acadarse ata os 12 m naquela parte da edificación que así o requira, manténdose as condicións de medición anteriormente expresadas.

Cubertas e aproveitamento baixo cuberta

A cuberta poderá ser chan ou inclinada, estando regulada polo disposto ao respecto no Artº 102.7 desta Normativa.

Non se autoriza o aproveitamento do espazo baixo cuberta, no caso de cubertas inclinadas, nin áticos recuados, no caso de cubertas chans.

Por enriba da altura máxima da edificación unicamente se autorizan as instalacións sinaladas no Artº 102.7 desta Normativa.

Posición e ocupación

A ocupación máxima da parcela será:

Grao a: Do 50%. Do resto da parcela un mínimo do 40% está destinada a viais e aparcamento.

Grao b: Do 30%.

Para os seus efectos computarán ademais da edificación principal, todas as edificacións auxiliares e complementarias. As parcelas, ou porción de parcela, con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

A edificación recuarase un mínimo de 5,0 m respecto aos lindeiros laterais e posterior, salvo no caso de edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais, nos supostos sinalados no punto 2 deste artigo.

Pode adosarse á aliñación oficial, ou ben recuarse respecto a esta un mínimo igualmente de 5,0 m.

Edificación auxiliar

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,5 m. Poderán adosarse á edificación principal. Estas construcións computarán a efectos da ocupación de parcela e da edificabilidade máxima, e cumprirán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.

Outros

Autorízanse sotos e semisotos coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, destinada exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Artº 102.10 desta Normativa.

7. Usos

No grao **a** permítense os seguintes usos:

- a) Vivenda: En categoría 1ª, para vixilante (1 vivenda por parcela máximo).
- b) Hoteleiro: En categoría 1ª e 2ª, ambas en edificio exclusivo.
- c) Comercial: En categorías 1ª e 2ª.
- d) Oficinas.
- e) Salas de reunión e espectáculos: Só en edificio exclusivo.
- f) Industrial: Categorías 1ª, 2ª e 3ª, todos os grupos.
- g) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: Categorías 1ª e 2ª. E cats. 3ª e 5ª, ambas en edificio exclusivo.
- h) Docente: En ambas categorías só en edificio exclusivo.
- i) Sanitario: En categorías 1ª, 3ª e 4ª. En todas só en edificio exclusivo.
- j) Asistencial: En edificio exclusivo.
- k) Relixioso: En categoría 1ª, só en planta baixa ou en edificio exclusivo. E en cat. 2ª só en edificio e parcela exclusiva.
- l) Deportivo: En categoría 1ª, só en edificio exclusivo. E en cats. 2ª e 3ª, ambas só en edificio e parcela exclusiva.
- m) Recreativo: En edificio e parcela exclusiva.
- n) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª, 2ª e 3ª, todas só en edificio e parcela exclusiva.

No grao **b** permítense os seguintes usos:

- a) Comercial: En categorías 1ª e 2ª, ambas só en planta baixa.
- b) Oficinas.
- c) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: Categorías 1ª, 2ª, 4ª e 5ª.

8. Prazas de aparcadoiros de vehículos

Será obrigatorio a provisión de 1 praza de aparcadoiro no interior da parcela, como mínimo, por cada 100 m² edificables.

9. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a uso industrial, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, estarán suxeitas ás seguintes condicións de actuación:

Condición que incumpren	Tipos de actuacións permitidas
Parcela e/ou fronte mínima, ata un 25% inferior ao mínimo:.....	Conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación
Parcela e/ou fronte mínima, máis dun 25% inferior ao mínimo:	Conservación e consolidación
Edificabilidade e/ou ocupación máxima, ata un 25% superior ao máximo:.....	Conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación
Edificabilidade e/ou ocupación máxima, máis dun 25% superior ao máximo:.....	Conservación e consolidación
Recuamentos a lindeiros:.....	Conservación e consolidación
Fóra da aliñación:.....	Conservación e consolidación
Altura máxima, ata un 25% superior ao máximo:.....	Conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación
Altura máxima, máis dun 25% superior ao máximo:	Conservación e consolidación

Artº 111. Ordenanza U-8. Terciario

1. Delimitación e ámbito

Comprende os solos urbanos destinados maioritariamente a actividades terciarias (hoteleiras, comerciais, oficinas, recreativas, dotacionais privadas, etc.), segundo se delimitan nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

O sistema de ordenación característico será o de edificación exenta, regulada mediante fixación de altura, ocupación e recuamentos a lindeiros, así como un coeficiente máximo de edificabilidade.

A edificación poderá ser adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais cando exista na(s) parcela(s) colindante(s) edificación(s) medianeira(s) ou adosada(s) a dito(s) linde(s). Non se permitirá a creación de novas medianeiras, salvo cando responda a proxecto conxunto ou medie acordo entre colindantes, autorizándose a carga mediante subscripción rexistral.

3. Condicións de parcela

A parcela neta mínima será de 500 m², que terá alomenos unha fronte de 15,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non acaden a fronte ou parcela mínimas, cando non procedan dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións existentes impiden unha reparcelación, ou reorganización da propiedade (en aplicación do Artº 122 LOUG), adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, as restantes condicións da ordenanza, así como as condicións mínimas de habitabilidade.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Serán as indicadas en planos de ordenación.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 1,0 m²/m² sobre a superficie de parcela neta.

Altura

A altura máxima fíxase en baixo e dúas plantas, equivalente a 9,50 m medidos desde a rasante da vía á que dea fronte. Así mesmo a altura máxima medida en calquera punto do perímetro da edificación, desde a rasante do terreo, non superará os 10,50 m.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

A cuberta poderá ser chan ou inclinada, estando regulada polo disposto ao respecto no Artº 102.7 desta Normativa.

Non se autoriza o aproveitamento do espazo baixo cuberta, no caso de cubertas inclinadas, nin áticos recuados, no caso de cubertas chans.

Por enriba da altura máxima da edificación unicamente se autorizan as instalacións sinaladas no Artº 102.7 desta Normativa.

Posición e ocupación

A ocupación máxima da parcela será do 50%.

Para os seus efectos computarán ademais da edificación principal, todas as edificacións auxiliares e complementarias.

As parcelas, ou porción de parcela, con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

A edificación recuarase un mínimo de 5,0 m respecto aos lindeiros laterais e posterior, salvo no caso de edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais, nos supostos sinalados no punto 2 deste artigo.

Poderá adosar á aliñación oficial, ou ben recuarse respecto a esta un mínimo igualmente de 5,0 m.

Edificación auxiliar

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,5 m. Poderán adosarse á edificación principal. Estas construcións computarán a efectos da ocupación de parcela e da edificabilidade máxima, e cumprirán idénticas condicións de recuado que a edificación principal.

Outros

Autorízanse sotos e semisotos coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, destinada exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Artº 102.11 desta Normativa.

6. Aparcadoiros

Será obrigatoria a provisión de 2 prazas de aparcadoiro de vehículos por cada 100 m² edificables, no interior da parcela.

7. Usos

Permítense os seguintes usos:

- a) Vivenda. En categoría 1ª, para vixilante (1 vivenda por parcela máximo).
- b) Residencial comunitario, soamente en edificio independente como uso exclusivo.
- c) Hoteleiro: En categoría 1ª e 2ª.
- d) Comercial: En categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos.
- g) Industrial: Categorías 1ª e 2ª, todos os grupos. En cat. 2ª só en edificio e parcela exclusiva.
- h) Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: Categorías 1ª e 2ª. E cats. 3ª e 5ª en edificio e parcela exclusiva.
- i) Docente: En ambas categorías. En cat. 1ª só en edificio e parcela exclusiva.
- j) Sanitario: En todas as categorías. En cats. 2ª e 4ª só en edificio e parcela exclusiva.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En ambas categorías. En cat. 2ª só en edificio e parcela exclusiva.
- n) Deportivo: En todas as categorías. En cats. 2ª e 3ª só en edificio e parcela exclusiva.
- o) Recreativo.
- p) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª, 2ª e 3ª. En cat. 3ª só en edificio e parcela exclusiva.

8. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a uso industrial, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse.

Artº 112. Cadro síntese de ordenanzas en solo urbano

O seguinte cadro sintetiza, para facilidade e rapidez de consulta, as principais determinacións sinaladas nos artigos anteriores para as diferentes zonas de ordenanza en solo urbano.

Cadro resumen de regulaci3ns das Zonas de Ordenanza en Solo Urbano

Zona de ordenanza										
		U-1 Residencial densidade media-baixa	U-2 Residencial media densidade	U-3 e U-3a Residencial baixa densidade	U-4 Casco tradicional	U-5 Desenvolvemento lineal sobre vía	U-6 Actuaci3ns unitarias consolidadas	U-7a Industria en xeral	U-7b Estaci3ns de servizo	U-8 Terciario
Condi3ns de parcela	Tipoloxia edificatoria	Viv. unifamiliar en tipoloxía mixta adosada e exenta	Viv. colectiva en tipoloxía mixta adosada e exenta	Viv. unifamiliar en tipoloxía exenta	Viv. unifamiliar entre medianeiras (excepc. exenta)	Edif. de usos mixtos entre medianeiras o exenta.	Vivenda unif. o colectiva en edific. adosada o exenta.		Exenta	
	Sup. mínima	300 m. Permite se promoci3n conxunta.	300 m	600 m./1.000 m. Permite se promoci3n conxunta.	200 m. Non se permite agregaci3n de parcelas	300 m	De acordo ao planeamento particular.		500 m	
	Fronte mínima	8,0 m		14,0 /20,0 m	6,0 m	8,0 m	" "		15,0 m	
Volumetría	Edificabilidade (m/m)	-		0,3 / 0,25	-	-	" "	0,6	0,3	1,0
	Altura máxima	B+1 (7,0 m)	B+2 (9,5 m)	B+1 (7,0 m)	B+1 (7,0 m)	B+2 (9,5 m) 3 B+3 (12,25 m), segundo planos.	" "	B+1 (8,0 m)		B+2 (9,5 m)
	Fondo máximo	12,0 m, incluso planta baixa.		Edif. a 25 m desde alitiaci3n	15,0 m	Segundo planos.	" "	-	-	-
Posici3n da edificaci3n	Ocupaci3n máxima	40%		25%	-	-	" "	50%	30%	50%
	Recuamento  alitiaci3n		0 ou 3 m		0 m		" "		0 ou 5 m	
	Recuamento  lndeiros	0 ou 3 m	0 ou 5 m	3 m	3 m (posterior)	0 m, ou o sinalado nos planos	" "		5 m	
Outras condi3ns	Tipo de cuberta	Inclinada 30	Inclinada 30	Chan ou inclinada 30	Inclinada 30	Plana ou inclinada 30	" "	Chan ou inclinada 30		
	Aproveitamento baixo cuberta	Permite se con condi3ns	Permite se con condi3ns	Permite se con condi3ns	Permite se con condi3ns		" "	Non se permite		
	Sotos e semisotos	Permite se ambos con condi3ns	Ambos con condi3ns. Edif. baixo rasante > fondo máximo.	Semisotos, con condi3ns.	Con condi3ns.	Edif. baixo rasante > fondo máximo.	" "	Permite se con condi3ns		
	Corpos voados	30,70 m		-	Non	30,70 m	" "	Non	Non	Non
	Prazas de aparc. no interior parcela	-	1,5/100 m edificables	-	-	1,5/100 m edificables	" "	1/100 m edificables		2/100 m edificables
Usos	Vivenda	Cat. 1	Cat. 1 e 2	Cat. 1	Cat. 1 e 2	En la cat. preexistente	En la cat. preexistente	Cat. 1 (1 viv. por parcela)	Non	Cat. 1 (1 viv. por parcela)
	Res. Comunitario		En edific. exclusivo			En edific. exclusivo		Non		En edific. exclusivo
	Hoteleiro	Cat. 2 (EE) e 3	Cat. 1 (EE), 2 e 3	Cat. 2 e 3	Cat. 2 e 3	Cat. 1 (EE), 2 e 3	Cat. 1 (EE) e 2 (EE).		Non	Cat. 1 e 2
	Comercial	Cat. 1 e 2	T3dalas cat.	Cat. 1 e 2	Cat. 1 e 2.	T3dalas cat.		Cat. 1 e 2.	Cat. 1 e 2, ambas en PB.	Cat. 1, 2 e 3.
	Oficinas		Ambas cat.			Si			Si	
	Salas de reuni3n e espectáculos		En planta baixa ou edific. excl.			En planta baixa o edific. excl.		En edific. exclusivo.	Non	Si
	Industrial		Cat. 1 (PB/EE) e 2 (EE).		Cat. 1 (PB/EE)	Cat. 1 (PB/EE) e 2 (EE).	Cat. 1 (PB/EE)	Cat. 1, 2 e 3.	Non	Cat. 1 e 2 (EPE).
	Garaxe-aparcamto. e serv. autom3bil	Cat. 1, 3 (EE) e 5 (EE)	Cat. 1-1, 2, 3 (EE) e 5 (EE).	Cat. 1, 3 (EE) e 5 (EE)	Cat. 1.	Cat. 1-1, 2, 3 (EE) e 5 (EE)	Cat. 1 e 2.	Cat. 1, 2, 3 (EE) e 5 (EE).	Cat. 1, 2, 4 e 5.	Cat. 1, 2, 3 (EE) e 5 (EE).
	Docente		Cat. 1 (EPE) e 2.		Cat. 1 (EPE) e 2	Cat. 2.	Cat. 2.	Cat. 1 (EPE) e 2 (EPE)	Non	Cat. 1 (EPE) e 2.
	Sanitario		Cat. 1, 2 (EE), 3 e 4 (EE).		Cat. 1, 2 (EE), 3 e 4 (EE).	Cat. 1 e 3.	Cat. 1 (EE), 3 (EE) e 4 (EE).	Cat. 1 (EE), 3 (EE) e 4 (EE).	Non	Cat. 1, 2 (EE), 3 e 4 (EE).
	Asistencial		Si			Si		En edific. exclusivo.	Non	Si
	Sociocultural		Si			Si			Non	Si
	Relixioso		Cat. 1 (PB/EE) e 2 (EPE).		Cat. 1 (PB/EE) e 2 (EPE).	Cat. 1.	Cat. 1.	Cat. 1 (PB/EE) e 2 (EPE).	Non	Cat. 1 e 2 (EPE).
	Deportivo		Cat. 1 (PB/EE), 2 (EPE) e 3 (EPE).		Cat. 1 (PB/EE), 2 (EPE) e 3 (EPE).	Cat. 1 (PB/EE), 2 (EPE) e 3 (EPE).	Cat. 1.	Cat. 1 (EE), 2 (EPE) e 3 (EPE).	Non	Cat. 1, 2 (EPE) e 3 (EPE).
	Recreativo		En edific. e parcela exclusiva.		Non	En edific. e parcela exc.	Non	En edific. e parcela exc.	Non	Si
	Servizos e administraci3n		Cat. 1 (PB/EE), 2 (PB/EE) e 3 (EPE).		Cat. 1 (PB/EE), 2 (PB/EE) e 3 (EPE).	Cat. 1 (PB/EE), 2 (PB/EE) e 3 (EPE).		Cat. 1, 2 e 3 todas en EPE.	Non	Cat. 1, 2 e 3 (EPE).
	Agropecuaria		Non	Cat. 2 e 3 prod. familiar		Non			Non	
PB: En planta baixa; EE: En edificio exclusivo; EPE: En edificio e parcela exclusivos.										

Sección 2ª. Ordenacións singulares

Artº 113. Ámbitos de ordenación singular

1. Corresponde aos ámbitos de solo urbano non consolidado que tendo a súa ordenación detallada xa definida no Plan Xeral, e polo tanto non requirindo a redacción de planeamento especial, deberán de someterse, non obstante, a un proceso de execución integral, a efectos da súa urbanización, obtención de dotacións urbanísticas e distribución equitativa de cargas e beneficios entre os propietarios de dereitos incluídos nos mesmos.
2. Cada ámbito de ordenación singular delimitado constitúe un único polígono de execución a efectos da súa xestión, e a súa ordenación debe axustarse mediante Estudio de Detalle.
3. A execución de cada polígono require, así mesmo, a aprobación do instrumento de equidistribución que corresponda en aplicación do Artº 115 e seguintes LOUG.
4. Os parámetros e condicións particulares de ordenación serán os establecidos nas fichas de ordenación que figuran no *Anexo I: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbano* á presente Normativa.
5. Os ámbitos suxeitos a ordenación singular son os delimitados na documentación do Plan Xeral, cunha relación que figura no Artº 60 desta Normativa, e no Anexo I citado.

CAPÍTULO IV. NORMAS E ORDENANZAS DO SOLO DE NÚCLEOS RURAIS

Artº 114. Definición

1. Constitúen o solo de núcleo rural os terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa, e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.

A clase de solo de núcleo rural, tal como se sinala no Artº 55 desta Normativa, e de acordo ao Artº 13 LOUG, descomponse en dúas categorías: Núcleo tradicional, e Expansión de núcleo.

2. A efectos do disposto nos Artºs 13 e 56 LOUG, considéranse núcleos rurais, e como tales delimitáanse en planos de ordenación, as 121 entidades poboacionais que se inclúen no seguinte listado. En xeral, os núcleos listados corresponden a entidades estatísticas, cun código numérico que se sinala, salvo nos casos de núcleos que non sendo entidades oficiais, sen embargo se clasificaron e individualizaron como tales por constituír realidades diferenciadas, axustadas á definición legal de Núcleo Rural.

Listado de Núcleos Rurais

Cod. INE	Nome	Nº de núcleos por parroquia
0101	Barcia, A	
0103	Covas	
0104	Constenla	
0106	Devesa, A	
0107	Feros	
0108	Guldrís	
	As Laxes	
0110	Lamas	
0111	Monte	
0112	Noenlles	
0113	Pedrouso	
0114	Penelas	
0116	Procelas	
0117	Raxó	
0118	Requián	
0121	Sisto	
0122	Torre	
0123	Tras do Eixo	
0124	Vilar	
Cacheiras (San Simón de Ons)		19
0203	Balcaide	
0206	Casal, O	
0207	Casalonga	
0208	Cesar	
0209	Cornide	
0210	Faramello, O	

Listado de Núcleos Rurais

Cod. INE	Nome	Nº de núcleos por parroquia
0212	Folgueiras	
0215	Mazas	
0216	Mouromorto	
0217	Osebe	
0218	Pedreira, A	
0221	San Domingo	
0222	Socastro	
0223	Solláns	
0224	Texexe	
0225	Vila Verde	
0230	Xesta	
0231	Rúa de Francos	
	Vilar de Baixo, O	
	Vilar do Medio, O + Vilar de Riba, O	
	Calo (San Xoán)	20
0301	Veitureira	
0302	Agrela, A	
0303	Mosteiro	
0304	Silva, A	
0305	Vilar do Bispo	
	Lampai (Santa María)	5
0401	Chaves	
0402	Lucí	
0403	Paredes	
0404	Pite	
	Lucí (Santa Mariña)	4
0501	Aido, O	
0502	Bustelo	
0503	Cantoña	
0504	Caxade	
0505	Espasande	
0506	Igrexa, A	
0507	Insua, A	
0508	Loureiro	
0509	Nespereira	
0510	Paraxó	
	Quintáns	
0512	Regoufe	
0513	Trasellas	
-	Seixos	
	Luou (Santa María)	14
0601	Agoso	
0602	Cachóns	
0603	Castres	
0604	Cepeda	

Listado de Núcleos Rurais

Cod. INE	Nome	Nº de núcleos por parroquia
0605	Eio dos Ferreiros	
0606	Eio dos Menecos	
0608	Ermida, A	
0609	Laña	
0610	Outeiro, O	
0611	Piro, O	
0612	Ribas	
0613	Vilanova	
	Oza (Santa Baia)	12
0701	Bouñou	
0702	Casal de Reis, O	
0703	Florida, A	
0704	Fornelos	
0705	Rarís	
0706	Rial do Mato	
0707	Sestelo	
0708	Vilela	
0709	Buela	
-	Pazo, O	
	Rarís (San Miguel)	10
0801	Casal, O	
0802	Casaldomiro	
0803	Pedra, A	
0804	Seoane	
0805	Tarrío	
0806	Vilanova	
	Recesende (San Xoán)	6
0901	Coira	
0902	Chao do Río	
0905	Freixeiro	
0906	Igrexa, A	
0907	Montecelo	
0908	Olveira	
0909	Outeiro, O	
0910	Pazos	
0911	Piñeiro, O	
0913	Ribeira, A	
0914	Samar	
0915	Valiñas	
0917	Xermeade	
-	San Xosé Vieiro	
	Reis (San Cristovo)	15
1001	Agromaíor	

Listado de Núcleos Rurais

Cod. INE	Nome	Nº de núcleos por parroquia
1002	Campos	8
	Campos de Arriba	
1003	Fontenlo	
1004	Mallos	
1005	Noceda	
1006	Vilachaíño	
1007	Vilar	
Teo (Santa María)		8
1101	Coto, O	6
1102	Igrexa, A	
1103	Lamas	
1106	Reboredo	
1107	Tribaldes	
	Malfurado	
Bamonde (Santa María)		6
1201	Cerdeira	2
1202	Vilariño	
Vilariño (San Tomé)		2

3. A delimitación dos ámbitos clasificados como núcleo rural, e dos solos pertencentes ás diferentes categorías e zonas de ordenanza dentro desta clase de solo, correspondentes ao listado de núcleos anterior, é a reflectida graficamente nos planos de ordenación, estando así mesmo cuantificada e dimensionada numericamente na documentación do Plan Xeral.

Artº 115. Condicións de actuación en solo de núcleo rural

1. Nos solos clasificados como Núcleo Rural as condicións de actuación establécense por algún dos seguintes procedementos:
 - Nos solos para os que non exista planeamento especial en vigor, nin estean incluídos en ámbito afectado por suspensión de licencias derivada da tramitación de planeamento especial, de acordo ao Artº 77 LOUG, actuarase directamente por aplicación da Ordenanza reguladora correspondente ao solo obxecto de actuación, sinalada nos planos de ordenación. Nestes casos as propias Ordenanzas, contidas nos seguintes artigos desta Normativa, definen as condicións de actuación.
 - Nos solos incluídos en ámbitos de planeamento especial en vigor, as condicións de actuación fíxanse polo propio Plan Especial, cando prevalezan sobre as da Ordenanza correspondente, segundo o alcance que a dito Plan Especial atribúe a Lei e a presente Normativa. En particular, para os solos de núcleo rural prevese o desenvolvemento dos seguintes tipos de Plans Especiais:
 - Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, definidos no Artº 72 LOUG, e a súa modificación no Artº 2.8 MLOUG, así como no Artº 71 desa Normativa.
 - Plans Especiais de Protección e Integración Paisaxística, cun alcance e contido que se establecen no Artº 73 desta Normativa, e que van dirixidos especificamente a ordenar os ámbitos de Fincas Singulares.

Non obstante, poderán igualmente redactarse en solo de núcleo rural Plans Especiais doutro tipo, cando as circunstancias así o requiran, segundo o alcance e obxectivos que para cada tipo de Plan Especial establece a Lei e a presente Normativa.

2. Con carácter xeral, para edificar no ámbito dos núcleos rurais, incluída a súa área de expansión, deberá executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor da edificación, e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Poderase autorizar a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio esixirá garantías suficientes do cumprimento desta obrigaón.

Artº 116. Ordenanza N-1. Núcleo rural tradicional

1. Definición e ámbito

Comprende esta ordenanza os ámbitos das aldeas, lugares ou rueiros, de morfoloxía definida e diferenciada, que constitúen a base da trama territorial. A delimitación establécese en planos de ordenación, de acordo cos criterios establecidos no Artº 13 LOUG.

2. Sistema de ordenación

Fixase un sistema mixto de ordenación para completar as estruturas dos núcleos, permitíndose a edificación exenta ou adosada, manténdose tanto o tipo de ocupación como o carácter do conxunto, e evitando a introducción de tipos edificatorios alleos á súa morfoloxía.

A regulación da edificación realízase mediante a fixación de altura máxima, coeficiente de edificabilidade, ocupación de parcela, e, no seu caso, recuamentos respecto lindeiros e aliñación.

A edificación exenta autorízase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais mínimos establecidos.

A edificación adosada ou medianeira a un ou dous dos lindeiros laterais permitirase sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito linde.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou adoses salvo cando se responda a proxecto conxunto ou naquelas parcelas que non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento posúan unha fronte que non permita a solución exenta. Como tal consideraranse parcelas con fronte e/ou ancho menor de 12,0 m. En calquera caso deberá mediar acordo co colindante correspondente.

3. Condicións de parcela

A parcela mínima edificable será de 300 m², que terá alomenos unha fronte de 12,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

Excepcionalmente, permitirase a edificación en parcela menor á mínima, ou cunha fronte a vía pública inferior ao mínimo, cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes xa edificadas, non proceda dunha segregación posterior á aprobación do presente Documento. A nova edificación deberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade, así como as condicións mínimas de habitabilidade.

Autorízanse actuacións agrupadas mediante promoción conxunta dun máximo de tres vivendas, sempre que se constrúan en parcelas independentes, e se cumpran as condicións de parcela desta ordenanza para cada unha delas.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Fíxanse nos planos de ordenación, nos que se representan dous tipos de aliñacións:

- a) Treitos de aliñacións novas, definidas polo Plan Xeral, recuadas respecto á liña de edificación ou peche de parcelas actualmente existente, para ampliar o espazo público e conformar unha sección viaria máis funcional. Neste caso a separación entre aliñacións opostas, ou entre aliñación e eixe de vía, cando só se permite a edificación nunha das marxes da vía, defínese mediante unha cota en metros rotulada nos planos de ordenación.
- b) Treitos de aliñacións coincidentes coa liña de edificación ou peche actualmente existente, por ser a sección da vía suficiente, ou para preservar a traza e edificación tradicional. Nestes casos, as aliñacións represéntanse nos planos de ordenación mediante o redibuxado da liña existente, coa simbología correspondente, sen acoutar distancias entre elas.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,40 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.

Altura

A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará os 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente da cuberta. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa, ademais de polo Artº 29.1.e LOUG e Artº 1.7 MLOUG.

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas, ou semiadosadas (adosadas a un só lindeiro lateral), fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 25,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 50%. Para os seus efectos computarán ademais da edificación principal, todas as edificacións auxiliares e complementarias. As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Alpendres, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos adosados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse adosadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non sobrepasará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario, realizados con materiais lixeiros e facilmente desmontables, non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorízanse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, como máximo, destinada exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Artº 102 desta Normativa.

6. Condicións de uso

O uso característico é o residencial en vivenda unifamiliar.

Respectando as características morfolóxicas e volumétricas do núcleo, autorízanse os seguintes usos:

- a) Hoteleiro: En categorías 2ª en edificio exclusivo, e en cat. 3ª.
- b) Comercial: En categoría 1ª en edificio exclusivo, e en cat. 2ª.
- c) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou en edificio exclusivo.
- d) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª en patio, planta baixa e/ou semisoto.
- e) Docente: En ambas categorías en edificio exclusivo.
- f) Sanitario: En todas as categorías en edificio exclusivo.
- g) Asistencial: En ambas categorías, en edificio exclusivo.
- h) Sociocultural, en edificio exclusivo.
- i) Relixioso: En ambas categorías en edificio exclusivo.
- j) Deportivo: En todas as categorías, só en edificio ou parcela exclusiva.
- k) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª, só en edificio exclusivo. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.
- l) Agropecuario: En categorías 2ª, 3ª e 5ª, en todos os casos soamente os destinados á produción que non exceda do tipo tradicional e familiar, para o autoconsumo, segundo regulamentación da consellería competente en materia de agricultura.

7. Outras condicións para as actuacións edificatorias

Ademais do sinalado na presente Normativa, as actuacións edificatorias nos núcleos rurais rexeranse polo previsto nos artigos 25 a 30, ambos inclusive, da LOUG.

8. Condicións de integración no núcleo

As novas edificacións e as ampliacións das existentes manterán as condicións ambientais do núcleo, morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar segundo as seguintes regras:

- a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.
- b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares e en L.
- c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
- d) Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Os corpos voados permitiránse só cando o recuado ao eixe do camiño sexa superior a 6,0. O voo máximo establécese en 0,7 m.
- e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfusados manteranse pintados.

9. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas nesta Ordenanza, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

Artº 117. Ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural

1. Definición e ámbito

Comprende esta Ordenanza a expansión dos núcleos rurais, caracterizada por unha morfoloxía parcelaria fraccionada, nalgúns casos regularizada e vertebrada pola concentración parcelaria. Son solos, por definición, contiguos aos núcleos rurais tradicionais e delimitados con arranxo aos criterios que establece a lexislación urbanística autonómica, tal como se recolle nos planos correspondentes.

2. Sistema de ordenación

Fixase un sistema mixto de ordenación para completar as parcelas vacantes ou insuficientemente edificadas mediante edificación, en xeral, exenta ou, en casos excepcionais, adosada.

A regulación da edificación realízase mediante a fixación de altura máxima, coeficiente de edificabilidade, ocupación de parcela, e, no seu caso, recuamentos respecto lindeiros e aliñación.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou adoses, salvo que responda a proxecto conxunto, ou naquelas parcelas que sen proceder de segregacións posteriores á aprobación deste documento, posúan unha fronte que non permita a solución exenta. Como tal consideraranse parcelas con fronte e/ou ancho menor de 12 m. En calquera caso deberá mediar acordo co colindante correspondente.

3. Condicións de parcela

A parcela mínima edificable será de 600 m², que terá alomenos unha fronte de 14,0 m en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

Non se permite a edificación agrupada de promoción conxunta.

En tanto non se aprobe un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural, tal como se define dito instrumento urbanístico no Artº 71 desta Normativa e na Lei, non se permitirán segregacións ou divisións de parcelas nas áreas reguladas por esta ordenanza.

4. Aliñacións e rasantes oficiais

Fíxanse nos planos de ordenación.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,30 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.

Altura

A edificación será de planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Artº 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa, ademais de polo Artº 29.1.e LOUG.

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m. Nos ámbitos desta ordenanza en contacto coa estrada AC-841 establécese como obrigatorio un recuamento de 3,5 m desde a aliñación.

A edificación principal situarase nunha banda de 25,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias. As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.

- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos adosados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse adosadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non sobrepasará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Artº 102 desta Normativa.

6. Condicións de uso

O uso característico é o residencial en vivenda unifamiliar.

Respectando as características morfolóxicas e volumétricas do núcleo, autorízanse os seguintes usos:

- r) Hoteleiro: En categoría 2ª, só en edificio exclusivo, e en cat. 3ª.
- s) Comercial: En categoría 1ª, só en edificio exclusivo, e en cat. 2ª.
- t) Oficinas.
- u) Industrial: En categoría 1ª, todos os grupos, só en planta baixa ou edificio exclusivo.
- v) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª en patio, planta baixa e/ou semisoto, e 5ª, só en planta baixa ou edificio exclusivo.
- w) Docente: En ambas categorías, só en edificio exclusivo.
- x) Sanitario: En todas categorías, só en edificio exclusivo.
- y) Asistencial.
- z) Sociocultural, só en edificio exclusivo.
- aa) Relixioso: En ambas categorías, só en edificio exclusivo.
- bb) Deportivo: En todas as categorías, só en edificio ou parcela exclusiva.
- cc) Servizos urbanos e Administración pública: En categorías 1ª e 2ª, só en edificio exclusivo. En cat. 4ª (cemiterios), unicamente os existentes á aprobación do Plan Xeral.
- dd) Agropecuário: En categorías 2ª, 3ª e 5ª, en todos os casos soamente os destinados á produción que non exceda do tipo tradicional e familiar, para autoconsumo, segundo regulamentación da consellería competente en materia de agricultura.

7. Outras condicións para as actuacións edificatorias

Ademais do sinalado na presente Normativa, as actuacións edificatorias no ámbito desta ordenanza rexeranse polo previsto nos artigos 25 a 30, ambos inclusive, LOUG.

8. Condicións de integración no núcleo

As novas edificacións e as ampliacións das existentes manterán as condicións ambientais do núcleo, morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar segundo as seguintes regras:

- a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos existentes.
- b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares e en L.
- c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
- d) Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Os corpos voados permitiranse só cando o recuado ao eixe do camiño sexa superior a 6 m. O voo máximo establécese en 0,7 m.
- e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfoscados manteranse pintados.

9. Edificacións existentes

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, que incumplan algunhas das condicións reguladas neste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.

10. Accesos.

De acordo co indicado no art. 38 da Lei 4/1994 de Estradas de Galicia, no ámbito desta ordenanza, en contacto coas estradas autonómicas AC-841, AC-241 e AC-242 non se autorizan novos accesos directos ás parcelas desde as citadas estradas, debendo realizarse estes a través doutras vías existentes ou das vías de servizo previstas nestas estradas.

Artº 118. Ordenanza N-3. Fincas Singulares en núcleo rural

1. Delimitación e ámbito

Aplicase esta ordenanza aos enclaves de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais, eclesiásticas e civís, que situadas nos perímetros de solo de núcleo rural ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural, ou simplemente ambiental, pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

2. Condicións de actuación

O obxectivo fundamental das actuacións que se propoñan nos ámbitos regulados por esta Ordenanza será a preservación destes conxuntos, tanto no relativo á súa integridade espacial, evitando a súa fragmentación ou división, como respecto aos seus valores patrimoniais. Igualmente perseguirán a súa posta en valor, revitalización, e, no seu caso, reforma interior, en termos de actividades, urbanización e edificación, de cara a asegurar a viabilidade socioeconómica destas fincas.

Poderá actuarse no ámbito da presente ordenanza ben mediante licencia directa, ou ben mediante a elaboración previa dun Plan Especial de Protección e Integración Paisaxística, co alcance e condicións que para esta figura de planeamento establece o Artº 73 desta Normativa, abarcando a totalidade do enclave suxeito á presente Ordenanza.

Actuacións que non requiren planeamento especial previo

Na edificación catalogada autorízanse as actuacións de conservación, restauración, rehabilitación, consolidación e reestruturación parcial, neste último caso previo informe da Administración de Patrimonio.

Nas edificacións non catalogadas autorízanse, ademais das anteriores, as obras de reestruturación total, sen incremento de volume ou alteración do sólido capaz.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, paseos, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licencia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

As obras enumeradas non requirirán da aprobación previa do planeamento especial, estando en cada caso suxeitas ás autorizacións e licencias que sinalan a lexislación e a presente Normativa.

Actuacións que requiren planeamento especial previo

A ampliación, a eliminación ou substitución de edificación existente, e así como a nova edificación, requiren de planeamento especial previo, sen prexuízo das limitacións derivadas das proteccións que no seu caso estableza o Plan Xeral no ámbito de actuación.

Protección do Patrimonio

O Plan Especial de Protección e Integración Paisaxística deberá en todo caso identificar, protexer e poñer en valor os bens patrimoniais incluídos no seu ámbito, podendo tamén limitar a estes fins o seu alcance, en calquera dos ámbitos suxeitos a esta ordenanza.

3. Condicións de Uso

Permítense os seguintes usos:

- a) Vivenda: En categoría 1ª (vivenda unifamiliar)
- b) Residencial comunitario.
- c) Hoteleiro: En categorías 2ª e 3ª.
- d) Comercial: En categorías 1ª e 2ª.
- e) Oficinas.
- f) Salas de reunión e espectáculos.
- g) Industrial: En categoría 1ª e 2ª, en ambos casos só grupos 6º e 10º.
- h) Garaxe aparcamento e servizo do automóbil: En categoría 1ª.
- i) Docente: En ambas categorías.
- j) Sanitario: En todas as categorías.
- k) Asistencial.
- l) Sociocultural.
- m) Relixioso: En ambas categorías.

- n) Servizos urbanos e Administración pública: En categoría 1ª.
- o) Agropecuario: En todas as categorías soamente os destinados á produción que non exceda do tipo tradicional e familiar, para autoconsumo, segundo regulamentación da consellería competente en materia de agricultura.

4. Condicións de integración no conxunto e no núcleo

As obras de rehabilitación, reforma e de ampliación das edificación existentes e, no seu caso, as novas edificacións, deberán garantir o mantemento das condicións ambientais do conxunto constituído pola finca suxeita a esta ordenanza, así como respectar a tipoloxía das edificacións existentes, ademais de preservar e poñer en valor os seus valores patrimoniais.

Así mesmo as actuacións respectarán o previsto nos artigos 25 a 30 LOUG, ambos inclusive, en relación ás condicións xerais de uso e edificación nos solos de núcleo rural.

CAPÍTULO V. NORMAS E ORDENANZAS DO SOLO RÚSTICO

Artº 119. Concepto e clases

1. Constitúen o solo rústico aqueles terreos que polos seus relevantes valores naturais, medioambientais, paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos, con potencialidade productiva, agropecuaria ou forestal, ou con posibilidade de riscos naturais ou limitacións e servidumes de dominio público que están sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación conforme á lexislación sectorial aplicable; aqueles que o Plan considera necesario preservar fronte á actividade urbanizadora ou edificatoria polos valores antes citados ou polo seu valor agrícola, forestal, gandeiro ou polas súas riquezas naturais e aqueloutros que se consideran inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible. Tamén se inclúen nesta clase os terreos, que tendo sufrido unha degradación dos seus valores, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.
2. Esta clasificación é de aplicación naqueles solos que non se clasifican neste planeamento como urbanos, de núcleo rural ou urbanizables, conforme á LOUG.
3. A consideración de inadecuación para o desenvolvemento urbano dos terreos incluídos nesta clase de solo, realízase en atención ao modelo de asentamentos determinado polo Plan a partir do estudio do medio rural, en función da capacidade definida neste planeamento do solo susceptible de acoller desenvolvementos urbanísticos dado o carácter prioritario do seu desenvolvemento pola súa vinculación co modelo territorial establecido no Plan Xeral e coa resolución de problemas estruturais do mesmo.
4. O Plan Xeral establece a tipificación do solo rústico nas dúas seguintes categorías:
 - Solo rústico de protección ordinaria.
 - Solo rústico especialmente protexido.

Artº 120. Condicións de edificación en solo rústico

As construcións no solo rústico deberán de adaptarse ao ambiente e á paisaxe segundo se establece nos Artºs. 42 e 104 da LOUG. A disposición das edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis aló da superficie ocupada pola construción, debéndose conservar os elementos da paisaxe rural tales como terrazas, muros ou valos de agras. O resto da parcela non ocupada polas Construcións deberá de manter a súa superficie co tratamento vexetal ou cultivo axeitados ás características naturais do terreo. Igualmente as características estéticas e constructivas da edificación, as súas cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno.

Para garantir estes requisitos, calquera clase de edificación ou instalación en solo rústico debera de cumprir as condicións seguintes para a súa autorización:

- Garantir o acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais, subministro de enerxía eléctrica, así como a eliminación de toda clase de residuos, todas elas a cargo exclusivo do promotor.
- Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade no territorio.
- Cumprir as seguintes condicións da edificación:

- Ocupación máxima: o 10% da superficie de parcela, agás outra indicación na ordenanza específica. Non obstante, as edificacións destinadas á explotacións gandeiras poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela.
- Volume máximo: similar ao das construcións tradicionais existentes no contorno, descompoñéndose o volume en varias pezas se fose necesario, e adoptando as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- Características tipolóxicas: Deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.
- Altura máxima: 7,0 metros nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal e de protección de infraestruturas e de 3,50 m para as restantes clases de solos rústicos. A altura máxima medirase no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo sen modificalo, ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Os proxectos incluírán a tal efecto un plano topográfico do terreo antes do inicio das obras con indicación das curvas de nivel, así como a xustificación da súa adaptación ao ambiente. Excepcionalmente, poderá superar os teitos de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos.
- Cerramentos e valados: Serán preferentemente vexetais sen que os realizados con materiais opacos superen os 0,60 metros, prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados. Por riba poderanse rematar con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.
- Características estéticas e constructivas: Serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. Empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona para o acabado das edificacións. En casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural, e coas edificacións tradicionais do contorno.
- Condicións de posición e implantación:
 - A superficie de parcela na que se sitúa a edificación non será inferior á que se sinala pola Lei e por esta Normativa para edificación residencial e non residencial, salvo indicación diferente na ordenanza específica, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
 - Os edificios localizaranse dentro da parcela adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos mínimos da edificación aos lindes de parcela serán de 5 metros e deberán garantir a condición de illamento da edificación.
 - As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos, ou, se é co caso, o uso agrario deles ou con plantación do arboredo ou especies vexetais en, como mínimo, a metade da superficie da parcela.

- Obrigacións derivadas da licenza:
 - Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da parcela á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
 - O prazo para o inicio das obras será de 6 meses, debendo concluírse as obras no prazo máximo de 3 anos, contados ambos prazos desde o outorgamento da licenza municipal correspondente.
 - Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, sendo de aplicación o disposto no Artº 203 LOUG.

Artº 121. Normas reguladoras da parcelación

Nas transferencias de propiedade, división e segregacións de terreos, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria, agás nas excepcións contempladas no Artº 206.1 LOUG.

Artº 122. Condicións adicionais das edificacións destinadas a usos residenciais

As edificacións destinadas a usos residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condición xerais especificadas no artigo anterior e no Artº 42 LOUG, deben cumprir as condicións sinaladas no Artº 43 LOUG, concretamente:

- A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira. Deberá acreditarse que o solicitante é titular dunha explotación.
- A edificación terá a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.
- A superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 m², e a superficie ocupada pola edificación non superará o 5% da superficie neta da parcela.
- A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 m de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.

Artº 123. Condicións adicionais para outras construcións

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais da Lei e desta Normativa, cumprirán:
 - A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 m².
 - Deberá xustificarse a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.
2. Poderán permitirse excepcionalmente, en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, as construcións ou instalacións sinaladas no Artº 44.2 LOUG, nas condicións establecidas en dita lexislación.
3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o Artº 195.3 LOUG, non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística

municipal, cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptivas licencias urbanísticas e autorización autonómica.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 m dos asentamentos de poboación e 250 m da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 m.

Artº 124. Construcións existentes

1. As construcións existentes no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral, executadas en solo rústico ao abeiro da licencia urbanística e da preceptiva autorización autonómica, poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas na Lei e/ou nesta Normativa.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, segundo o establecido polo Artº 41 LOUG, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, cumprindo os requisitos sinalados na disposición transitoria 4ª LOUG, parágrafo 3.

2. As edificacións e construcións existentes no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral, situadas en terreos clasificados como solo rústico, sen a preceptiva autorización autonómica ou sen licencia municipal, poderán ser obxecto de expediente de legalización, e, no seu caso, poderá autorizarse a súa ampliación unha vez legalizadas, sempre que cumpran as condicións e procedementos sinalados na disposición transitoria 5ª LOUG, parágrafos 1 a 4.
3. As edificacións e construcións existentes en solo rústico sen a preceptiva licencia urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica, que non resulten legalizadas, deberán ser demolidas polos seus propietarios. No caso de que o propietario non proceda á demolición, se estará ao previsto na disposición transitoria 5ª LOUG, parágrafo 5.

Artº 125. Edificacións existentes de carácter tradicional o singular valor arquitectónico

As edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico existentes no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral, situadas en terreos clasificados como solo rústico, poderán ser reconstruídas e/ou rehabilitadas, e, no seu caso, ampliarse, logo da autorización autonómica, nas condicións sinaladas no Artº 40 LOUG.

Artº 126. Explotacións agropecuarias e mineiras existentes

1. As explotacións agropecuarias existentes no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral, con ou sen licencia, que non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas na Lei e/ou nesta Normativa, estarán ao disposto na disposición transitoria 11ª LOUG.
2. As explotacións mineiras existentes no momento de entrada en vigor do presente Plan Xeral, localizadas en solo rústico especialmente protexido, estarán ao disposto na disposición transitoria 12ª LOUG.

Artº 127. Edificacións vinculadas a infraestruturas e servizos técnicos

As edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico, que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento do Artº 41 LOUG.

Artº 128. Equipamentos sociais en solo rústico

Mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo Artº 71 LOUG, poderán permitirse en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 m do solo urbano.

Artº 129. Ordenanza R-1. Solo rústico de Protección Ordinaria

1. Comprende esta Ordenanza o solo rústico que non sendo obxecto de especial protección, ás súas condicións xeotécnicas, morfolóxicas, ou alto impacto territorial que suporía a súa urbanización, considéranse inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico.

Tamén inclúense os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores naturais, paisaxísticos, productivos ou outros, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores, tal como sinala o Artº 15.c LOUG.

Ordénase este solo de conformidade co sinalado no Artº 36 da LOUG, no modo que se especifica a continuación.

2. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou a transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Cerramentos ou valados de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidades Autónoma

Previo informe favorable da Comunidade Autónoma autorízanse os demais usos recollidos no Artº 33 LOUG, seguindo o trámite previsto no artigo 41 LOUG, así como aos que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

4. Condicións da edificación

A superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Excepcionalmente, poderán permitirse pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras e forestais, ou ao servizo e mantemento de infraestruturas, en parcelas de menor superficie sempre que non se superen os 25 m² de superficie edificada nin unha altura máxima de 3,50 m².

A altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta, coas excepcións previstas no Artº. 42 da LOUG.

A ocupación máxima da parcela pola edificación será do 20%.

Non se permitirá o cercado de parcelas con muros de fábrica de nova planta se non é polo seu destino simultáneo a usos de edificación autorizados.

5. Manteranse sen alteracións, polo seu alto valor ambiental, as corredoiras e as rutas de sendeirismo, así como as masas e formacións de arboredo climático.

Artº 130. Ordenanza R-2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria

1. Delimitación e ámbito

Comprende os espazos de alta produtividade agrícola ou gandeira posta de manifesto tanto pola existencia de áreas cultivadas, que se manteñen substancialmente libres de edificacións ou con edificacións vinculadas á explotación de recursos primarios, como por terse levado a cabo actuacións de Concentración Parcelaria. Pola súa situación este solo ordénase cun criterio positivo cara o mantemento e potenciación do seu valor productivo.

O seu ámbito está indicado en planos de ordenación.

2. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.

- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de administración de carburante.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Vivendas familiares vinculadas á explotación agrícola ou gandeira de acordo coa lexislación sectorial de Concentración Parcelaria, e coas condicións do Artº 122 desta Normativa.
- Actividades de carácter deportivo, cultural ou recreativo que se desenvolva ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- Construcións destinadas a actividades complementarias da primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística de terreos nin lesións aos valores obxecto de protección.

Artº 131. Ordenanza R-3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal

1. Delimitación e ámbito

Comprende os espazos forestais, o monte e as zonas de elevada pendente destinados a constituír reservas naturais e productivas, elementos de separación entre núcleos habitados ou referencias da paisaxe libres de edificación, tal e como se delimitan en planos de ordenación.

En particular os sistemas vinculados ao bosque atlántico caducifolio estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 47/2007 de 13 de decembro, de Patrimonio Natural e Biodiversidade, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia. Igualmente estarase ao establecido na Lei 43/2003 do 21 de Novembro, de Montes.

2. Protección da riqueza forestal

O Artº 148 desta Normativa, relativo ás normas xerais de protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal, recolle a regulación xeral aplicable aos espazos forestais. Dita regulación afecta aos solos incluídos na presente categoría de solo rústico de protección, así como ao resto de espazos forestais, con independencia da súa clasificación ou cualificación.

As normas contidas na presente ordenanza deben de entenderse como complementarias ou adicionais ás que se sinalan en dito artigo, así como na lexislación aplicable.

3. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

4. Usos autorizables pola Comunidades Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.
- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de administración de carburante.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.
- Equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos e privados, sempre que se cumpran as condicións do Artº 128 desta Normativa.
- Vivendas familiares vinculadas á explotación agrícola ou gandeira de acordo coa lexislación sectorial de Concentración Parcelaria, e coas condicións do Artº 122 desta Normativa.
- Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- Construcións destinadas a actividades complementarias da primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

Así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

5. Poderán redactarse polo Concello e demais organismos competentes Plans Especiais para determinados sectores que regulen os aspectos da súa utilización como parte do sistema de espazos libres municipais ou comarcais, previndo o seu acondicionamento recreativo (miradoiros, campos de festa, áreas recreativas e deportivas extensivas, cámping). Igualmente poderanse redactar plans especiais para a posta en valor e protección das rutas de sendeirismo e das corredoiras que reforcen o seu valor ambiental.
6. Os castros e demais depósitos arqueolóxicos que estivesen catalogados no Plan Xeral, e aqueles que fosen denunciados ou inventariados por organismos ou entidades de carácter científico e cultural, non poderán ser transformados ou escavados sen a autorización preceptiva e a previa tramitación da súa delimitación detallada e identificación da zona de respecto polos organismos competentes, debendo estar o disposto no Artº 153 da presente Normativa.

As referencias monumentais, históricas, culturais ou populares serán protexidas.

7. As determinacións establecidas nesta ordenanza complementaranse coas directrices da Unión Europea e disposicións autonómicas para un mellor aproveitamento forestal.

Artº 132. Ordenanza R-4. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras

1. Delimitación e ámbito

Constitúen o solo rústico de protección de infraestruturas aqueles terreos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento (depósitos e outros dispositivos), saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, e aqueles que debeñen da previsión dos instrumentos de planeamento e ordenación do territorio.

O seu ámbito é o indicado nos planos de ordenación, e ademais, o solo correspondente ás bandas paralelas á rede viaria de sistema xeral fóra dos ámbitos de solo de núcleo rural, urbano e urbanizable, ata a liña de edificación, sen prexuízo de que este solo estea afectado así mesmo por outra categoría de solo rústico de protección, e que esta sexa a que se reflecta graficamente nos planos de ordenación.

As franxas de afección que acompañan ao sistema viario proxectado, así como aquelas correspondentes ao sistema ferroviario non executado, terán a consideración de solo de protección de infraestruturas en tanto non se executen as citadas vías. Posteriormente á súa execución, os solos exteriores ás vías e ás zonas de afección legalmente establecidas, pasarán a ter a consideración de solo rústico en idéntica cualificación que a dos terreos colindantes.

2. Usos permitidos por licencia municipal

Instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestrutura, coa salvidade sinalada no art. 127 desta Normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidades Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.

- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburantes.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

Así como as que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Artº 133. Ordenanza R-5. Solo Rústico de Especial Protección das Augas

1. Delimitación e ámbito

Comprende os terreos, situados fóra dos núcleos, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito con fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e a zona de servidume. Pola súa situación e características este solo ordénase co criterio do mantemento do seu valor productivo, ambiental, paisaxístico e ecolóxico.

O seu ámbito é o indicado no plano de ordenación, e ademais, comprende os solos situados na zona de policía de cauces, definida pola lexislación de augas (100 m desde a marxe lindante co cauce), dos cursos de auga incluídos na Rede Natura 2000 – Sistema Fluvial Ulla-Deza. Estes solos, no caso de estar incluídos tamén noutra categoría de rústico de protección, segundo os planos de ordenación, estarán suxeitos igualmente á regulación desta ordenanza, sendo aplicables nese caso ambos réximes de forma complementaria, na forma prevista no Artº 32.3 LOUG.

2. Normas xerais de protección das augas

O Artº 146 desta Normativa, relativo ás normas xerais de protección das augas, leitos e ribeiras fluviais, recolle a regulación dos cursos de auga e súas zonas de influencia, derivada das disposicións legais vixentes. Dita regulación afecta aos solos incluídos na presente categoría de solo rústico de protección, así como ao resto de solos a que dita lexislación fai referencia, con independencia da súa clasificación ou cualificación.

As normas contidas na presente ordenanza deben de entenderse como complementarias ou adicionais ás que se sinalan en dito artigo, así como na lexislación aplicable.

3. Protección do ecosistema

As especies forestais de ribeira fluvial serán protexidas e conservadas e para a súa corta haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ambientais ou paisaxísticas.

Os sistemas ligados ao bosque atlántico estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 47/2007 de 13 de decembro, de Patrimonio Natural e Biodiversidade, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia.

4. Edificacións

Non se permite ningunha nova edificación no seu ámbito.

Prohíbense así mesmo novos valos ou muros de fábrica que alteren a disposición actual de camiños, servidumes, e demais elementos constitutivos da paisaxe, así como a modificación do réxime de augas, vertidos e recheos sen autorización dos organismos competentes.

Os muíños e instalacións relacionadas coa explotación dos recursos hidráulicos e hídricos poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestruturarse sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación.

Os elementos construídos e catalogados existentes manteranse dentro de ordenación autorizándose as necesarias obras de restauración, consolidación ou rehabilitación.

5. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

6. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- Construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

Así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do dominio público e do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Artº 134. Ordenanza R-6. Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais

1. Delimitación e ámbito

Comprende aquelas áreas do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, incluídas na declaración do Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente como zona de especial protección dos valores naturais ou incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral, tal e como se delimita nos planos de ordenación.

2. Condicións xerais de uso e actividades

Con carácter xeral estes espazos estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral, así como ao establecido no Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente.

No ámbito de aplicación desta Ordenanza non se autorizará a construción de ningunha nova edificación, excepto as expresamente indicadas no apartado 4 deste artigo, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ao medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

3. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

4. Usos autorizables pola Comunidades Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura, previo informe favorable da consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.

Así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

5. O Concello e os organismos competentes poderán redactar Plans Especias de Protección, co obxectivo de garantir a salvagarda, recuperación e disfrute destes espazos naturais, e todo ilo sen prexuízo das

actuacións que para o perfeccionamento da definición, delimitación e tratamento dos espazos naturais, desenvolva a administración autonómica ambiental.

Artº 135. Ordenanza R-7. Solo Rústico de Especial Protección Patrimonial, Artística ou Histórica

1. Delimitación e ámbito

Constitúen o solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica, os ámbitos sinalados nos Planos de Ordenación, que corresponden con solos nos que se localizan edificios, xacementos arqueolóxicos, xardíns, monumentos, inmobles e outros elementos que, presentando singulares características ou valores históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, son merecedores de protección.

2. Os xacementos arqueolóxicos delimitados e catalogados polo Plan, á vista da prospección arqueolóxica previamente realizada, teñen a cualificación de solo rústico de protección patrimonial artística ou histórica. Os ámbitos delimitados correspóndense coa área de protección integral.
3. Son Bens de Dominio Público os obxectos e restos materiais que posúan os valores propios do Patrimonio Histórico Español e sexan descubertos como consecuencia de escavacións, remexemento de terra e obras de calquera índole ou polo azar; con respecto a elas estarase ao establecido na Lei do Patrimonio Histórico Español de 1985 e na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia.

4. Condicións xerais de usos e actividades

Autorízanse os usos que teñan como finalidade evidente a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor dos bens de interese cultural comprendidos neste ámbito de regulación.

Estes usos restrinxidos estarán rexidos pola Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia e polo Decreto 199/1997 que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

Estarán permitidos os usos tradicionais agropecuarios sempre e cando estes non requiran de arados profundos ou calquera outro tipo de actuación que non supoña a alteración do substrato arqueolóxico.

5. Usos permitidos por licencia municipal

Actividades e usos non constructivos

- Actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Actividades e usos constructivos

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, infraestruturas hidráulicas e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e coa salvidade sinalada no Artº 127 desta Normativa.
- Cerramento ou valado de predios nas condicións establecidas no Artº 120 desta Normativa.

6. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma

Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes actividades, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección:

- A acción sobre o solo ou subsolo que implique movementos de terra.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen, tendo en conta as limitacións sinaladas no apartado 4 deste artigo.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do medio natural e do patrimonio cultural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

7. Condicións particulares de edificación

Nos pazos, edificacións singulares e as súas fincas, delimitadas en planos de ordenación, o Plan Xeral dá por rematado o seu proceso de construción, polo que a súa regulación establécese sobre a base da conservación do volume actual, sen prexuízo do establecido no artigo 40 LOUG, e no Artº 125 desta Normativa.

Con estes parámetros poderanse realizar os seguintes tipos de actuacións:

- En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, restauración, rehabilitación, reestruturación ou reforma parcial, mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.
- En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.
- Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licencia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.
- Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.
- Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ambiental coa edificación principal.

8. Informe autonómico preceptivo

De acordo ao Artº 34.2 LOUG, neste ámbito non poderán realizarse construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos, movementos de terra, plantación e arrinque de árbores con técnicas que supoñan labores profundas, nin apertura de pozos ou minas, agás informe previo favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

Artº 136. Matriz resumen de usos e actividades permitidas en solo rústico

Na táboa seguinte sintetízase, para consulta rápida, o réxime de usos e actividades permitidas, nas diferentes categorías de solo rústico.

Por ser unha síntese soamente se inclúen os usos e actividades característicos, individualmente descritos na Lei (Artº 33 LOUG). A eles hai que engadir os que a Lei describe de forma xenérica e que se incluíron na regulación das zonas de ordenanza, isto é, as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute dos valores obxecto de protección, xa sexan naturais, culturais, etc.

Matriz de usos e actividades permitidos en Solo Rústico, segundo categorías

Uso/actividade	Zona R-1 (Prot. Ordinaria)	Zona R-2 (Prot. Agropecuar.)	Zona R-3 (Prot. Forestal)	Zona R-4 (Prot. Infraestr.)	Zona R-5 (Prot. Augas)	Zona R-6 (Prot. Esp. Nat.)	Zona R-7 (Prot. Patrimonial)
Actividades e usos non constructivos							
Accións sobre o solo ou subsolo con movemento de terras	AA	AA	AA	AA	AA	AA	AA
Actividades de ocio, deportes, acampadas, activ. comerciais ambulantes	LM	LM	LM		LM	LM	LM
Actividades científicas, escolares e divulgativas	LM	LM	LM		LM	LM	LM
Depósito de materiais, almacén maquinaria, estacionamento ó aire libre	AA	AA	AA				
Act. extractivas, mineiras, canteiras, extracción áridos e terras	AA		AA				
Actividades e usos constructivos							
Construcións e instalacións agrícolas, almacéns, viveiros, invernadoiros	AA	AA	AA				
Const. e inst. ó apoio da gandería, granxas, currais, inst. apícolas	AA	AA	AA				
Const. e inst. forestais, extracción, xestión, explotación e defensa forestal	AA		AA				
Instalacións vinculadas ás estradas, estacións de servizo	AA	AA	AA	AA			
Const. e rehabilitacións para turismo rural, potenciadoras do medio	AA	AA	AA		AA	AA	AA
Const./inst. de telecomunicacións, infraestruturas (auga, enerxía, gas, saneamento, etc.)	LM	LM	LM	LM	LM	AA	
Const./inst. para equipamentos e dotacións que deban localizarse en medio rural	AA		AA				
Const. destinada a vivenda vinculada a explotación agrícola ou gandeira	AA	AA	AA				
Cerramentos o valados de predios	LM	LM	LM		LM	LM	
Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo ao aire libre	AA	AA	AA				
Const. destinada a actividades de 1ª transformación do sector primario, en relación directa coa(...)	AA	AA	AA				
Const./inst. para acuicultura	AA	AA	AA		AA	AA	AA
Const./inst. para talasoterapia, augas termais, depuración augas, deportes náuticos					AA		

LM: Licenza Municipal; AA: Autorización Autonómica

CAPÍTULO VI. REGULACIÓN DOS SISTEMAS

Artº 137. Sistema viario. Definicións

1. O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público proxectadas e construídas con destino ao movemento e circulación dos peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así como ao estacionamento de vehículos.
2. Para os efectos das presentes Normas distínguense:
 - a) O Sistema Xeral Viario

Comprende as infraestruturas e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercadorías, afectos á estrutura xeral e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan Xeral.
 - b) O Sistema Local Viario

Comprende os terreos e infraestruturas que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario aos edificios e terreos.

Artº 138. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral

1. As redes interurbanas de estradas do sistema xeral defínense, clasifícanse e ordénanse segundo o disposto na “Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales”, e as súas disposicións complementarias e regulamentarias, así como na Lei 4/94 de 14 de setembro do Parlamento de Galicia, de estradas de Galicia.
2. Funcionalmente as estradas de sistema xeral clasifícanse en:
 - Nivel I: Autoestradas e autovías do Estado, estradas convencionais do Estado, Vías de Alta Capacidade e Rede Primaria Autonómicas.
 - Nivel II: Rede Secundaria Autonómica e Estradas da Rede Provincial.
 - Nivel III: Rede Municipal e unha estrada local de función estruturante no territorio.
3. A relación completa de estradas e vías do sistema xeral, incluíndo a súa lonxitude dentro do termo municipal, é:

Nivel da vía	Denominación	Rede á que pertence	Lonxitude (m)
I	AP-9 Autoestrada Ferrol-Vigo	Rede Estatal	7.432
I	AP-53 Autoestrada Santiago-Ourense	Rede Estatal	1.357
I	N-550 Estrada Santiago-Vigo	Rede Estatal	5.559
I	AC-841 Estrada Santiago de C. – Lím. Prov. - A Estrada	Rede Autonómica P. B.	9.964
I	AG-59 Santiago de C. (N-525) – Pontevea (AC-841)	Rede Autonómica V.A.C.	6.996
I	Conexión N-550 (As Galanas) – AC-841 (pendente proxecto)	Rede Auton. P.B. (P.S.R.V.S.)	3.943

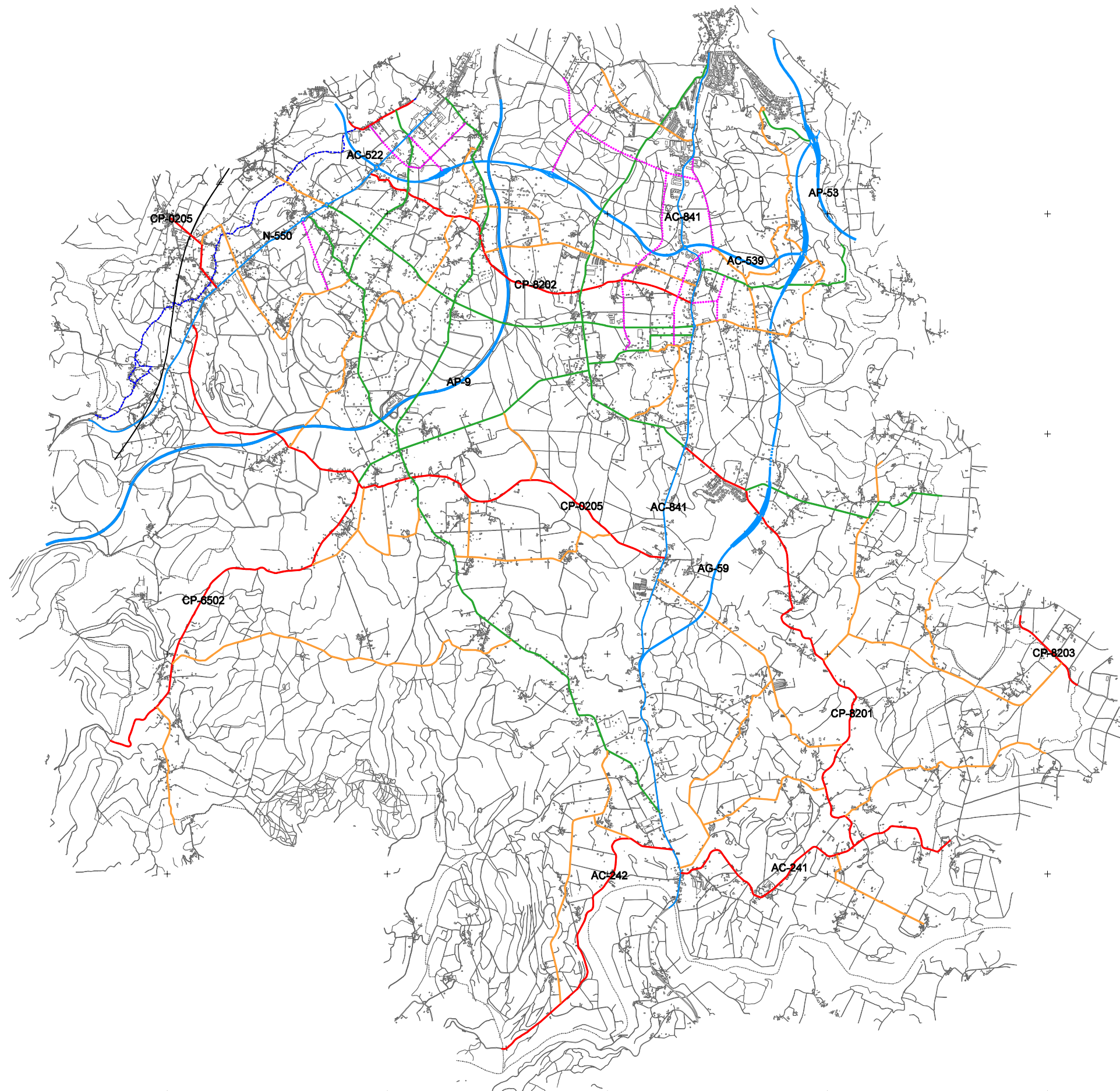
Nivel da vía	Denominación	Rede á que pertence	Lonxitude (m)
I	AC-522 As Galáns (N-550) – Pardiñas(AG-56)	Rede Autonómica P.B.	540
I	AC-539 Penelas (AG-59) –Cacheiras (AC-841)	Rede Autonómica P.B.	1.439
II	AC-241 Ponte Ulla (N-525) – Pontevea (AC-841)	Rede Auton. Secundaria	3.900
II	AC-242 Padrón (N-550) – Pontevea (AC-841)	Rede Auton. Secundaria	3.700
II	CP-0205 Bertamiráns - A Ramallosa	Rede Provincial	5.906
II	Variante CP-0205 (proxectada)	Rede Provincial	2.027
II	CP-6502 Pazos (Padrón) – Luou	Rede Provincial	4.744
II	CP-8201 Desde AC-241 ata AC-841	Rede Provincial	5.880
II	CP-8202 As Galanas – Cacheiras	Rede Provincial	4.330
II	CP-8203 Vedra – Santiago	Rede Provincial	596
II	CP-0206 Milladoiro-Biduido	Rede Provincial	717
III	Estrada Cacheiras – Noenlles	Rede Municipal	2.128
III	Estrada Espasande – Recesende	Rede Municipal	4.388
III	N-550 – Igrexa de Calo	Rede Municipal	1.862
III	N-550 – Reborido	Rede Municipal	327
III	Estrada Fixó – Cacheiras	Rede Municipal	4.605
III	Estrada Luou – Balcaide	Rede Municipal	3.039
III	Estrada Milladoiro – Reis	Rede Municipal	9.782
III	Estrada Portoameneiro – Vedra	Rede Municipal	2.436
III	Eixe Requián – Catro Camiños	Rede Local	2.164
III	Portoameneiro – A Pedra (proposta PX)	Rede Local	293
III	Eixe Os Tilos – Requián (proposta PX)	Rede Local	2.828

P.B: Primaria Básica; V.A.C: Vía de Alta Capacidade; P.S.R.V.S: Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago, Ames e Teo.

Artº 139. Condicións da rede de estradas e vías do Sistema Xeral

1. Liñas e áreas de regulación

- Zona de dominio público: Terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais.
- Aresta exterior da explanación: Intersección do noiro de desmonte, terraplén, ou, no seu caso, dos muros de sostemento colindantes co terreo natural.
- Zona de servidume: As dúas franxas de terreo delimitadas interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación, a unha distancia desde estas, que varía segundo a rede á que pertenza a estrada.
- Zona de afección: As dúas franxas de terreo delimitadas interiormente pola zona de servidume, e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia desde estas, que varía segundo a rede á que pertenza a estrada.
- Aresta exterior da calzada: Bordo exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral.



- VÍAS TIPO I
- VÍAS TIPO II
- VÍAS TIPO III
- VÍAS TIPO IV
- VARIO ESTRUCTURANTE SOLO URBANIZABLE

- CAMIÑO PORTUGUÉS
- FERROCARRIL



OFICINA DE PLANIFICACIÓN S.A.
ABRIL 2010
ESCALA 1/50.000

CONCELLO DE TEO
PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

DOCUMENTO DE CUMPRIMENTACION DA ORDE DE 27.01.10 DA CMATI

CLASIFICACION VIARIA



PLAN 10

- Liña límite de edificación: Liña desde a cal cara á estrada queda prohibida calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, a excepción das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes.

2. Vías pertencentes á Rede do Estado

As distancias aplicables ás liñas definidas no parágrafo 1 serán as establecidas na lexislación estatal (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras). En tanto non se modifique o réxime legal estatal, ditas distancias serán as que a continuación se sinalan.

Autoestradas AP-9 e AP-53:

- Zona de dominio público: A estrada e elementos funcionais e unha franxa de 8 m de anchura a cada lado desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de servidume: a 25 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de afección: a 100 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña límite de edificación: a 50 m desde a aresta exterior da calzada máis próxima.

Estrada N-550:

- Zona de dominio público: A estrada e elementos funcionais e unha franxa de 3 m de anchura a cada lado desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de servidume: a 8 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de afección: a 50 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña límite de edificación: a 25 m desde a aresta exterior da calzada máis próxima.

A actuación nos solos correspondentes ás zonas así delimitadas régúlase pola lexislación e normativa estatal de estradas.

3. Vías autonómicas e provinciais

As distancias aplicables ás liñas definidas no parágrafo 1 serán as establecidas na lexislación autonómica (Lei 4/1994, do 14 de setembro, de estradas de Galicia). En tanto non se modifique o réxime legal autonómico, ditas distancias serán as que a continuación se sinalan.

Vías de Alta Capacidade (AG-59) e Rede Autonómica Primaria Básica (AC-841, AC-522, AC-539 e Conexión N-550-AC-841 do Plan Sectorial da Rede Viaria de Santiago Ames e Teo)

- Zona de dominio público: Os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada. Non poderá sobrepasar os 15 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de servidume: a 17 m desde o límite exterior da zona de dominio público.
- Liña exterior da zona de afección: a 100 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña límite de edificación: a 30 m desde a aresta exterior da explanación correspondente á calzada máis próxima nas vías de Alta Capacidade e nas vías da Rede Primaria Básica, *excepto na vía AC-841 que será a 12 m desde a aresta exterior da explanación correspondente á calzada máis próxima*

Rede Autonómica Secundaria (AC-241 e AC-242), Rede Primaria Provincial (CP-0205, CP-8202 e CP-8203) e Rede Secundaria Provincial (CP-0206, CP-6502 e CP-8201):

- Zona de dominio público: Os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada. Non poderá sobrepasar os 10 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña exterior da zona de servidume: a 2 m desde o límite exterior da zona de dominio público.

- Liña exterior da zona de afección: a 30 m desde a aresta exterior da explanación.
- Liña límite de edificación: Na rede Primaria Provincial a 9,5 metros da aresta exterior da explanación. Nas restantes estradas a 7 m desde a aresta exterior da explanación.

A actuación nos solos correspondentes ás zonas así delimitadas regúlase pola lexislación e normativa autonómica de estradas.

4. Estradas municipais e locais de sistema xeral

Estas vías terán como mínimo unha sección útil de 16 m entre cerramentos de fincas en solo rústico, distribuída entre a calzada pavimentada e gabias e, a cada lado, dúas zonas laterais que se distribuirán en filas de arboredo, sendas peonís e ciclistas e franxa de reserva, de modo que o recuado dos cerramentos ao eixe da vía sexa como mínimo de 8 m. A liña de edificación situarase como mínimo a 11,50 m do eixe da vía.

5. Aliñacións

Para as zonas urbanas das vías de sistema xeral no Termo Municipal de TEO estarase ao establecido na vixente lexislación de estradas, agás naqueles treitos que contén con Acta de Aliñación aprobada e vixente, onde se poderán autorizar edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas nos parágrafos precedentes. Estas distancias terán a consideración de aliñacións, e se definen nos Planos de Ordenación.

Nas zonas urbanas e de Núcleo Rural autorízase a edificación, de acordo co definido nos Planos de Ordenación, a distancias menores das descritas anteriormente. Para as estradas nas que a titularidade non corresponde ao Concello tramitaranse esta Normativa como solicitude ás Administracións competentes para a autorización preceptiva e tramitación da excepcionalidade legalmente previstas, tendo carácter orientativo a proposta deste planeamento en tanto non recaía a correspondente resolución definitiva.

6. Trazados e reservas viarias

- a) A cualificación urbanística do solo vinculado aos trazados de novas estradas contida no presente Plan Xeral, terá a consideración de reserva viaria e, a tal efecto, entenderase que comprende non só o solo necesario para a estrada e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público, servidume e afección, na forma definida nos parágrafos anteriores para as estradas autonómicas e provinciais. Esta cualificación de reserva viaria operará como ámbito de movemento do trazado, ata a redacción do proxecto de construción, entendéndose o deseño de nós e enlaces como indicativos de funcionalidade. Neste senso, o viario de novo trazado poderá desenvolverse a partir dos estudos informativos previos e o preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que establezan as determinacións necesarias para a súa execución e posibiliten o estudo de alternativas de trazado que poidan mellorar o representado en planos de ordenación. Aprobado dito estudio, o seu trazado coas zonas de dominio público, servidume e afección incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral.
- b) Os solos de dominio público e servidume vinculados aos sistemas xerais viarios ten a cualificación xenérica de reservas viarias.

7. Afeccións en solos urbanizables

- a) Os solos de reserva viaria de sistemas xerais incluídos no interior de solos urbanizables serán de cesión gratuíta, de acordo ao Artº 22.b LGOU.
- b) A execución dos novos elementos da rede viaria de sistemas xerais que corresponde aos propietarios dos solos urbanizables queda en cada caso definida na ficha de sector ou ámbito incluída no Anexo II: Condicións de Desenvolvemento dos Ámbitos en Solo Urbanizable da presente Normativa.

Como regra xeral, todas as obras previstas no Plan Xeral, correspondentes a novos viais de sistemas xerais, ou a ampliación ou reforma dos existentes, incluídos no interior dos sectores e ámbitos de solo urbanizable, serán executadas polos propietarios dos terreos correspondentes, agás as que se atopen programadas ou proxectadas nos plans do organismo competente na materia. Este último é o caso, en Teo, das seguintes vías autonómicas: AC-841, AG-59, Conexión N-550 – AC-841, Conexión AC-841 – AG-59 e Conexión Oeste treito I (As Galanas - Pardiñas).

- c) No caso de novos viais de sistemas xerais cun proxecto de execución que se encontre definitivamente aprobado no momento da redacción do planeamento detallado do sector ou ámbito de solo urbanizable, este poderá axustar as aliñacións correspondentes a ditas vías, reducindo, no seu caso, a liña límite de edificación xenérica antes sinalada, mediante a tramitación da excepcionalidade legalmente prevista ante a Administracións competente, para a súa autorización preceptiva.

8. Outras condicións.

Para as novas construcións próximas ás estradas do Estado e con carácter previo ao outorgamento de licenzas de edificación, levaranse a cabo estudos correspondentes á determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigabilidade de dispoñer dos medios de protección acústica imprescindibles no caso de superarse os niveis recomendados, cos que se garanten os niveis acústicos esixidos de acordo co establecido na “Ley 37/2003 de Ruído”, e no seu caso, na normativa autonómica, e nos que se especifique a zona de servidume acústica da estrada coas súas rescricións correspondentes á edificación, que deberá reflectirse na normativa de planeamento.

A execución dos pasos peonís na estrada N-550 deberá contar coa autorización expresa da administración da estrada.

Artº 140. Condicións do sistema local viario

1. Por debaixo da rede viaria de sistema xeral descrita nos anteriores artigos establécese unha categoría de viario local principal ou estruturante, correspondente ao nivel IV da rede viaria.
2. Consideraranse como vías de nivel IV o conxunto de camiños principais, complementarios e transversais á rede de estradas, que garanten as relacións entre os núcleos de poboación e co seu contorno rural e natural, e estruturan o territorio. Os treitos da rede local de camiños e vías que se inclúen nesta categoría quedan sinalados nos planos de ordenación e na documentación do Plan Xeral.
3. Estas vías terán en solo rústico unha sección mínima total de 12 m entre límites de propiedade e, en todo caso, as liñas de cerramento situaranse, en xeral, a 6 m do eixe.
4. O resto de camiños e sendas de uso e dominio públicos no territorio terá o carácter de vías de nivel V. Nestas vías, as liñas de cerramento en solo rústico situaranse, en xeral, a 6 m do eixe.
5. A condicións de aliñación e sección na rede viaria local queda definida en solo urbano e de núcleos rurais nos planos de ordenación e nas ordenanzas reguladoras do Plan Xeral e, nos ámbitos subordinados a planeamento ulterior, polos documentos que o desenvolvan.

Artº 141. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.

1. Todas as vías da rede deberán ter as súas calzadas pavimentadas, estar dotadas de bordos de beirarrúa e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía adecuados segundo as Normas específicas tipo que o Concello elabore.

En xeral e sen prexuízo do establecido en planos de ordenación, non se realizarán novas vías con destino á circulación rodada de menos de 12 m de ancho de sección transversal. Admitiranse seccións menores en áreas consolidadas, onde pola súa singularidade, as edificacións e construcións existentes fagan inviable o ancho tipo determinado anteriormente.

2. A rede viaria urbana ordenarase baixo o criterio xeral das seccións tipo seguintes:
 - Vía tipo 21 m. Calzada 7 m. Aparcamentos 5 m. Carril bicicletas 2 m. Beirarrúas con arboredo 7 m.
 - Vía tipo 16 m. Calzada 6 m. Aparcamentos con arboredo 5 m. Beirarrúas 5 m.
 - Vía tipo 12 m. Calzada con aparcamento 8 m. Beirarrúas 4 m.
 - Vías tipo 8 m. Calzada 5 m. Beirarrúas 3 m ou pavimento continuo.
3. As seccións intermedias que resulten da aplicación das aliñacións do Plan dimensionaranse por interpolación das seccións tipo.

Artº 142. Sistemas de infraestruturas de servizos técnicos

1. O presente Plan contén a cualificación e ordenación das infraestruturas dos servizos técnicos (de electricidade, telecomunicacións, abastecemento de auga, estacións depuradoras de augas residuais e outros), e a este fin establece as necesarias reservas de solo; todo iso sen prexuízo de que estes servizos queden suxeitos no seu desenvolvemento e execución, á lexislación específica que lles sexa de aplicación.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o contorno destes servizos consideraranse e sistematizaranse como espazos libres verdes.
3. Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizo de que se trate.

Artº 143. Enerxía eléctrica. Servidume

1. A servidume de paso de enerxía eléctrica non impide ao dono do predio servente cercalo, plantar ou edificar nel deixando a salvo dita servidume.
2. Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no Regulamento de Liñas de Alta Tensión.

Estas distancias son as seguintes:

$$D_1 = 3,3 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 5 m}$$

$$D_2 = 1,5 + \frac{U}{150} \text{ metros, cun mínimo de 2 m}$$

Sendo U a tensión nominal.

3. Para o cómputo destas distancias nas liñas aéreas terase en conta a condición máis desfavorable que poida alcanzar a liña respecto dos elementos de que se trate.

Artº 144. Sistema de equipamento e dotacións

1. Ámbito e carácter dos solos dotacionais

Comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos para servizo directo dos cidadáns. A relación detallada dos tipos de usos que comprende o sistema de equipamento e dotacións é a que se sinala no Artº 76.1g desta Normativa.

Forman parte do sistema de equipamento e dotacións os solos cualificados como tales nos planos e documentos de ordenación do presente Plan.

O solo correspondente aos equipamentos e dotacións será sempre de dominio público cando corresponda a cesión resultado do planeamento.

2. Ordenación dos solos dotacionais en solo urbano e urbanizable

a) Usos dotacionais con ocupación intensiva de parcela pola edificación

Considéranse dentro deste grupo todos os usos dotacionais que se desenvolven en espazos edificados pechados, ou que non requiren unha solución tipoloxicamente singular con respecto ao seu contorno. Con arranxo á clasificación establecida nesta Normativa, son os seguintes:

- Uso docente, categoría 2ª.
- Uso sanitario, todas as categorías, salvo en cat. 2ª e 4ª cando requira espazos libres complementarios.
- Uso residencial comunitario asistencial, salvo cando requira espazos libres complementarios.
- Uso deportivo, categorías 1ª e 2ª.
- Uso servizos urbanos e administración pública, todas as categorías, salvo en cat. 3ª cando requira espazos libres complementarios, e en cat. 4ª.

Os equipamentos e dotacións incluídos neste grupo regularanse polas normas reguladoras de ordenación da zona onde se encadran, e manterán condicións de composición acordes coa mesma.

b) Usos dotacionais con gran parte da parcela destinada a espazos abertos.

Considéranse dentro deste grupo todos os usos dotacionais que poden desenvolverse en parte en espazos edificados, pero tamén, parcial ou totalmente en espazos abertos, ou que ben requiren unha tipoloxía edificatoria singular, polo seu carácter emblemático ou de fito urbano. Con arranxo á clasificación establecida nesta Normativa, son os seguintes:

- Uso docente, categoría 1ª
- Uso sanitario, categorías 2ª e 4ª cando polas características do centro se prevean espazos libres.
- Uso residencial comunitario asistencial, cando requira espazos libres complementarios.
- Uso sociocultural.
- Uso relixioso.
- Uso deportivo, categoría 3ª.
- Uso recreativo.

- Uso servizos urbanos e administración pública, categoría 3ª cando requira espazos libres complementarios, e cat. 4ª.

No caso destes usos dotacionais, dadas as súas características tipolóxicas especiais, a ordenación regularase polas seguintes condicións:

- Coeficiente máximo de edificabilidade sobre parcela neta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación máxima da parcela neta pola edificación: 50%.
 - Altura máxima da edificación Baixo + 2 plantas equivalentes a 9,50 m. No caso de edificación singular poderán dispoñerse elementos ornamentais ou de remate de cuberta, non habitables, ata unha altura de 12,50 m.
- c) En todo caso poderanse adaptar ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica.
- d) Cando resulten espazos abertos interiores de amplitude suficiente, non ocupados por actividades ou instalacións específicas, trataranse con xardinería e arboredo.
- e) O planeamento de desenvolvemento poderá establecer condicións específicas para a edificación nos equipamentos e dotacións.
- f) Os equipamentos existentes manteranse, en todo caso, dentro de ordenación.

3. Condicións dos solos dotacionais en solos de núcleo rural e rústico

As dotacións en solo de núcleo rural e en solo rústico axustaranse ás condicións fixadas polo Plan para a zona de ordenanza na que se atopen incluídas, así como ás condicións xerais sinaladas para estas clases de solo pola Lei.

4. Cambio de uso dotacional

Os equipamentos públicos poderán intercambiarse ou compartirse dentro de cada unha das reservas específicas establecidas no Plan, e en particular nas reservas locais cualificadas como dotacións multiuso ou reserva de equipamento, de acordo co establecido no Artº 47 LOUG.

5. Desenvolvemento dos sistemas xerais dotacionais de transportes en solo urbano

O Plan Xeral establece dos novos Sistemas Xerais dotacionais de transportes en solo urbano: Intercambiadores de Calo e Cacheiras. O seu desenvolvemento regúlase da seguinte forma:

- Ordenaranse mediante os correspondentes Planes Especiais.
- A súa edificabilidade máxima será de 0,3 m²/m².
- A altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas (B+1), equivalente a 9,50 m.
- Usos permitidos: Servizos urbanos en cat. 1ª, 2ª e 3ª; Comercial en cat. 2ª e 3ª; Oficinas; Garaxe e servizo do automóbil en cat. 2ª, 4ª e 5ª.

6. Condicións particulares de ordenación

A ordenación do sistema xeral de equipamento SX-S-1 Centro de Saúde A Ramallosa, desenvolverase de acordo co establecido nestas Normas. A ocupación máxima de parcela será do 20%; a altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas (7 m) coas excepcións establecidas no Artº. 42 da LOUG.

Artº 145. Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres

1. Comprende os espazos destinados a zonas verdes e espazos libres en solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico. Serán de uso público e estarán destinados a parques ou a xardíns para xogo de nenos, recreo dos cidadáns e mellora do ornato público. Cando fosen de extensión inferior a 5.000 m² terán a condición de xardíns.
2. Estes solos deberán en xeral acondicionarse con arboredo, xardinería, sendas, etc., admitíndose a implantación de elementos ornamentais e outros elementos accesorios que non ocupen máis do 5% da súa superficie. Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións descubertas para a práctica deportiva ou edificios para o ocio, o recreo e a cultura sen que a superficie ocupada por estes últimos pase do 10% do seu ámbito. Estas instalacións ou construcións serán públicas e non limitarán ou interferirán a súa calidade vexetal nin as vistas. A altura máxima de calquera tipo de edificación será de 9 m. Nos parques, xardíns e espazos libres clasificados como solo rústico se estará ás limitacións establecidas na LOUG segundo a súa categoría.
3. Nos espazos libres do solo urbano ou urbanizable prevese a posibilidade de implantación de aparcamentos subterráneos públicos, nas condicións previstas nestas Normas, sen prexudicar o uso público en superficie, nin o carácter de dominio público do solo e subsolo.
4. A ordenación dos sistemas xerais de zonas libres SXP-PR3 Parque do Río Tella e SXP-PR7 e SXP-PR8 Parque do Rego de Fixó desenvolverase cos seus respectivos Plans Especiais, de acordo co establecido nestas Normas.

CAPÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS NATURAIS E PATRIMONIO CULTURAL

Artº 146. Augas, leitos e ribeiras fluviais

1. Consideracións xerais

Considéranse obxecto de protección as augas, leitos e ribeiras fluviais, baixo a prioridade da conservación do patrimonio natural fluvial, que inclúe a biodiversidade da flora e da fauna dos ríos, así como o patrimonio etnográfico e histórico-cultural relacionado con eles. A tal efecto estarase ao disposto na “Lei 5/2006 para a protección, a conservación e a mellora dos ríos galegos” e cantas normas regulamentariamente a desenvolvan.

2. Protección da calidade das augas

Non poderán autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento ou vertido de augas residuais poñan en risco as condicións de potabilidade de augas destinadas ao abastecemento, se non cumpren as condicións sinaladas polo R.D. 1/2001 de 24 de xullo do Texto Refundido da Lei de Augas e do Regulamento do Dominio Público Hidráulico (RDPH) que desenvolve os Títulos Preliminares I, IV, V, VI e VIII de dita lei e demais disposicións legais de aplicación.

As actividades cualificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a vida fluvial e mariña e as industrias e actividades situadas na proximidade do lugar onde se efectúe o vertido, segundo o disposto na Lexislación de Augas, na Lei 1/1995 do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia, e demais disposicións concordantes. Estarase tamén aos Decretos 1302/1986 e o 442/1992 para Galicia sobre Avaliación de Impacto Ambiental, e ao Decreto 133/2008 de 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental.

3. Zonas de protección das marxes dos leitos

Coa finalidade de preservar da ocupación edificatoria as ribeiras, as marxes e as zonas colindantes dos leitos para garantir o establecemento das servidumes de uso público sinaladas na Lei de Augas e no seu Regulamento do Dominio Público Hidráulico así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e os terreos húmidos colindantes, delimitanse as zonas de servidume de 5 m de anchura para uso público, e as zonas de policía de 100 m nas que se condicionarán o uso do solo e as actividades que se desenvolvan mediante autorización e informe previo do organismo de conca. Só se poderán exceptuar da regra anterior aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade pola súa proximidade (muíños, piscifactorías, etc.) e que contén co informe favorable do organismo competente.

Nos leitos onde existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, os ditos elementos consideraranse incorporados ao leito e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colindantes.

Poderán realizarse no caso de urxencias traballos de protección de carácter provisional, nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puideran derivarse das citadas obras os propietarios que as constrúen.

4. Actuacións en zona de servidume

As zonas de servidume para uso público terán os fins seguintes:

- Paso para servizo do persoal de vixilancia do leito.
- Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para o salvamento de persoas ou bens.
- Varado ou amarre de embarcacións de forma ocasional e no caso de necesidade.

Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado para as finas citadas, pero non poderán edificar sobre elas sen obter a autorización pertinente, que se outorgará en casos moi xustificados. As plantacións de especies arbóreas requirirán autorización do Organismo de Conca.

5. Actuacións en zona de policía

Na zona de policía quedan sometidas ao disposto no RDPH as seguintes actividades e usos de solo:

- As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- As extraccións de áridos.
- As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas, ou que poida ser causa da degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

A modificación dos límites da zona de policía cando concorra algunha das causas sinaladas no Artº 6 da Lei de Augas, so poderá ser promovida pola Administración do Estado, Autonómica ou Local. A competencia para acordar a modificación corresponderá ao Organismo de Conca.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará autorización administrativa previa do Organismo de Conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulamentados no RDPH. A dita autorización será independente de calquera outra que teña que ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas. A tramitación da autorización será a sinalada nos Artºs 52 ao 54 do RDPH.

O Organismo de Conca notificará ao Concello as peticións de autorización, así como as resolucións que nela recaian para os efectos do posible outorgamento da licenza de obras.

6. Actividades prohibidas

Queda prohibido con carácter xeral, e sen prexuízo do disposto no Artº 100 da Lei de Augas:

- Efectuar vertidos directos ou indirectos que contaminen as augas.
- Acumular residuos sólidos, cascallos ou sustancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar no que se depositen, que constitúan ou poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do seu contorno.
- Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto á auga, que constitúan ou pidan constituír unha degradación do mesmo.
- O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puideran constituír un perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico.

Artº 147. Ambientación natural e paisaxe

A explotación dos recursos naturais e o desenvolvemento edificatorio deberán de ser compatibles coa protección do equilibrio ecolóxico, do medio natural, do medio ambiente e da paisaxe.

Esta protección ten distintos aspectos que comprenden desde a conservación da natureza virxe en zonas determinadas polo Plan Xeral, ata a protección visual da paisaxe, compatibilizándoa coa explotación racional e limitada dos recursos e coa integración da edificación no ambiente.

O Plan Xeral regula a especial protección de determinadas zonas mediante a súa incorporación ao Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos de acordo co Artº 75 LOUG.

Os territorios declarados Espazo Natural, estarán ao disposto na lexislación vixente.

Con independencia desta especial protección, estarase á normativa xeral seguinte:

1. Disposición xeral

O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no Artº 104 LOUG, para a adaptación das construcións ao ambiente á hora de proceder á aprobación de Plans e Proxectos e na concesión de licencias, que ademais contarán con informes previos vinculantes nos casos establecidos na lexislación vixente ou nestas Normas.

2. Estudos de impacto ambiental

Para toda actuación (trazado de infraestruturas territoriais, repoboacións forestais, explotacións mineiras, grandes industrias, etc.) que se prevea poida alterar o equilibrio ecolóxico e a paisaxe natural ou introduza cambios importantes na xeomorfoloxía, esixirase a presentación dun estudo de impacto sobre o medio natural nos termos definidos pola Lei 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia e Lei 6/2001 de modificación do RDL 1302/1986 e RD 1131/1988 ou a súa avaliación de incidencia ambiental segundo o regulado polo decreto 133/2008, do 12 de xuño.

3. Estradas

a) Capa vexetal

Evitarase a desaparición da capa vexetal nas zonas lindantes coas estradas e camiños de novo trazado, repoñendo aquelas franxas que por causas constructivas (almacenamento de materiais, maniobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais, etc.) resultaran danadas ou deterioradas.

b) Noiros e terrapléns

Cando en razón da topografía do terreo e do trazado viario fora necesaria a creación de noiros ou terrapléns, estes deberán ser proxectados de forma tal que non degraden a paisaxe e faciliten a súa plantación e consolidación vexetal.

c) Rectificacións no trazado viario

Naqueles treitos de estradas ou camiños que quedaran sen uso por alteración no seu trazado, levantarase o firme e repoñerase a súa capa vexetal e a flora natural da zona.

d) Servizos de estrada

As edificacións para servizos de estrada que se constrúan nas zonas de influencia das mesmas, deberán ser proxectadas tendo en conta o carácter da paisaxe existente na zona, para que harmonicen co mesmo.

e) Anuncios e carteis

A colocación de anuncios na zona de servidume das estradas estará ao disposto no Decreto 1953/1962 de 8 de agosto, Ordes de 22 de agosto de 1962 e de 8 de febreiro de 1965, e Decreto 917/1967 de 20 de abril, en tanto estas disposicións non resulten modificadas ou derogadas pola "Ley 25/1988 de Carreteras" que prohibe a publicidade en calquera lugar visible desde a zona de dominio público (Artº 24 e DT-2ª), así como ao disposto pola Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

4. **Valados e cerramentos**

No solo rústico e de acordo en todo caso coa zona correspondente non se permitirán en xeral cercados de fincas que sobrepasen con elementos de fábrica ou opacos a altura de 60 cm, por riba de dita altura só se permitirá o cercado con elementos vexetais e/ou redes metálicas. Só se excepcional a conservación e reposición de valos pétreos tradicionais xa existentes.

5. **Publicidade exterior**

Prohíbese todo tipo de anuncio pintado directamente sobre rochas, noiros, faldas de montes, etc., así como os carteis que constitúan agresión á natureza e á intimidade do home diante da paisaxe.

Artº 148. Protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal

1. Para os efectos da aplicación das disposicións normativas contidas no Plan Xeral entenderase por masa arbórea:
 - Os ámbitos de agrupacións singulares de arboredo caducifolio autóctono que poidan identificarse.
 - Os soutos de ribeira e o arboredo autóctono que acompaña aos leitos públicos.
 - Os grupos de arboredo incluídos na delimitación das zonas verdes ou libres públicas.
 - Calquera outro ámbito, público ou privado, que polas súas condicións de densidade, porte, idade ou interese botánica ou paisaxística forme un grupo recoñecible.
 - Os cultivos forestais de superficie superior a 5.000 m².
2. As masas arbóreas estarán suxeitas a protección e tutela pola Concello e organismos competentes. As masas arbóreas en réxime de explotación forestal estarán suxeitas a súa normativa de aplicación derivada das condicións propias do seu aproveitamento madeireiro, sen prexuízo do establecido na ordenanza da zona onde se encontren.
3. No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais prohibese o emprego de especies estrañas ao respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada con apertura de vías forestais, cortalumes, corta de arboredo e similares, estará suxeita a licencia e á tutela dos organismos competentes e do Concello.
4. Simultaneamente á rendibilidade das repoboacións forestais feitas con especies exóticas e de fácil crecemento, valorarase polas Administracións competentes a promoción das especies autóctonas e tradicionais da comarca, con vistas a non romper o equilibrio paisaxístico e ecolóxico da zona.
5. En particular as novas plantacións de eucaliptos que superen as 5 Has en masa continua, deberán solicitar autorización de plantación nos termos establecidos no art. 2-1º do D. 81/1989 de 10 de maio da Consellería de Agricultura. Non se permitirán novas plantacións de eucaliptos en terras ocupadas por masas doutras frondosas. Respetaranse as distancias mínimas de 6 metros en fincas colindantes de cultivo agrícola ou outras repoboacións arbóreas. As novas plantacións de eucaliptos en masas continuas superiores ás 50 Has precisarán así mesmo de estudo de avaliación de impacto ambiental (Art. 2-2º D 81/1989).

6. Os propietarios dos terreos, deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións de que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións do organismo competente. En calquera caso seguiranse as seguintes regras:
 - A solicitude de autorización para tala incluírá descrición das condicións da entresaca, non sendo autorizable a tala a matarrasa.
 - Será obrigatorio, como acto previo, á concesión de licencia, o depósito de avais que garantan a reparación de camiños, limpeza do monte e repoboación.
 - Nas talas das zonas forestais lindantes coa protección de costa preservárase a masa arbórea que se localice en primeira liña da masa forestal cunha profundidade de 25 metros.
 - Previo á tala, o Concello sinalará o arboredo que poida ser talado conforme á licencia.
7. Quedan prohibidas as nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteren a paisaxe.
8. As transformacións de uso do solo que impliquen eliminación da cuberta vexetal arbustiva ou arbórea e supoñan risco potencial para as infraestruturas de interese xeral e, en todo caso, cando ditas transformacións afecten a superficies superiores a 100 Has estarán sometidas a avaliación de impacto ambiental.

Artº 149. Patrimonio cultural. Definición e catalogación

1. Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións do Plan Xeral.
 - a) Os elementos, conxuntos e rutas de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
 - b) Os depósitos arqueolóxicos.
 - c) As igrexas, ermidas e conxuntos rurais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
 - d) Os muíños, edificios e conxuntos rurais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
 - e) Os cruceiros e outros elementos de arquitectura do territorio de interese histórico, arquitectónico ou ambiental.
 - f) Os elementos menores tales como: pozos, lavadoiros, fontes, hórreos, petos de ánimas, pombais, panteóns, palcos, selos e outros.
 - g) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente se determine.
2. Os bens culturais suxeitos a protección polo Plan, son os incluídos no Catálogo complementario de elementos e conxuntos obxecto de protección, para os efectos do disposto no Artº 75 LOUG.
3. Na medida que sexa de aplicación estarase ao disposto na Lei 16/85 de Patrimonio Histórico Español, Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 449/73 sobre protección de Hórreos e Cabazos de Galicia, Decreto 571/63 sobre Cruceiros, Decreto 22 de abril de 1949 sobre Protección de Castelos Españols e na Lei 3/96 de protección dos Camiños de Santiago.

Artº 150. Edificios, conxuntos e elementos de interese catalogados

1. A protección de edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental catalogados vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, regulándose a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se articulan clasificando a súa protección de integral ou non integral de acordo co citado Catálogo.

Para os efectos da definición do seu contorno estarase ao disposto no Artº 30 das vixentes Normas Complementarias de Planeamento das Provincias da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra.

2. A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste Documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras nos bens inmoables declarados de interese cultural e no seu contorno, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística, dándolle conta no prazo de dez días das autorizacións ou licencias concedidas, conforme ao establecido nos Artºs. 20.4 LPHE, 37 e 44 LPCG.

Artº 151. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral

1. Alcance da protección

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido:

- a) Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice a edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico ou de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer (edificio principal e as súas edificacións auxiliares; igrexa e adro; etc.).

En calquera caso toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ao establecido no Artº 104 da LOUG.

- b) Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc.) ou conxunto (igrexa, casa rectoral, igrexario e campo de festas, etc.) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar informe de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido estarase ao establecido no Artº 104 da LOUG.

2. Obras permitidas

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación e rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras deberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á

solicitude de licencia. O Concello poderá denegar dita licencia se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. A tal efecto, o Concello poderá solicitar informe previo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestruturación e derruba parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico.

3. Documentación para solicitude de licencia

A solicitude de licencia de restauración, e de ser o caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

- a) Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ao que se destinou, variacións de uso e propiedade, etc.
 - b) Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
 - c) Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se enclava, á escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.
 - d) Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc.
 - e) Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
 - f) Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.
4. No caso de edificios protexidos no medio rural a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, pola documentación seguinte:
- a) Plano de situación en relación ao edificio a protexer.
 - b) Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licencia así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (no caso de edificacións incluírá relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada).

Artº 152. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral

1. Alcance da protección

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido.

- a) Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice, quedando excluída

calquera segregación en novas parcelas para edificios protexidos en solo urbano, rústico e de núcleo rural.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 m da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer.

En calquera caso toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ao establecido no Artº 104 da LOUG.

- b) Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ao propio elemento senón tamén ao contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o seu libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres m arredor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espazo libre público.

2. Obras permitidas

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración total ou parcial, de conservación, consolidación e rehabilitación, así como as de ampliación toleradas.

- a) Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestruturación xeneralizada (conservación da envolvente externa –fachadas e cubertas- e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste artigo, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ao carácter do edificio obxecto de protección nin ao do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar a licencia.

Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

- b) Cando a cualificación correspondente ao edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanzar a máxima permitida ou outras adicións permitidas, manteranse as condicións estruturais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado.
- c) Cando a protección se refire a conxuntos, as novas construcións permitidas deberán de adecuarse ás características compositivas dos mesmos, someténdose ás esixencias de valoración dos elementos protexidos, tanto na súa volumetría como na súa disposición e materiais.

3. Documentación para solicitude de licencia

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestruturación e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluírán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, a documentación detallada seguinte:

- a) Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio ou conxunto e dos seus elementos máis característicos.
- b) Alzado fotográfico do treito de vía onde estea situado o edificio.
- c) Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados e a súa integración arquitectónica co edificio que se protexe.

- d) Presentarase levantamento da parcela en que se localiza a edificación a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

Artº 153. Patrimonio arqueolóxico

1. Marco legal e ámbito

A normativa de protección e conservación do Patrimonio Cultural así como a que atinxe á regulación da actividade arqueolóxica debe o seu marco legal ao determinado no Título V da Lei 16/1985 de 25 de xuño do Patrimonio Histórico Español, na Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, así como no Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia, e rexerá, asemade, para aqueles aspectos non previstos nas ordenanzas do presente Plan Xeral.

O ámbito de aplicación desta normativa comprende as zonas que se catalogan neste Plan, por constar a presenza de depósitos arqueolóxicos ou porque existe documentación e referencias que permiten supoñer a existencia de restos soterrados ou ocultos, todos eles incluídos na prospección previa do territorio municipal.

Todos estes elementos recóllense no catálogo que terá un carácter permanente e aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos.

A estes bens se lles aplicará a ordenanza de protección correspondente, atendendo á clasificación do solo no que se sitúan (urbano, urbanizable, rústico, de núcleo rural).

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo en que aparecera un depósito ou indicios razoables da súa existencia, o Concello ordenará a inmediata paralización das obras que se estiveran realizando e dará conta ao organismo competente da Xunta de Galicia para que adopte as medidas de protección legalmente establecidas.

Nos xacementos declarados Zonas Arqueolóxicas pola Administración competente en materia de Patrimonio Arqueolóxico, estarase ao previsto na "Ley de Patrimonio Histórico Español" e na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia.

Son bens de dominio público os obxectos e restos materiais que posúan os valores propios do Patrimonio Histórico Español e sexan descubertos como consecuencia de escavacións, remoción de terras e obras de calquera índole, ou por azar; con respecto a elas estarase ao establecido na Lei de Patrimonio Histórico Español de 1985 e na Lei 8/95 de Patrimonio Cultural de Galicia.

2. Niveis e áreas de protección

Dos elementos incluídos no catálogo defínense, tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, o contorno, o estado de conservación e a clase de solo na que se sitúan. Os niveis e áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven para establecer as ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

3. Normas Xerais

As presentes normas xerais complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada tipo de solo e grao de protección.

4. Usos

Usos: todos aqueles usos e construcións que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas normas deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu contorno e cos valores que traten de protexer.

5. Tramitación da licencia municipal

- a) Os actos suxeitos a tramitación de licencia e outras actividades que supoñan a remoción de terras e que poidan afectar ao substrato arqueolóxico, deberán seguir a seguinte tramitación, sen menoscabo doutras autorizacións necesarias de acordo coa lexislación sectorial vixente:
 - Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeral (obra de escavación, movemento de terras ou demolición), ou proxectos que se pretendan levar a cabo nas zonas de protección establecidas nas presentes ordenanzas, deberán ser remitidas polo Concello ao organismo competente da Consellería de Cultura.
 - As solicitudes de Proxectos de Obras ou Proxectos de Urbanización deberán ir acompañadas dun informe urbanístico –cunha valoración sobre a viabilidade das solicitudes e condicións das mesmas-, e do proxecto de actuación arqueolóxica que se adecúe ao establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía, e ao establecido nas presentes ordenanzas.
 - Estas intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos.
 - A intervención arqueolóxica correrá a cargo do promotor.
- b) Os órganos competentes da Consellería de Cultura resolverán con carácter preceptivo e vinculante sobre a viabilidade das solicitudes e a aprobación ou non do acto suxeito a licencia, e informarán sobre a viabilidade do proxecto arqueolóxico, impoñendo a actuación arqueolóxica pertinente.
- c) No caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural autorizará o proxecto e o comunicará ás partes interesadas (Concello, promotor e arqueólogo). O Concello concederá licencia para a execución dos traballos que impliquen remoción de terras, de acordo co proxecto arqueolóxico autorizado. O arqueólogo deberá comunicar á Consellería de Cultura o inicio e final da intervención, así como emitir o informe valorativo pertinente.
- d) O informe arqueolóxico cos resultados obtidos será remitido ao organismo competente da Consellería de Cultura, quen resolverá, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das obras e, se é necesario, sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que deben figurar na licencia definitiva, así como a necesidade de ampliar ou non a intervención, ou a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos.
- e) No caso de que a resolución sexa favorable, o Concello poderá conceder, desde o punto de vista arqueolóxico e seguindo o trámite pertinente, a licencia municipal definitiva.
- f) No caso de que sexa necesario unha ampliación da actuación arqueolóxica, será preceptivo a elaboración dun novo proxecto arqueolóxico, que se adecúe ao establecido na lexislación en vigor en materia de arqueoloxía.
- g) Naqueles casos nos que novos elementos arqueolóxicos teñan que ser incluídos no Catálogo, ou ben, os niveis e áreas de protección sufran algunha modificación, elaborárase, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, a ficha individualizada de protección correspondente delimitarase o seu ámbito de protección na cartografía de planeamento. A incorporación de novos elementos será informada de forma preceptiva e vinculante polo órgano competente da Consellería de Cultura.

6. Tramitación simplificada

De forma excepcional, cando exista risco de destrución inmediata de restos arqueolóxicos, ou as obras se deban a emerxencias ou causas de forza maior, a Dirección Xeral do Patrimonio Cultural poderá autorizar, por procedemento simplificado, a realización da intervención arqueolóxica necesaria, segundo o establecido na lexislación vixente.

7. Delimitación das áreas de protección arqueolóxica e ordenanzas específicas

Recóllense polo Plan as delimitacións dos xacementos arqueolóxicos, establecéndose as áreas de protección integral e as áreas de contorno de protección ou de respecto dos xacementos.

Segundo a clase de solo nas que se atopa o xacemento regúlanse as actuacións permitidas nas distintas áreas:

a) Área de Protección Integral

O seu ámbito vén definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis extremo do ben e o seu contorno inmediato.

- Usos e actuacións permitidas

Nesta área soamente se permitirán actuacións encamiñadas á conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor do ben, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. Non poderán realizarse tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas, escavacións, recheos e movemento de terra en xeral, a apertura de pozos e minas, así como plantación ou arrinque de árbores e cultivos que requiran labores profundas.

- Obras de mellora de infraestruturas ao servizo

Dentro destas áreas poderanse permitir de maneira puntual obras de mellora de infraestruturas ao servizo do propio ámbito. Estas obras levaranse a cabo cos medios técnicos axeitados en cada caso para procurar a menor afección ao xacemento arqueolóxico. Non se permiten novas construcións.

Para estas obras seguirase o establecido nas normas xerais do presente artigo, realizándose unha intervención arqueolóxica previa.

- Regulacións especiais

- Solo rústico de especial protección de interese patrimonial, artística ou histórica: Permitiranse as actuacións reguladas pola ordenanza R-7.
- Solo urbanizable: Estas áreas incorporaranse ao sistema de zonas verdes e espazos libres públicos.

b) Áreas de contorno ou de respecto

O seu ámbito vén definido polos terreos necesarios para o estudo e documentación do ben ou para establecer as actuacións preventivas dirixidas a garantir a súa preservación e a da súa integración no contorno.

Nestas Áreas adoptaranse as medidas de cautela previstas nestas normas ou na lexislación vixente, previamente á realización de calquera obra.

Cando así veña indicado no Plano de Ordenación establécense dúas áreas de respecto:

- **Área de Respecto Especial**

O seu límite vén definido polo contorno próximo ao ben, que constitúe a zona de maior sensibilidade arqueolóxica pola posible localización de materiais ou estruturas asociadas ao xacemento, e pola especial importancia dos aspectos de impacto visual e paisaxístico que puideran afectar á conservación, disfrute e contemplación do ben.

Regulación:

- Nesta área as actuacións rexeranse polas condicións da súa Ordenanza de aplicación. Para aquelas actuacións que supoñan alteracións do solo e do subsolo realizarase unha intervención arqueolóxica previa á realización das obras segundo o establecido nas Normas Xerais do presente artigo.
- Todas as instalacións e tendidos aéreos, antenas, paneis informativos ou calquera uso que implique o seu desenvolvemento vertical non poderán impedir a percepción do xacemento.
- Nesta área prohibese calquera tipo de edificación. Excepcionalmente poderán localizarse pequenas dotacións destinadas a Centros de Interpretación do propio xacemento, que non poderán superar os 300 m² e cunha altura máxima de 3,5 m, que en todo caso non impedirá a visión do xacemento.
- Nos ámbitos de solo urbanizable esta franxa de terreo incorporárase ao sistema de zonas verdes e espazos libres públicos.

- **Área de Respecto Xeral**

Está constituída polo resto da área de respecto, exterior á área de respecto especial.

Regulación:

- As actuacións rexeranse polas condicións da súa Ordenanza de aplicación. Calquera actuación que supoña alteracións do solo e do subsolo, deberá ir acompañada dunha intervención arqueolóxica, segundo o establecido nas normas xerais do presente artigo.
- Dentro desta área, co obxecto de garantir a integración do ben, prohibese calquera tipo de edificación no contorno exterior da Área de Protección Integral nunha distancia de 50 m nos Castros, Castelos e xacementos nos que se teña establecido o máximo grao de protección (GRAO I), e de 20 m nos restantes xacementos arqueolóxicos.

8. Financiamento das actuacións arqueolóxicas

Cando se deriven das actuacións impulsadas por particulares, corresponde a estes o financiamento das intervencións arqueolóxicas requiridas neste artigo.

Artº 154. Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural

1. A súa protección afecta aos elementos que se catalogan nestas Normas e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de 3 m ao redor de todo o perímetro do elemento. No contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de espazo libre público. O traslado do elemento a outro emprazamento dentro do Termo Municipal requirirá licencia e informe favorable do Concello. Expresamente prohibese o traslado cando signifique a privatización dun elemento de uso público ou implique restricción do seu uso ou contemplación. En calquera caso estarase ao disposto pola lexislación vixente, en relación aos hórreos ou cabazos (D. 449 de 22.2.1973), aos cruceiros e petos de

ánimas (D. 571 de 14.3.1963) e aos escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e similares (D. de 14.3.63).

2. Obras permitidas

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e as de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras acompañarase aquela da documentación esixida por estas Normas para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

Artº 155. Coordinación de actuacións

1. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas para o mellor desenvolvemento das determinacións deste Plan Xeral.
2. A este fin as zonas de respecto que se determinen procurarán ter en conta a ordenación contida no Plan Xeral. Así mesmo procurarase que os graos de protección esixibles por declaracións de Bens de Interese Cultural sexan coherentes coas determinacións do Plan.
3. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e de espazos naturais protexidos polo Plan, velarán pola observancia das determinacións contidas neste e asesorarán ao Concello para a súa mellor aplicación.
4. De acordo ao disposto no Artº 68 LOUG, poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN

Artº 156. Clases de proxectos

1. A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento, no relativo ás obras de urbanización, realízase mediante proxectos técnicos que segundo o seu obxecto, incluíranse nalgúns das seguintes clases:
 - a) De urbanización. Se desenvolven integralmente todas as determinacións que o Plan prevea en canto a obras de urbanización, vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.
 - b) De obras ordinarias. Se desenvolven tan só parcialmente obras de urbanización das previstas no Plan.
2. As disposicións contidas neste capítulo referidas aos proxectos de urbanización serán de aplicación en todos os aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto, aos proxectos de obras ordinarias.

Artº 157. Condicións xerais dos proxectos técnicos

1. O proxecto técnico definirá de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que require o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación de aplicación das súas especificacións por técnico distinto ao autor do proxecto.
2. Os proxectos estruturaránse documentalmente en Memoria descritiva e xustificativa, Planos, Pregos de Prescricións Técnicas e Orzamentos, cos complementos que se esixan para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e instrucións técnicas de aplicación e nos Regulamentos do Estado e da Comunidade Autónoma Galega que estean vixentes no momento da súa redacción.

Artº 158. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización

1. Os Proxectos de Urbanización teñen por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do determinado polo Plan Xeral e Plans Especiais no solo urbano, polos Plans Parciais e de Sectorización no solo urbanizable, e polos Estudos de Detalle.
2. Non poderán modificar as previsións do planeamento antecedente que desenvolvan –sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras- nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.
3. A efectos da súa definición en proxectos, as obras de urbanización desagreganse nos seguintes grupos:
 - a) Apertura e reforma de viario, aparcamento en superficie e espazos libres.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Xardinería e acondicionamento de espazos libres.
 - d) Aparcamentos subterráneos.

- e) Redes de distribución de auga, electricidade, gas e telecomunicacións.
 - f) Redes e evacuación de augas pluviais e residuais.
 - g) Iluminación pública.
4. Cando a importancia dos servizos proxectados e do tráfico rodado previsto demanden a execución de galerías visitables de servizos, incluíranse estas no proxecto de urbanización.
 5. Os proxectos de urbanización deberán resolver o enlace dos servizos urbanísticos do ámbito que comprendan cos xerais aos que se conecten, para tal efecto verificarán que estes teñen a suficiente dotación ou capacidade para absorber os aumentos polos que verían afectados coas obras proxectadas.

Artº 159. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización

1. Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos sinalados no Artº 69 do R.P. co detalle e complementos que requira a completa definición executiva das obras comprendidas. En todo caso incluírán, ademais, os documentos seguintes:
 - a) Plano a escala mínima 1:1.000 onde se fixen claramente os límites do Plan que se proxecta executar, a situación das obras, os límites dos espazos viais, os parques e xardíns de uso público, e os espazos abertos e libres de uso privado, as construcións, plantacións ou instalacións que por ser incompatibles co Plan teñan que derrubarse, cortarse ou trasladarse, as parcelas para equipamentos de servizos públicos ou de interese social e as previstas para a edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado onde se fixe tanto o prazo final como os parciais das distintas fases, se as houbera.
2. Cada grupo de obra dos definidos constituirá un capítulo independente con toda a documentación específica correspondente, sen prexuízo da súa refundición unitaria na memoria principal, no plan de obras e no orzamento xeral.
3. Os proxectos estarán redactados de modo que permitan a persoas distintas dos autores a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto rematado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.
4. Cada proxecto deberá ir datado e firmado por facultativo competente, sobre o que recaerá a responsabilidade do proxecto e da súa adecuación ao planeamento antecedente.
5. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello poderá aprobar un Prego Xeral de Condicións Económico-Administrativas de Obras de Urbanización e Pregos Tipo de Condicións Técnicas para cada un dos distintos grupos ou clases das mesmas.

CAPÍTULO II. CONDICIÓNS DA URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Condicións da Rede Viaria

Artº 160. Pavimentación

1. Para calcular a pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ao grosor das capas de firme necesario como ao material a empregar na capa de rodadura, terase en conta o carácter e o tráfico das vías.
2. En travesías e vías de penetración recoméndase o cambio da textura do pavimento da calzada, respecto do existente nas estradas, aínda utilizando materiais análogos, con obxecto de facilitar unha mellor diferenciación entre o urbano e o interurbano.
3. Nas zonas de estacionamento aconséllase o emprego de pavimentos diferenciados. As xuntas que se prevean nestes pavimentos dispoñeranse convenientemente para orientar o mellor aparcamento.
4. Cando existan desniveis na proximidade inmediata das vías, estes trataranse de forma que os noiros e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corremento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.
5. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.
6. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.
7. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.
8. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.
9. Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferenza de materiais e polo chafranado do bordo.
10. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche de calzado.
11. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ao 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ao 8% será recomendable dispoñer un pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes superiores ao 8% nas primeiras e ao 10% nas segundas.
12. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando rigolas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.
13. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

14. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ao disposto na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia e no seu Anexo, así como ao Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia.

Artº 161. Arboredo e xardinería

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.
2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se os alcorques e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións.
3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen algún tratamento.
4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestrutura.
5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestrutura.
6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de metro e medio (1,5 m).

Artº 162. Mobiliario urbano

1. Os quioscos, casetas, postos e terrazas, nas beirarrúas, non poderán obstaculizar o paso das persoas, interferir perspectivas de interese, a visibilidade do viario ou da sinalización. Manterán un ancho libre de beirarrúa superior a 1,50 m.
2. Todos os bancos, que se fixen no chan, constituiranse con materiais duradeiros que non precisen conservación.
3. Cando se constrúan estanques ou láminas de auga, estes deberán ser accesibles ás persoas.
4. O mobiliario urbano, nas súas características e disposición, estará ao establecido no Anexo da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia e o Decreto 35/2000 que desenvolve a Lei 8/1997.

Artº 163. Sinalización

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, de preferencia adosados sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.
2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, adosados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitarase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.
3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ao previsto na Sección 3ª da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia.

Sección 2ª. Condicións de Abastecemento de Auga

Artº 164. Abastecemento de auga potable

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de trescentos (300) litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous (2). Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.
2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo de medio (0,5) litro por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obterase multiplicando o consumo medio diario por dous con tres (2,3).
3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.
4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.
5. O diámetro mínimos dos tubos na rede será de 63 mm. Se sobre ela houberan de instalarse hidrantes de diámetro 80 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 100 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase o polietileno como material dos conductos.
6. Todos os proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores aos que resultarían esixibles polos cálculos, bastará cunha comprobación do funcionamento hidráulico nas hipóteses máis desfavorables. Cando se desenvolvan áreas ou sectores de nova creación esixirase un cálculo pormenorizado.
7. A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.
8. Os entubados deberán situarse a un nivel superior ao dos sumidoiros circundantes.
9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).
10. Todas as acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

Artº 165. Rede de rega

1. Estableceranse en todas as zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³ por hectárea. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificarse conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo sen cubrir.

2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse ás distancias sinaladas pola normativa vixente, así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.
3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumprirán o apartado 9 do artigo anterior.
4. En todos os casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

Sección 3ª. Condicións do Saneamento

Artº 166. Rede de saneamento

1. O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo, ben puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuva, de maneira que o resto destas vertan directamente nos arrosios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.
2. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de 30 cm de diámetro e as velocidades máximas de 3 m por segundo, cando os conductos sexan de cemento centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de gres, fibrocemento, plásticos ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso.
3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do un por cento (1%), e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,5 m por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de 0,5 m³ para os sumidoiros de 30 cm e de 1 m³ como mínimo para as restantes.
4. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ao 85%. Para os caudais de augas de chuva calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos, se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas. Para concas vertentes superiores a probabilidade de repetición fixarase en función do risco que as inundacións poidan provocar, non sendo, en ningún caso, inferior a 10 anos.
5. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estimar o atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a vinte (20) hectáreas. En concas superiores será obrigado facelo.
6. Os aliviadoiros de crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuva e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.
7. As conducións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a súa xeratriz superior, será de 1,25 m, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conducións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.
8. As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.
9. Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en todos os cambios de alifación e rasante e nas cabeceiras. Esta distancia poderá ampliarse a 100 m en conducións visitables.
10. Cando as augas de chuva se evacúen pola rede de augas residuais, dispoñeranse sumidoiros cada 40 m ou, polo menos, en todos os cruces de rúas.
11. Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para entubados de saneamento de poboacións (MOPU/86), coas condicións sinaladas nel.

12. Salvo xustificación en contrario utilizaranse tubos de formigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 cm e armado para tubos de calibre maior.
13. As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións rixidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.
14. Todas as redes de sumidoiros que se proxecten en solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, acometerán á rede municipal. Esta conexión resolverase nun pozo de rexistro.
15. Así mesmo a conexión ao saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

Artº 167. Condicións dos vertidos

1. Cando por imposibilidade topográfica ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos vertidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garantir a viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.
2. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ao vertido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.
3. Non se permitirá ningún vertido directo a canles públicas.

Sección 4ª. Condicións do Subministro de Enerxía Eléctrica

Artº 168. Redes de distribución

1. Tanto en baixa coma en alta tensión as redes de distribución serán soterradas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.
2. As redes de distribución terán as seguintes características:
 - Baixa Tensión: 400/230 V.
 - Alta Tensión: Máximo 20 KV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera subministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudio técnico-económico da Compañía subministradora xustificando o uso da dita tensión.

3. A rede de servizo de iluminación pública será independente da rede xeral.
4. O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ao que se destina.
5. Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 50 KVA, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instalar o centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.
6. Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada e o seu exterior harmonizará co carácter e a edificación da zona.
7. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.
8. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas. En todo caso, prohibese a localización de centros soterrados baixo as beirarrúas.
9. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.). esta distancia poderá reducirse se se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.
10. Todas as instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ao establecido aquí.
11. As subestacións de transformación distarán máis de 5 m dos muros e cimentos dos edificios colindantes.

Artº 169. Iluminación pública

1. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

Paseo e área peonil:5 lux.

Rúa: Tráfico medio-alto.....7 lux.

Rúa: Tráfico medio-baixo4 lux.

Beirarrúa, pasaxe e calella:.....4 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

2. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a 4,5 salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.
3. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros 25 m da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

4. Na redacción dos proxectos de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustificar a instalación de iluminación adoptada e xustificarase a súa economía de funcionamento e conservación, así como a súa eficiencia enerxética.

5. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes atoparanse fóra do alcance dos nenos e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.
6. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a 4,5 m.
7. Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores, ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios.

Sección 5ª. Condicións das Redes de Telecomunicacións

Artº 170. Rede telefónica

1. Para o desenvolvemento e execución das redes e demais infraestruturas de telecomunicacións se estará ao determinado na "Ley 32/2003, de 3 de novembro, General de Telecomunicaciones", no "Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de telecomunicaciones" (R.D. 424/2005) e demais disposicións que sexan de aplicación.
2. En zonas urbanas as redes de telecomunicacións deberán ser soterradas, así como os distintos tipos de arquetas. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.
3. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme aos criterios criterios das compañías concesionarias e de acordo co disposto no Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestruturas.
4. A regulación das instalacións de telefonía móbil será obxecto dunha ordenanza municipal específica, estando en calquera caso ás seguintes determinacións xerais:
 - As antenas de telefonía móbil tenderán a concentrar nunha soa instalación aos diferentes operadores do servizo.
 - Non se permitirá a súa instalación en ámbitos de espazos naturais delimitados ou declarados.
 - Igualmente non se permitirá a localización de antenas de telefonía móbil ao interior de solos clasificados como solo urbano, urbanizable residencial, ou de núcleo rural delimitados polo planeamento municipal.
 - A distancia mínima a calquera edificación residencial ao interior de ámbitos delimitados polo Plan será, con carácter xeral de 600 m.
 - De preferencia estas instalacións localízanse en solos industriais e empresariais, áreas de servizos técnicos e solos de protección forestal.

Sección 6ª. Condicións das Redes de Subministro de Gas

Artº 171. Rede de gas

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse de acordo co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974, derogado parcialmente pola O.M. 26. 10. 1983 e modificado pola O.M. 6.07.1984 e pola O.M. 29. 05. 1998) e das súas Instrucción Complementarias e no RD 919/2006 sobre Regulamento Técnico de Distribución e Utilización de combustibles gaseosos. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.
2. As condicións serán soterradas, así como as instalacións complementarias.

Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan danar a condución. A súa profundidade será como mínimo de 0,60 m medidos desde a rasante do terreo.
3. As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ao material utilizado.
4. A separación da condución con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A e de 0,10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

Sección 7ª. Condicións do Axardinamento

Artº 172. Proxectos de Xardinería

1. O proxecto de xardinería xustificará o sistema de rega elixido, a rede de iluminación pública que incorpore, e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudo dos custos de mantemento e conservación.
2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:
 - a) Pendente máxima dos paseos recomendable do seis por cento (6%).
 - b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual de cero con vinte (0,20). A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.
 - c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de cen (100) mm, na proporción dun por cada catro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.
3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servizos hixiénicos se o tamaño do parque é superior a vintecinco (25) hectáreas.
4. Os alcorques terán unha dimensión proporcional ao porte do arboredo, e en todo caso non inferior aos 80 cm de diámetro.
5. O solo dos paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas cunha pendente máxima do dous por cento (2%). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
6. Nos parques urbanos preservarase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.
7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de 22 a 24 cm medida a 1 m de altura desde o arranque das raíces, as árbores de porte mediano terán de 20 a 22 cm, e os de porte pequeno terán de 18 a 20 cm.
8. Todos os plantóns deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.
9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, protección contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.
10. A plantación dos parques efectuarase na primeira etapa de urbanización do sector.
11. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da Lei 8/1997 e o seu Regulamento.

CAPÍTULO III. CONDICIÓN PARTICULARES DOS SISTEMAS

Sección 1ª. Sistema Viario

Artº 173. Condicións de deseño viario

As estradas de nova construción e as obras de acondicionamento, ensanche ou modificación das existentes deseñaranse nas condicións que se estableceran polos organismos competentes das Administracións titulares das vías e por cantas sexan de aplicación das contidas nestas Normas.

Artº 174. Pavimentación das vías públicas

1. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discorrerá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e de integración ambiental.
2. A separación entre as áreas dominadas polo peón e os vehículos manifestarase de xeito que queden claramente definidos os seus perímetros sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría, circulación de persoas ou vehículos, lugares de estancia de persoas, estacionamento de vehículos, rúas compartidas, cruces de peóns, pasos de carruaxes, carril bici, etc.

Artº 175. Rúas compartidas

1. Son rúas compartidas aquelas que poden ser utilizadas indistintamente por peóns e vehículos; ten, por tanto, un carácter local e, especificamente, son propias das áreas residenciais.
2. Ningunha rúa compartida poderá ter unha intensidade de tráfico incompatible co carácter estancial da zona.
3. Evitarase a impresión de separación ríxida entre calzada e beirarrúa. Por conseguinte, non existirán diferenzas físicas notables entre os distintos elementos da sección transversal da rúa. As bandas que, visualmente, dean a impresión de separar o espazo peonil do vehicular deben interromperse cada 25 m, de maneira perceptible para o usuario, mediante elementos singulares tales como tarros de plantas, árbores, etc., que non prexudicarán a visión dos peóns.
4. As entradas e saídas das rúas compartidas deben recoñecerse como tales pola súa propia ordenación e, na medida en que sexan utilizables por vehículos, trátanse de forma análoga aos accesos de garaxes e aparcamentos. Os accesos ás rúas de coexistencia indícanse mediante sinalización preferentemente horizontal.
5. Dispoñeranse ordenacións e dispositivos específicos nas distintas partes da zona de coexistencia destinadas á circulación vehicular, de xeito que os vehículos circulen "ó paso". A distancia que separe estes elementos de ordenación non debe superar os 50 m. Estas ordenacións poden ser ondulacións do pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Se se dispuxesen espazos especialmente deseñados como áreas de xogo, diferenciaranse con claridade dos destinados á circulación. É recomendable que estas áreas de xogo estean fisicamente separadas dos espazos utilizables por vehículos.

Artº 176. Execución do viario

As calzadas e beirarrúas realizaranse preferentemente en dúas etapas:

- a) A primeira servirá para o período de construción da urbanización, debendo estar constituído o pavimento por unha subbase e a base definitiva cunha capa intermedia.
- b) Na segunda etapa construírase a capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre o pavimento da etapa primeira, sempre que non se aprecien deterioros de importancia que obriguen á súa reconstrución.

Artº 177. Estacionamentos na vía pública

1. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito por estas, cumprindo as condicións dimensionais mínimas que se sinalan a continuación:

Unidireccional (a un ou a ambos lados):

- Aparcamento en liña, 2,25 m.
- Aparcamento en batería, 5 m.
- Aparcamento en espiña, 4 m.

Bidireccional:

- Aparcamento en liña, 2,50 m.
- Aparcamento en batería, 6 m.
- Aparcamento en espiña, 5 m.

2. Cada tres (3) prazas de aparcamento recoméndase a plantación dunha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.
3. Estableceranse as reservas de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida das dimensións e na proporción previstas na Lei 8/1997.

Artº 178. Franxas de reserva

Nas franxas de reserva para previsión dos axustes de deseño nas novas vías, non poderá executarse ningunha obra que puidera dar orixe ao aumento do valor da súa posible expropiación. Unha vez rematado o trazado definitivo, utilizarase o solo da franxa de reserva para o destino que o instrumento de desenvolvemento sinalase.

Artº 179. Aparcamentos públicos. Definición e regulación

1. Aparcamentos públicos son os espazos en contacto coa rede viaria especificamente destinados ao servizo do público para o estacionamento temporal de vehículos. Poden desenvolverse tanto en edificios exclusivos, como en superficie ou subterráneos.
2. Soamente poderán dispoñerse aparcamentos públicos por iniciativa municipal, sen prexuízo do sistema de xestión do servizo que se adopte.
3. A decisión municipal estará fundamentada por un estudo do impacto sobre as condicións ambientais e circulatorias, que considerará tamén: a existencia real do déficit a paliar; a incidencia no uso da superficie

baixo a que se constrúa, se é baixo rasante, xa sexa viario ou espazo público; a posibilidade de outorgar simultaneamente a tal superficie o destino urbano que o Plan fixe en caso de que non o tivese alcanzado; e as garantías de reparación das posibles perdas que a actuación puidera causar.

Artº 180. Accesos aos aparcamentos públicos

1. Deseñaranse os accesos de forma que non afecten negativamente a puntos de especial concentración de tráfico rodado ou peonil, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
2. Os accesos poderán ser unidireccionais de carácter alternativo para os aparcamentos inferiores a 2.000 m². Os comprendidos entre 2.000 e 6.000 m² deberán contar polo menos cun acceso bidireccional ou dous direccionais diferenciados. Por riba de 6.000 m² o aparcamento deberá contar polo menos con 2 accesos bidireccionais a 2 rúas diferentes, cada un deles poderá ser substituído por 2 accesos unidireccionais.
3. As ramplas de acceso e as de comunicación entre plantas de carácter bidireccional terán obrigatoriamente mediana de separación.
4. Os accesos para peóns deberán ser exclusivos e diferenciados dos de vehículos, salvo nos aparcamentos dunha superficie que non supere os 500 m². A comunicación entre plantas, se a houbese, deberán facerse mediante escaleiras de anchura mínima de 130 cm e mediante ascensores se o desnivel é maior de 8 m, debendo dispoñerse polo menos 2 ascensores por cada 1.000 m² de superficie en planta, e outro máis por cada 1.000 m² en que dita superficie exceda de 2.000.
5. Se teñen varias plantas, en cada unha delas deberá haber un número de accesos para peóns tal, que a distancia de calquera punto da planta a un deles non sexa superior a 40 m; para plantas superiores a 2.000 m² deberán establecerse itinerarios exclusivos para peóns.
6. As rúas de circulación e distribución dos vehículos terán unha anchura mínima de 3 m.
7. As ramplas non terán unha pendente superior ao 16% en treitos rectos, nin ao 12% en treitos curvos, medida no eixe do carril interior en caso de ser este curvo e bidireccional. O radio de xiro non poderá ser inferior a 6 m. A sección das ramplas será como mínimo, de 3 m por cada sentido de circulación; a de acceso desde o exterior, se é bidireccional e curva terá sección mínima de 6,75 m.

Artº 181. Condicións dos aparcamentos públicos

1. As dimensións mínimas das prazas de aparcamento serán de 2,20 por 4,50 m, sen que a superficie mínima por praza, incluíndo a parte proporcional de accesos, sexa nunca inferior a 20 m².
2. A altura libre de piso non será inferior a 2,30 m en calquera punto ocupable.
3. Se se dispuxeran aparcamentos públicos en locais pechados, deberán cumprir as condicións de seguridade contra incendios prescritas polo DB SI para este tipo de usos.
4. Se o aparcamento se dispón sobre rasante, as súas condicións de posición, ocupación, volume, forma e edificabilidade serán as da zona en que se edifique.
5. Se o aparcamento se dispón baixo os espazos públicos, aterase ás condicións que, en cada caso, dispoña o Concello.
6. Os aparcamentos en superficie acondicionaranse con vexetación de modo que quede dificultada a visión dos vehículos e se integren da mellor maneira no ambiente en que se atopen.
7. Estarase ao previsto na Lei 8/1997 e o seu Regulamento para os efectos da reserva, dimensión e disposición de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida.

Sección 2ª. Sistema Ferroviario

Artº 182. Definicións

De acordo coa Lei 39/2003 de 27 de novembro, do Sector Ferroviario, enténdese por Sistema Ferroviario a totalidade dos elementos que formen parte das vías ferroviarias principais e das de servizo e os ramais de desviación para particulares, con excepción das vías situadas dentro dos talleres de reparación de material rodante e dos depósitos ou garaxes de máquinas de tracción. Entre ditos elementos encóntranse os terreos, as estacións, as terminais de carga, as obras civís, os pasos a nivel, as instalacións vinculadas á seguridade, ás telecomunicacións, á electrificación, á sinalización das liñas, ao alumbrado e á transformación e o transporte da enerxía eléctrica, os seus edificios anexos e calquera outros que regulamentariamente se determinen.

Artº 183. Rede Ferroviaria de Interese Xeral

A Rede Ferroviaria de Interese Xeral componse de todas as infraestruturas ferroviarias que na data de entrada en vigor da Lei 39/2003 están sendo administradas por RENFE, así como as demais infraestruturas ferroviarias sinaladas en dita Lei.

En cumprimento da Lei citada, o Plan Xeral cualifica os terreos ocupados polas infraestruturas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral como sistema xeral de infraestruturas de transportes.

Artº 184. Zonas de afección ferroviaria

1. Nas liñas ferroviarias que forman parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral, se establece unha zona de dominio público, outra de protección e un límite de edificación. Tanto as referidas zonas como o límite de edificación rexeranse polo establecido na Lei 39/2003 e nas súas disposicións de desenvolvemento.

2. Zona de dominio público

Comprenden a zona de dominio público os terreos ocupados polas liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral e unha franxa de terreo de oito metros a cada lado da plataforma, medida en horizontal e perpendicularmente ao eixe da mesma, desde a aresta exterior da explanación, tal como se define dita liña na Lei.

Nos túneles, a determinación da zona de dominio público estenderase á superficie dos terreos necesarios para asegurar a conservación e o mantemento da obra, de acordo coas características xeotécnicas do terreo, a súa altura sobre aqueles e a disposición dos seus elementos, tomando en conta circunstancias tales como a súa ventilación e os seus accesos.

3. Zona de protección

A zona de protección das liñas ferroviarias consiste nunha franxa de terreo a cada lado das mesmas delimitada, interiormente, pola zona de dominio público definida no parágrafo anterior e, exteriormente, por dúas liñas paralelas situadas a 70 metros das arestas exteriores da explanación.

4. Límite de edificación

A ambos lados das liñas ferroviarias que forman parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral establécese a liña límite de edificación, desde a cal ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, a excepción das que resultaren imprescindibles para a

conservación e mantemento das edificacións existentes no momento da entrada en vigor desta Lei. Igualmente, queda prohibido o establecemento de novas liñas eléctricas de alta tensión dentro da superficie afectada pola liña límite de edificación.

A liña límite de edificación sitúase a 50 metros da aresta exterior máis próxima da plataforma (20 m en zonas urbanas e de núcleos rurais), medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta, coas salvidades sinaladas na Lei. Neste sentido poderase reducir dita distancia, previa solicitude do interesado e a tramitación do correspondente expediente administrativo, que deberá ser informado favorablemente polo administrador da infraestrutura ferroviaria.

Artº 185. Condicións xerais de deseño

1. Os elementos e espazos ferroviarios están suxeitos á Lei 39/2003 citada, ademais das regulacións contidas nestas Normas.

2. **Pasos a nivel**

Os cruces de estradas u outras vías de comunicación con liñas férreas que se produzan polo establecemento ou a modificación de calquera delas, deberán, en todo caso, realizarse a distinto nivel. Unicamente, con carácter excepcional e por causas xustificadas, poderá autorizarse o establecemento provisional de novos pasos a nivel polo tempo estritamente necesario e na forma que regulamentariamente se estableza.

3. Nas áreas urbanas impedirase o libre acceso ás liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras e valos de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino e, de acordo coa normativa aplicable.

Cando as condicións xeradas pola nova ordenación aconsellen a supresión de pasos a nivel imputarase a súa execución aos promotores da urbanización e será esixible a estes a construción do paso de desnivel substitutivo. Para estes puntos de cruce, tanto en solo urbano coma en solo urbanizable serán obxecto de desenvolvemento pormenorizado no correspondente instrumento de planeamento ou mediante Estudio de Detalle, que requirirá informe da Administración Ferroviaria.

Artº 186. Zonificación funcional do sistema ferroviario

A efectos da súa regulación en materia de usos e actividades permitidos, distínguense as seguintes zonas dentro do sistema ferroviario:

Zona de vías

Constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.

Non se poderá edificar na zona de vías outras instalacións que as directamente vinculadas a garantir o movemento dos vehículos do sistema, tales como casetas de protección, sinalización, etc.

Zona ferroviaria

Constituída polos terreos que serven de soporte a talleres, plataformas de descarga, almacéns e, en xeral, de calquera instalación directamente relacionada coa explotación do ferrocarril.

Na zona ferroviaria poderán construírse edificios con uso industrial, de almacéns ou de servizo terciario directamente vinculados ao servizo do funcionamento do sistema ferroviario e equipamentos para o uso do persoal do servizo. A súa edificabilidade non superará a 0,30 m²/m².

Zona de servizo ferroviario

Constituída polos terreos ocupados polas plataformas, estacións e demais equipamento que permitan a utilización do servizo polos cidadáns.

Na zona de servizo ferroviario poderán construírse edificios para a atención do usuario e naves de estación. Disporase unha (1) praza de aparcamento polo menos, por cada cincuenta (50) metros cadrados construídos.

Artº 187. Reservas ferroviarias

O Plan Xeral incorpora os novos trazados ferroviarios en proxecto ou en execución ao interior do municipio, trazados que terán a consideración de reserva ferroviaria. Esta cualificación de reserva ferroviaria operará como ámbito de movemento do trazado ata a aprobación do proxecto de construción. A tal efecto a cualificación do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas comprenderá non só os terreos necesarios para a infraestrutura ferroviaria e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público e protección na forma descrita anteriormente, superpoñéndose sobre as outras categorías de solo rústico protexido pola que discorre o novo trazado. Unha vez aprobado o proxecto constructivo, o seu trazado, coas zonas de dominio público e protección incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral, e a franxa de terreo non ocupada pola infraestrutura e os seus elementos funcionais incorporaranse a cualificación do solo rústico protexido colindante.

No interior dos ámbitos de solo urbanizable o trazado destas reservas ferroviarias será axustado polo documento de planeamento que desenvolva a actuación, incorporándose o solo ocupado pola infraestrutura á cualificación urbanística correspondente.

Sección 3ª. Sistema de Parques e Xardíns

Artº 188. Aplicación

1. As condicións que se sinalan para os parques, xardíns e outros espazos libres e zonas verdes serán de aplicación aos terreos que o planeamento destine a tales fins.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo expresamente previsto o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

Artº 189. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns

Os compoñentes básicos dos parques e xardíns son os seguintes:

- a) Xogos infantís: formados por elementos de mobiliario e áreas de area.
- b) Xogos de preadolescentes: formados por mobiliario, áreas de xogos non estandarizados, áreas de area e láminas de auga.
- c) Xogos libres: campos de xogos ao aire libre tales coma petanca, bolos, etc.
- d) Áreas de deporte non regrado, para o exercicio informal de deportes, sen requirimentos dimensionais regulamentados.
- e) Áreas de plantación e axardinamento.
- f) Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e lecer.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arboredo e axardinamento para a protección de rúidos e a retención de partículas contaminantes.

Artº 190. Áreas axardinadas

1. Segundo a súa superficie deseñaranse cos seguintes elementos:
 - a) Superficie non maior de 250 m²: contará con mobiliario urbano para repouso, e árbores en alcorque.
 - b) Superficie maior de 250 m², sen superar os 500 m²: contará con superficies axardinadas illadas e arboredo de defensa, ademais das da dimensión anterior.
 - c) Superficie maior de 500 m², sen superar os 1.500: incorporará aos elementos da dimensión anterior os xogos infantís.
 - d) Superficie maior de 1.500 m² sen superar os 3.500: incorporará, aos elementos da dimensión anterior, os xogos de preadolescentes.
 - e) Superficie maior de 3.500 m² sen superar os 7.000: duplicará, sobre os elementos da dimensión anterior, os xogos infantís e os de preadolescentes, e incorporará unha área de xogos libres.

2. Sempre que a súa disposición sexa posible instalaranse puntos de auga ornamentais, láminas de auga, áreas para xogos e ocio pasivo, superficie pavimentada para xogos de rodas, e plano de area drenada.

Artº 191. Xardíns

1. Os xardíns deseñaranse dando prioridade aos elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.
2. Dispoñerán de xogos infantís e de preadolescentes, planos de area e auga ornamental; o seu arboredo deberá manifestar os seus eixes e perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. Non se dispoñerá espazo para deporte, nin sequera non regulado; e non se autoriza ningunha edificación.

Artº 192. Parques urbanos

1. Os parques urbanos, manterán unha primacía da zona vexetal extensiva sobre a acondicionada mediante urbanización.
2. Poderán formarse pola combinación de calquera dos compoñentes e elementos de axardinamento, sen perder o carácter de zonas de ocio, repouso e mellora da salubridade e calidade ambiental.
3. Poderá dispoñerse edificación só para usos de ocio e cultura cunha ocupación máxima do dez por cento (10%) da súa superficie e sen pasar a altura media da árbore de “porte-tipo” das especies próximas.
4. Os parques de superficie superior a tres (3) hectáreas contarán cos seguintes elementos: xogos infantís, xogos de preadolescentes, canles e fontes ornamentais. Deberán dispoñer o seu arboredo, preferentemente, en ringleiras.

Artº 193. Condicións dos parques naturais e forestais

1. Os parques naturais e forestais preverán a utilización para fins recreativos de carácter campestre e práctica deportiva non regulada.
2. Non poderán edificarse para ningunha actividade que non estea vinculada á recreativa ou para dar acollida a actividades culturais, de investigación ou de instrución á poboación, ou ás concesións especiais que o Concello acorde para o apoio do recreo da poboación (quioscos de abastecemento de alimentos e similares).
3. Acondicionaranse mantendo as características de natureza fundamentalmente forestal, máis axeitadas ao contorno natural.

Artº 194. Acceso aos edificios desde os parques e xardíns

Desde os espazos libres poderase realizar o acceso aos edificios, sempre que para iso contén cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de 3 m que facilite o acceso de persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non estea a máis de 40 m da calzada.

Sección 4ª. Sistemas Infraestruturais

Artº 195. Definición

Son instalacións infraestruturais as que proporcionan o abastecemento de auga e enerxía, así como as de saneamento e telecomunicacións.

Artº 196. Aplicación

1. As condicións que se sinalan para as instalacións infraestruturais son de aplicación aos terreos que o planeamento destine a esta finalidade.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo previsto expresamente o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

Artº 197. Desenvolvemento

1. Cando as determinacións contidas no Plan Xeral referentes á instalación das infraestruturas non sinalasen suficientemente as condicións baixo as que se teñen que producir as obras de establecemento, variación ou ampliación das mesmas, será preciso redactar un Plan Especial que estableza con suficiente claridade os extremos necesarios para executar as obras.
2. Tanto o planeamento que desenvolva o Plan Xeral como calquera proxecto que se redacte para o seu desenvolvemento e que afecte ás instalacións de infraestrutura, deberán ser elaborados coa máxima coordinación entre a entidade redactora e as entidades xestoras ou compañías concesionarias, de ser o caso. A colaboración deberá instrumentarse desde as primeiras fases de elaboración e producirase de forma integral e ao longo de todo o proceso. Entre a súa documentación deberá figurar a correspondente aos acordos necesarios para a realización coordinada entre as entidades implicadas.
3. O Concello establecerá, para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que complementen as que se sinalan aquí.

Artº 198. Execución

Cando para a execución das infraestruturas non se precisara a expropiación do dominio, poderase establecer sobre os terreos afectados a servidume necesaria das previstas no dereito privado ou administrativo, nas condicións previstas pola Lei. A estes efectos, as determinacións do Plan Xeral sobre instalacións de infraestrutura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.

Artº 199. Condicións específicas das infraestruturas de abastecemento de enerxía eléctrica

1. Abarcan estas condicións as relativas ás instalacións do transporte, que comprenden os tendidos de liñas, as súas estruturas de soporte, e aquelas onde se leva a cabo o cambio de tensión da enerxía transportada.
2. Toda instalación de nova planta, tanto de transporte en alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe as súas correspondentes servidumes. Se se producira algún dos supostos da Lei consecuencia de imprevisións no planeamento,

deberá demostrarse que a actuación necesaria non ten cabida nas reservas que o Plan ten contempladas, así como que con ela non se danan as condicións que o Plan se pretendere manter ou mellorar.

3. No solo urbanizable e no solo rústico común apto para a urbanización, en atención á súa aptitude para a urbanización non se poderán implantar novas instalacións aéreas de alta tensión.
4. Os Proxectos de Urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da área sexan as correspondentes ao solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de todas as obras programadas.
5. No solo urbano non industrial, salvo que se xustifícase cabalmente a súa improcedencia, todas as instalacións de abastecemento de enerxía serán soterradas. Excepcionalmente, nas áreas de uso industrial ou naquelas onde a densidade de poboación fose inferior a 5 viv/Ha, poderán autorizarse, trala súa xustificación pormenorizada, tendidos aéreos, debendo, en todo caso, discorrer estes polos trazados que se sinalasen polo Concello.
6. Cando por necesidades do servizo sexa necesario dispoñer subestacións no centro de gravidade das cargas, dispoñeranse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxeran en terreos destinados a tal fin ou cumpriran debidamente as instrucións de seguridade.
7. As estacións de transformación dispoñeranse baixo cuberto en edificios adecuados tal e como se sinalou no parágrafo anterior, salvo en solos industriais onde se reserve localización expresa coa especial condición de poder ser instaladas á intemperie.
8. En casos excepcionais poderá autorizarse o mantemento de liñas de distribución aéreas en baixa tensión, debendo xustificarse adecuadamente a súa escasa incidencia, tanto en aspectos de seguridade como ambientais.
9. Os terreos dominados polas liñas eléctricas aéreas non deben de recibir unha afección exclusiva. É desexable que estes terreos teñan como destino asignacións de interese xeral, tales como outras infraestruturas lineais compatibles, espazos verdes, límites de urbanización, etc. ou ben a súa utilización para fins agrícolas.
10. Se non se exclúe a construción de edificios, esta debe de ser compatible co abastecemento posterior das liñas, tendo en conta o disposto no Regulamento Técnico de Liñas Aéreas de Alta Tensión (D. 3.151/1968 de 28 de novembro).
11. Defínese a figura de corredor eléctrico que comprende as bandas de utilización eléctrica para liñas de alta e media tensión aérea, tanto de alimentación coma de distribución.
12. Os corredores eléctricos de alimentación corresponden ás liñas que converxen nas subestacións principais. Os corredores eléctricos de distribución corresponden ás liñas de media tensión aérea. Uns e outros determinaranse conxuntamente polo Concello e a compañía eléctrica, mediante o Estudio de Creación de Corredores Eléctricos.
13. Fóra deles, calquera nova implantación de liñas aéreas eléctricas precisará Estudos de Impacto Ambiental e aprobación municipal.
14. Nas liñas aéreas existentes que non discorran polos corredores eléctricos adoptados, posibilitarase o seu mantemento, pero non a súa ampliación ou incremento de tensión.

15. En ámbitos urbanos e de núcleos rurais procurarase o soterramento, o desvío cara aos corredores ou á desaparición das ditas liñas aéreas.

Disposición Transitoria Primeira: Planeamento Parcial incorporado.

Os ámbitos clasificados polas Normas Subsidiarias como Solo Urbanizable ou Solo Apto para Urbanizar, con planeamento parcial aprobado definitivamente, que se indican nesta Disposición, incorpóranse ao Plan como Solos Urbanizables delimitados (SUD-i). Ditos ámbitos seguirán desenvolvéndose segundo as determinacións dos seus respectivos Plans Parciais, sen prexuízo do establecido na Disposición Transitoria Primeira da LOUG; polo que o Plan Xeral se remite aos ditos documentos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de ordenación, trazados e demais determinacións recollidas nos seus planos de ordenación, salvo as correccións viarias que se incorporan aos planos de ordenación do Plan Xeral.

Ditos ámbitos son:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
SUDi-1	Polígono B do P.P. de San Sadurniño.	06-08-1990
SUDi-2	SAU-2 As Galáns-Balcaide.	15-11-2002
SUDi-3	SAU-4 Vilar-Pedrouso.	10-05-2000
SUDi-4	SAU-3 A Ramallosa.	21-11-2001

Disposición Transitoria Segunda: Liñas de Edificación na Estrada Do Estado

No ámbito da estrada de competencia estatal N-550 que non conte con Acta de Aliñacións vixente, as determinacións referentes ás liñas de edificación contempladas no Plan Xeral entenderanse como orientativas á espera da resolución definitiva do expediente de delimitación que desenvolva a regulación da excepcionalidade á que se refire o Art. 25.2 da "Ley 25/1988 de Carreteras"; en tanto non se produza dita resolución todas as actuacións neste ámbito estarán ao que resolvan as preceptivas autorizacións da administración de estradas.

Disposición Transitoria Terceira: Protección do Contorno do Camiño Portugués.

O Plan Xeral incorpora ao Catálogo de Elementos Naturais e Patrimonio Cultural a hipótese da traza do Camiño Portugués recollida no expediente de Delimitación iniciado pola Consellería de Cultura no ano 1997, cos axustes derivados da información histórica dispoñible.

Ao longo de dita traza estarase ao disposto pola Lei 3/96 de Protección dos Camiños de Santiago. Con carácter cautelar transitorio, en tanto non se aprobe o Expediente de Delimitación conforme ao disposto no Art. 5 de dita Lei, establécese unha zona de protección do contorno composta por dúas franxas laterais ao longo do trazado de 30 m en Solo Urbano e de Núcleo Rural e de 100 m en Solo Rústico. Nestas franxas o uso do solo quedará sometido á autorización da Consellería de Cultura, conforme ao establecido no Art. 16 da Lei 3/96.

Disposición Final

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 autonómica coma estatal e local.

Igualmente será de obrigado cumprimento toda a lexislación sectorial de aplicación, con referencia nos distintos artigos, e toda aquela outra de rango superior.

Particularmente será de obrigado cumprimento o determinado pola “Ley 5/1997, de 27 de novembro, del sector eléctrico” a “Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos”, así como o “Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero”, polo que se aproba o “Reglamento de Explosivos” nos aspectos que lle sexan de aplicación.”