

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓNS XERAIS.....1

Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral	1
Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación.....	1
Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral.....	1
Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral.....	1
Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión.....	1
Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral.....	1
Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido.....	2
Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral	2
Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais	2
Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos	2

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....3

Art. 1.2.1. Obxecto	3
Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento	3
Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios.....	3

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN3

Art. 1.3.1. Modos de xestión	3
Art. 1.3.2. Delimitación de áreas de reparto	3
Art. 1.3.3. Delimitación de polígonos de actuación	3
Art. 1.3.4. Sistemas de actuación.....	4

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN.....4

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓNS XERAIS4

Art. 1.4.1. Clases de proxectos.....	4
Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos.....	4

SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.....4

Art. 1.4.3. Definición e características xerais	4
Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultáneas.....	4

SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.....5

Art. 1.4.5. Definición	5
------------------------------	---

SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN 5

Art. 1.4.6. Definición	5
Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación.....	5
Art. 1.4.8. Obras nos edificios	5
Art. 1.4.9. Obras de demolición.....	6
Art. 1.4.10. Obras de nova edificación	6

SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS 6

Art. 1.4.11. Definición e clases.....	6
Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos	7

SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)..... 7

Art. 1.4.13. Definición	7
-------------------------------	---

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES 8

CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL..... 8

Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licenza.....	8
Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas.....	8
Art. 2.1.3. Ordenanzas municipais	8
Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos.....	8

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN 8

SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO..... 8

Art. 2.2.1. Supeditación ao planeamento urbanístico	8
Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico	8
Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios	9
Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios	9
Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno	9

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO..... 9

Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións	9
--	---

Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións.....	9
Art. 2.2.8. O réxime dos usos	9
SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN	10
Art. 2.2.9. O deber de conservación	10
Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación	10
Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato.....	10
Art. 2.2.12. Ordes de execución	11
Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural	11
Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas	11
CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES.....	11
Art. 2.3.1. Edificios fora de ordenación.....	11
Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación.....	11
Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fóra de ordenación. 11	
Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida previamente á entrada en vigor do planeamento desconformes con este.....	12
Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico.....	12
TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO	13
CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO	13
Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo	13
Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais.....	13
Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo	14
Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable	14
Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística	14
CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO.....	14
SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS.....	14
Art. 3.2.1. Definición	14
Art. 3.2.2. Delimitación.....	15
Art. 3.2.3. Áreas de reparto	15
Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación	15
SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	15

Art. 3.2.5. Ámbito e características	15
Art. 3.2.6. Contido da ficha de condicións das AR.....	15
Art. 3.2.7. Réxime de ordenación das AR.....	15
SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DAS UNIDADES DE REPARCELACIÓN OBRIGATORIA.....	16
3.2.8. Unidades de reparcelación obrigatoria	16
CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	16
SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓ E DELIMITACIÓ.....	16
Art. 3.3.1. Definición	16
Art. 3.3.2. Delimitación	16
SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO.....	16
Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais	16
Art. 3.3.4. Dos Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural	17
Art. 3.3.5. Regulación dos Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.....	17
CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE	18
SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓ E DELIMITACIÓ.....	18
Art. 3.4.1. Definición	18
Art. 3.4.2. Delimitación	18
SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE	18
Art. 3.4.3. Réxime.....	18
Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado	19
Art. 3.4.5. Desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado	19
Art. 3.4.6. Aproveitamentos tipo e patrimonializable.....	19
Art. 3.4.7. Reservas de solo para dotacións	19
Art. 3.4.8. Alcance das determinacións particulares.....	19
Art. 3.4.9. Conexión dos sectores cos sistemas xerais.....	20
CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO	20
SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓ, DELIMITACIÓ E RÉXIME XERAL .	20
Art. 3.5.1. Definición e delimitación	20
Art. 3.5.2. Réxime xeral.....	21

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	21
Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.P.O.)	21
SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	21
Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección.....	21
Art. 3.5.5. Solo rústico de protección agropecuaria (SRPA)	21
Art. 3.5.6. Solo rústico de protección forestal (SRPF).....	22
Art. 3.5.7. Solo rústico de protección de augas (SRPAU).....	22
Art. 3.5.8. Solo rústico de protección de infraestruturas (SRPI).....	22
Art. 3.5.9. Solo rústico de protección de patrimonio (SRPPT)	22
Art. 3.5.10. Solo rústico de protección paisaxística (SRPP)	22
Art. 3.5.11. Solo rústico de protección de costas (SRPC).....	22
Art. 3.5.12. Solo rústico de protección de espazos naturais (SRPEN)	22
CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS LOCAIS	23
SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS.....	23
Art. 3.6.1. Adscrición dos sistemas xerais.....	23
Art. 3.6.2. Orzamento da execución	23
Art. 3.6.3. Programación.....	23
Art. 3.6.4. Execución material.....	23
Art. 3.6.5. Sistema xeral viario.....	23
Art. 3.6.6. Sistema xeral portuario	26
Art. 3.6.7. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres	26
SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS.....	27
Art. 3.6.8. Definición de dotacións locais.....	27
Art. 3.6.9. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano	27
Art. 3.6.10. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable.....	27
TÍTULO IV. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIO AMBIENTE	28
CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO	28
SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.....	28

Art. 4.1.1. Determinacións xerais	28
SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	28
Art. 4.1.2. Normas xerais.....	28
Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación	28
CAPÍTULO 2. CONDICIÓN ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS.....	29
Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral	29
Art. 4.2.2. Condicións particulares	30
Art. 4.2.3. Documentación dos proxectos	30
Art. 4.2.4. Condicións para as obras	30
Art. 4.2.5. Obras admitidas conforme ao nivel de protección	31
Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición	33
Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados.....	33
Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo.....	33
Art. 4.2.9. Intervención en inmoables catalogados	33
CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO	33
Art. 4.3.1. Obxecto.....	33
Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan.....	33
SECCIÓN PRIMEIRA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO.....	34
Art. 4.3.3. Planeamento de aplicación	34
Art. 4.3.4. Contido xeral do Estudio de incidencia ambiental.....	34
Art. 4.3.5. Procedemento	34
CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS	34
SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓN XERAIS.....	34
Art. 4.4.1. Obxecto.....	34
Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación.....	34
Art. 4.4.3. Criterio de valoración.....	34
SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS	34
Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras.....	34
Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora.....	35
SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS ..	35
Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais.....	35

Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica.....	35
SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS LINDEIROS....	35
Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación	36
Art. 4.4.9. Definición	36
Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica	36
TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS	37
CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS.....	37
Art. 5.1.1. Definición	37
Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais	37
Art. 5.1.3. Interpretación	37
Art. 5.1.4. Locais en soto	37
Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio	37
Art. 5.1.6. Situación dos usos	37
Art. 5.1.7. Actividades permisibles.....	37
CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	37
Art. 5.2.1. Definición	37
Art. 5.2.2. Pormenorización	37
Art. 5.2.3. Vivendas de protección oficial	37
Art. 5.2.4. Condición de habitabilidade das vivendas	38
Art. 5.2.5. Aparcamientos obrigatorios	38
CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL	38
Art. 5.3.1. Definición	38
Art. 5.3.2. Actividades	38
Art. 5.3.3. Pormenorización	38
Art. 5.3.4. Condición da industria en xeral	38
Art. 5.3.5. Condición dos talleres domésticos.....	39
Art. 5.3.6. Condición de sostibilidade do uso industrial	39
CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO.....	39
Art. 5.4.1. Definición	39
Art. 5.4.2. Pormenorización	39
Art. 5.4.3. Hospedaxe	39
Art. 5.4.4. Comercio	39
Art. 5.4.5. Oficinas e servizos profesionais	40

Art. 5.4.6. Salas de reunión.....	41
Art. 5.4.7. Residencia comunitaria	41
CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO.....	41
Art. 5.5.1. Definición	41
Art. 5.5.2. Clasificación.....	41
Art. 5.5.3. Condición	42
Art. 5.5.4. Accesos	42
Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento.....	42
Art. 5.5.6. Aseos	42
Art. 5.5.7. Escaleiras	42
Art. 5.5.8. Construción.....	43
Art. 5.5.9. Ventilación	43
Art. 5.5.10. Calefacción	43
Art. 5.5.11. Iluminación.....	43
Art. 5.5.12. Instalación contra incendios	43
Art. 5.5.13. Desaugadoiros.....	44
Art. 5.5.14. Establecementos anexos aos garaxes-aparcamentos.....	44
Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado	44
Art. 5.5.16. Carga de baterías	44
Art. 5.5.17. Estación de proba de motores.....	44
Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina	44
Art. 5.5.19. Prescripción de explotación.....	44
Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados.....	45
Art. 5.5.21. Condición para a apertura e posta en servizo	45
Art. 5.5.22. Instalación existentes.....	45
CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO.....	45
Art. 5.6.1. Definición	45
Art. 5.6.2. Clasificación.....	45
Art. 5.6.3. Condición do uso agropecuario	45
CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL.....	46
Art. 5.7.1. Definición	46
Art. 5.7.2. Pormenorización.....	46
Art. 5.7.3. Aplicación	46
Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos	46
Art. 5.7.5. Equipamento.....	46

Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo	46
Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo.....	46
Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso	46
Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial.....	47
Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos.....	47
Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes.....	47
Art. 5.7.10. Servizos urbanos	47
Art. 5.7.12. Condicións das prazas e centros de comercio básico.....	47
Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración.....	47
Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos	47
Atenderase ás especificacións derivadas do uso.....	47
Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos	47
Art. 5.7.16. Condicións dos cemiterios	48
Art. 5.7.17. Servizos de infraestruturas	48
Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica.....	48
CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES.	49
Art. 5.8.1. Definición	49
Art. 5.8.2. Acceso aos edificios desde os parques e xardíns.....	49
TÍTULO VI. CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN	50
CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓNS XERAIS.....	50
Art. 6.1.1. Definición	50
Art. 6.1.2. Clases de condicións	50
CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DA PARCELA EDIFICABLE	50
Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima.....	50
Art. 6.2.2. Lindeiros.....	50
Art. 6.2.3. Aliñacións	50
Art. 6.2.4. Espacio Exterior de Calidade.....	51
Art. 6.2.5. Mazá.....	51
Art. 6.2.6. Soar.....	51
CAPÍTULO 3. CONDICIÓNS DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA	51
Art. 6.3.1. Liña de edificación	51
Art. 6.3.2. Superficie ocupada	51

Art. 6.3.3. Ocupación máxima de parcela	51
Art. 6.3.4. Espazo libre privado	51
Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia.....	52
Art. 6.3.6. Recuados e separacións aos lindeiros.....	52
Art. 6.3.7. Separación entre edificios	52
Art. 6.3.8. Fondo edificable	52
Art. 6.3.9. Edificación illada.....	52
Art. 6.3.10. Edificación pareada	52
Art. 6.3.11. Edificación agrupada	52
Art. 6.3.12. Edificación cerrada	52
Art. 6.3.13. Edificación aberta	52
CAPÍTULO 4. CONDICIÓNS DE VOLUME	52
Art. 6.4.1. Altura da edificación	52
Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas.....	53
Art. 6.4.3. Altura de pisos	53
Art. 6.4.4. Altura libre de pisos	53
Art. 6.4.5. Planta.....	53
Art. 6.4.6. Sotos.....	53
Art. 6.4.7. Semisotos	53
Art. 6.4.8. Planta baixa	53
Art. 6.4.9. Planta de piso	53
Art. 6.4.10. Superficie edificada por planta	53
Art. 6.4.11. Superficie edificada total	53
Art. 6.4.12. Coeficiente de edificabilidade.....	53
Art. 6.4.13. Patios interiores	53
Art. 6.4.14. Paramentos o descuberto	54
Art. 6.4.15. Voos de balcóns e corpos voados pechados.....	54
Art. 6.4.16. Construción mínima.....	54
Art. 6.4.17. Voos de bordos.....	54
Art. 6.4.18. Galpóns e construcións auxiliares.....	54
CAPÍTULO 5. CONDICIÓNS DE CALIDADE DOS EDIFICIOS	54
Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico	54
CAPÍTULO 6. CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS	54
Art. 6.6.1. Protección contra incendios	54
CAPÍTULO 7. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS	54

Art. 6.7.1. Local.....	54
Art. 6.7.2. Vivenda exterior	54
Art. 6.7.3. Peza habitable	55
Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables	55
Art. 6.7.5. Patio	55
Art. 6.7.6. Dimensións dos patios.....	55
Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios	55
Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados	55
Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos.....	55
Art. 6.7.10. Patios mancomunados.....	55
Art. 6.7.11. Construcións nos patios	55
Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación.....	55
Art. 6.7.13. Portais	55
Art. 6.7.14. Escaleiras.....	55
Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios.....	55
CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS	55
Art. 6.8.1. Auga potable	55
Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica	56
Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica.....	56
Art. 6.8.4. Combustibles líquidos	56
Art. 6.8.5. Telecomunicacións	56
Art. 6.8.6. Servizos postais	56
Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais.....	56
Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais	56
Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos.....	56
Art. 6.8.10. Aparatos elevadores	56
Art. 6.8.10. Aparcamentos obrigatorios	56
CAPÍTULO 9. CONDICIÓN ESTÉTICAS.....	56
Art. 6.9.1. Xeneralidades	56
Art. 6.9.2. Plantas baixas.....	57
Art. 6.9.3. Cubertas.....	57
Art. 6.9.4. Bordos.....	57
Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados	57
Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos.....	57
Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional	58

Art. 6.9.8. Edificios a conservar.....	58
Art. 6.9.9. Portadas e escaparates.....	58
Art. 6.9.9. Marquesiñas e toldos.....	58
Art. 6.9.11. Mostrase bandeirolas	58
Art. 6.9.12. Axardinamento de patios.....	58

CAPÍTULO 10 CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE 58

Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas	58
Art. 6.10.2. Condición de acceso ao edificio	58
Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público	58
Art. 6.10.4. Portais e accesos	59
Art. 6.10.5. Escaleiras	59
Art. 6.10.6. Ramplas.....	59
Art. 6.10.7. Ascensores	59
Art. 6.10.8. Espacios de circulación interior	59
Art. 6.10.9. Sinalización.....	59
Art. 6.10.10. Prevención de incendios	59
Art. 6.10.11. Prevención de caídas	59

CAPÍTULO 11. CONDICIÓN DOS PECHES 59

Art. 6.11.1. Características de posición	59
Art. 6.11.2. Muros de contención	60
Art. 6.11.3. Ríos e regatos	60
Art. 6.11.4. Chafráns	60
Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos	60

TÍTULO VII. PROCEDEMENTO..... 61

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN DE AUTORIZACIÓN 61

Art. 7.1.1. Licenzas.....	61
Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licencias de obras de nova planta	61
Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licencias de obras menores	62
Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas	62
Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licencias de parcelación ou reparcelación	62
Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo	62
Art. 7.1.7. Solicitude de liña ou rasante	62
Art. 7.1.8. Sinalización de liña	63

Art. 7.1.9. Control da execución das obras	63
Art. 7.1.10. Valado de obras	63
Art. 7.1.11. Beirarrúas.....	63
Art. 7.1.12. Empates á rede de auga.....	64
Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros.....	64
Art. 7.1.14. Condicións das obras en relación coas vías públicas	64
Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento	64
Art. 7.1.16. Derrubes	67
Art. 7.1.17. Condicións	67
Art. 7.1.18. Caducidade	67
Art. 7.1.19. Execución das obras.....	68
Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións	68
Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación	69
Art. 7.1.22. Medidas de policía	69
Art. 7.1.23. Ruína.....	70
Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións	70
CAPÍTULO 2. CONDICIÓN S DE URBANIZACIÓN	70
Art. 7.2.1. Urbanización da rede viaria	70
Art. 7.2.2. Arboredo e xardinería	71
Art. 7.2.3. Mobiliario urbano.....	71
Art. 7.2.4. Sinalización	71
Art. 7.2.5. Abastecemento de auga potable	72
Art. 7.2.6. Rede de rega	72
Art. 7.2.7. Rede de saneamento.....	72
Art. 7.2.8. Condicións dos vertidos.....	73
Art. 7.2.9. Redes de distribución de enerxía eléctrica.....	73
Art. 7.2.10. Iluminación pública.....	74
Art. 7.2.11. Rede de telecomunicacións	74
Art. 7.2.12. Rede de gas.....	75
Art. 7.2.13. Proxectos de xardinería	75
TÍTULO VIII. CONDICIÓN S PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS	77
CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN S XERAIS.....	77
Art. 8.1.1. Definición	77

Art. 8.1.2. División en zonas.....	77
CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA	77
Art. 8.2.1. Ámbito e características	77
Art. 8.2.2. Fachada marítima da Riveira do Freixo	77
Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes.....	77
Art. 8.2.4. Condicións de edificación	78
Art. 8.2.5. Usos compatibles	78
CAPÍTULO 3. ZONA 2ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA.....	78
Art. 8.3.1. Ámbito e características	78
Art. 8.3.2. Aliñacións e rasantes.....	79
Art. 8.3.3. Condicións de edificación	79
Art. 8.3.4. Usos compatibles	80
CAPÍTULO 4. ZONA 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR APEGADA.....	80
Art. 8.4.1. Ordenanza de edificación residencial unifamiliar apegada.....	80
CAPÍTULO 5. ZONA 4ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.....	82
Art. 8.5.1. Ordenanza de edificación residencial unifamiliar illada.....	82
CAPÍTULO 6. ZONA 5ª: INDUSTRIAL GRAO I	83
Art. 8.6.1. Ordenanza industrial grao I	83
CAPÍTULO 7. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	84
Art. 8.7.1. Ámbito e características	84
Art. 8.9.2. Réxime de ordenación das áreas de reparto	84
Art. 8.9.3. Desenvolvemento das áreas de reparto.....	84
TÍTULO IX. CONDICIÓN S PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.....	86
CAPÍTULO 1. PRELIMINARES	86
Art. 9.1.1. Definición e ámbito	86
Art. 9.1.2. Regulación urbanística de núcleo rural	86
CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL	86

Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación	86
Art. 9.2.2. Clasificación en grados	86
Art. 9.2.3. Usos permitidos	86
Art. 9.2.4. Usos prohibidos	87
Art. 9.2.5. Condicións xerais	88
Art. 9.2.6. Condicións da edificación	88
Art. 9.2.7. Planeamento en núcleo rural	89
Art. 9.2.8. Áreas de expansión no ámbito das estradas de titularidade autonómica	89
Art. 9.2.9. Núcleos rurais tradicionais afectados pola servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre	89
TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE	90
CAPÍTULO 1. PRELIMINARES.....	90
Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito.....	90
Art. 10.1.2.- Réxime.....	90
Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable	90
Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable	90
CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	90
Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitado	90
Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado	90
Art. 10.2.3. Condicións específicas para o desenvolvemento do solo urbanizable industrial	91
CAPÍTULO 3. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	91
Art. 10.3.1. Condicións de desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado	91
Art. 10.3.2. Condicións para o desenvolvemento das distintas áreas de solo urbanizable non delimitado.....	91
Art. 10.3.3. Incorporación do Solo urbanizable non delimitado ó desenvolvemento urbanístico	92
TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO	93

CAPITULO 1. PRELIMINARES	93
Art. 11.1.1. Definición e ámbito	93
Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico.....	93
Art. 11.1.3. Categorías de solo rústico	93
Art. 11.1.4. Construción e instalacións permitidas en calquera clase de solo rústico	93
CAPITULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA	94
Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria	94
Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria	94
CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	95
Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección.....	95
Art. 11.3.2. Solo rústico de especial protección agropecuaria.....	95
Art. 11.3.3. Solo rústico de especial protección forestal	96
Art. 11.3.4. Solo rústico de especial protección de augas	98
Art. 11.3.5. Especificacións relativas ao uso do dominio publico hidráulico	98
Art. 11.3.6. Solo rústico de especial protección de infraestruturas	100
Art. 11.3.7. Solo rústico de especial protección de patrimonio (arqueolóxico e arquitectónico)	101
Art. 11.3.8. Solo rústico de especial protección paisaxística	101
Art. 11.3.9. Solo rústico de protección de costas.....	101
Art. 11.3.10. Afección de costas.....	102
Art. 11.3.11. Solo rústico de especial protección de espazos naturais.....	102
Art. 11.3.12. Condicións xerais das edificacións en solo rústico de protección	103
Art. 11.3.13. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.....	104
Art. 11.3.14. Condicións adicionais para outras actividades construtivas non residenciais	105
ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE	106

TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral

Este Plan Xeral ten por obxecto a redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Outes, co fin de substituír ó vixente documento de ordenación municipal constituído polas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal aprobadas en agosto de 1977, e a adaptación ás determinacións da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia* e as súas posteriores modificacións (en adiante, LOUPMRG), e á *Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo*.

O Plan Xeral atende ao obxecto establecido no artigo 2 da LOUPMRG e, polo tanto, determina o réxime urbanístico do solo e a regulación da actividade administrativa con el relacionada.

O Plan Xeral integra as facultades que o artigo 3.1 da LOUPMRG outorga ao planeamento urbanístico, e o carácter, obxecto, natureza, contido e alcance outorgadas nos artigos 52 e 53 da mesma Lei.

Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación

O ámbito de aplicación do presente Plan Xeral, é o territorio que comprende o termo municipal de Outes.

O Plan Xeral constitúe a revisión plena da ordenación urbanística no ámbito municipal e substitúe todo o planeamento e instrumentos urbanísticos anteriormente vixentes nos termos que se recollen na presente Normativa.

Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral queda condicionada ao cumprimento do estipulado no artigo 92 da LOUPMRG.

A súa vixencia será indefinida mentres non se modifique ou se revise ao amparo das disposicións da lexislación vixente.

Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral outórgalle os efectos de publicidade, executoriedade e obrigatoriedade previstos na lexislación urbanística.

A executividade do Plan Xeral implica a declaración de utilidade pública das obras nel comprendidas e da necesidade de ocupación dos terreos a efectos da mesma, aos fins de expropiación ou imposición de servidume, en especial polo que se refire ás que integran a infraestrutura do territorio ordenado.

A obrigatoriedade do Plan Xeral afecta a calquera actuación ou intervención sobre o territorio, xa sexa de carácter provisional ou definitivo e significa o deber legalmente esixible do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto pola Administración Pública en calquera das súas esferas e graos, como polos particulares administrados, xa sexan persoas físicas como xurídicas. A vixilancia e control da súa observancia obriga por igual á Administración Pública e aos particulares.

Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión

De conformidade co artigo 93 da LOUPMRG, enténdese por revisión do Plan Xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto.

O Plan Xeral deberá revisarse ou adaptarse, no que proceda, cando se dea algunha das seguintes circunstancias:

- Trocos na lexislación urbanística que establezan imperativo legal de revisión total ou parcial do Planeamento Xeral.
- Aprobación do planeamento de ámbito supramunicipal e/ou de rango supramunicipal que conteña mandato explícito de revisión total ou parcial do planeamento xeral.
- Cando, en desenvolvemento de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio rural, se executen operacións de carácter integral en áreas de expansión dos núcleos rurais, das indicadas no artigo 72.2 da LOUPMRG, cunha superficie total máxima do 10% do total da superficie das áreas de expansión delimitadas, e dicir 21,28 Ha.

Xustificarán a revisión deste Plan Xeral, previo o estudio correspondente:

1. O transcurso de oito anos de vixencia do mesmo.
2. A concorrencia de circunstancias de poboación, actividade ou outras que modifiquen substancialmente a Estrutura Urbana e/ou os sistemas xerais previstos polo Plan.

Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral

En calquera momento poderanse alterar as determinacións e elementos do Plan Xeral. Esta alteración, que encaixará na forma de Modificación Puntual do Plan Xeral, atopa, como límite último da súa capacidade de reforma do Plan Xeral, a necesidade de manter a coherencia das previsións e a ordenación daquel. A tal efecto, o proxecto de modificación deberá xustificar a

necesidade da reforma proposta, así como o mantemento da coherencia interna das previsións e elementos do Plan Xeral que se modifica.

As modificacións de planeamento atópanse reguladas nos artigos 93 e 94 da lexislación do solo vixente.

Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido

O Plan Xeral componse dos seguintes documentos:

1. MEMORIA, que define os obxectivos xerais, as conclusións da información urbanística, a xustificación do modelo territorial elixido e describe as características e previsións de futuro que establece o Plan.
2. ESTUDIO DO MEDIO RURAL, que serve de base para o establecemento das medidas tendentes á conservación e mellora das súas posibilidades intrínsecas.
3. MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL, no que a través das fichas analízase a estrutura de cada núcleo rural do concello e as súas peculiaridades a nivel de topografía, parcelario, edificacións, usos, etc.
4. INFORME DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E MEMORIA AMBIENTAL.
5. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflicten o estado actual do territorio, as características xeográficas e usos do medio natural, as infraestructuras e servicios existentes e o estado e situación da edificación.
6. PLANOS XERAIS DE ORDENACIÓN, onde se definen os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio, a clasificación e cualificación de usos globais do solo, os sistemas xerais e as grandes infraestructuras de servicios de urbanización.
7. PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA, que reflicten a división do territorio, definen a cualificación específica dos usos pormenorizados, establecen o réxime normativo concreto do solo e fixan as aliñacións do solo finalista.
8. NORMAS URBANÍSTICAS, que definen as condicións xerais e particulares de cada clase e categoría de solo e recollen o catálogo de protección.
9. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDIO ECONÓMICO, de acordo co establecido no artigo 60 da LOUPMRG.
10. CATÁLOGO, dos elementos que hai que protexer ou recuperar.

Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral

1. As Normas deste Plan Xeral interpretaranse atendendo ao seu contido e con suxeición os obxectivos finais expresados na Memoria.
2. En caso de discrepancia entre os documentos gráficos e escritos, outorgarase primacía ao texto sobre o debuxo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, terá primacía o de escala máis detallada, salvo que do texto se desprendera unha interpretación contraria.
4. Cada un dos documentos do Plan Xeral predomina sobre os demais no que respecta aos seus contidos substantivos específicos, detallados no artigo correspondente destas Normas.
5. Na interpretación do Plan prevalecerán como criterios aqueles máis cercanos á menor edificabilidade, á maior dotación para espazos públicos e á maior protección ambiental.

Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais

O presente Plan Xeral está vinculado xerarquicamente, en todo caso, á lexislación sectorial de aplicación vixente en cada caso, ás directrices de ordenación do territorio así como ós demais instrumentos establecidos pola *Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia*.

Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

1. Os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

a) No solo urbano non consolidado, en actuacións por polígonos:

a.1) Para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e equidistribución, o prazo será de catro anos desde a delimitación do polígono de actuación, salvo que se establezan prazos inferiores no planeamento de desenvolvemento. Dado que o presente Plan Xeral contén a ordenación detallada dos polígonos de solo urbano non consolidado os prazos indicados comezarán a contar dende a aprobación definitiva do presente Plan Xeral.

b) En solo urbanizable:

b.1) Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de catro anos desde a aprobación do Plan parcial ou Plan de sectorización, salvo que se establezan prazos inferiores no programa de actuación.

b.2) Os prazos fixados nos apartados precedentes rexerán cando non se establecesen outros distintos nos Plans de etapas do planeamento de desenvolvemento.

2. O prazo para a iniciación das obras de edificación será de seis meses e o de terminación de dous anos, computables ambos, desde a data de notificación do outorgamento de licenza ao petionario, non podendo interromperse as obras por termo superior a seis meses.

3. En todo caso, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos e trámites que dependan da Administración, sendo sempre posible a súa prórroga cando xustificadamente se acorde.

4. De forma xenérica o prazo para a execución das obras contadas a partir da notificación da licenza será de dous anos podendo solicitarse unha prórroga da metade do período inicial debidamente motivada.

En caso de contradición dos prazos estarase no disposto na lexislación de réxime xeral aplicable e os regulamentos que a desenvolvan.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1. Obxecto

Os instrumentos de ordenación teñen por obxecto a regulación urbanística do solo a través de:

1. Instrumentos de planeamento.
2. Instrumentos complementarios.

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento

Teñen a consideración de instrumentos de planeamento:

1. Os Plans parciais en solo urbanizable delimitado
2. Os Plans de sectorización para o solo urbanizable non delimitado.
3. Os Plans especiais, para o solo urbano ou cos obxectivos particulares que en cada caso poidan concorrer, en calquera clase de solo.
4. Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural
5. Os Estudos de detalle, para completar, adaptar ou concretar as determinacións do Plan Xeral no solo urbano e dos Plans parciais no solo urbanizable e Plans de sectorización en solo urbanizable non delimitado.

Para todo o que se refira ao contido e tramitación destes instrumentos estarase ao disposto na lexislación aplicable.

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios

Os instrumentos de planeamento anteriormente relacionados poderán complementarse mediante a redacción de:

1. Normas especiais de protección, naqueles casos en que non considerándose necesaria a redacción dun Plan Especial precisase regular a conservación ou mellora de edificios, conxuntos ou elementos urbanos ou espazos naturais, acompañándoas dos catálogos dos elementos afectados.

2. Ordenanzas especiais, constituídas por todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico, usos do solo, actividades, obras, etc., que aprobe o Concello no exercicio das competencias que lle outorga a lexislación.

3. Catálogos.

a) Cando os Plans parciais ou os Plans especiais contivesen determinacións relativas á conservación, mellora ou, en xeral, especial protección de edificios, monumentos, xardíns, parques naturais, paisaxes ou outros bens concretos, estes relacionaranse no correspondente Catálogo que se formará e aprobará co Plan.

b) Os catálogos rexistrarán os datos necesarios, literais e gráficos, para a identificación individualizada dos bens inscritos e reflectirán na inscrición as condicións de protección que a cada un deles lle corresponda por aplicación do Plan que complementen.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Art. 1.3.1. Modos de xestión

A xestión das determinacións urbanísticas contidas no presente Plan Xeral poderase realizar:

1. Mediante a previa delimitación de polígonos de actuación ou sectores, tanto para o solo urbano non consolidado como para o urbanizable, previa ou simultánea aprobación do planeamento máis preciso, cuxo desenvolvemento se realizará de acordo coas disposicións reguladoras do sistema de actuación en cada caso elixido.
2. Mediante actuacións illadas en solo urbano ben para a execución directa do Plan Xeral ou ben para a obtención de terreos dotacionais por expropiación ou ocupación directa.

Art. 1.3.2. Delimitación de áreas de reparto

O Plan Xeral delimita no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, as áreas de reparto para a distribución equitativa de cargas e beneficios que aparecen grafadas nos planos de ordenación correspondentes.

Art. 1.3.3. Delimitación de polígonos de actuación

1. A execución do presente Plan Xeral, salvo os supostos de actuacións en solo urbano ou de núcleo rural de licenza directa, realizarase mediante os polígonos delimitados ou que se delimiten para o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización.

2. A delimitación de polígonos conterase nos instrumentos de planeamento correspondentes, segundo a clase de solo de que se trate, suxeitándose ao procedemento de formulación dos mesmos.

Art. 1.3.4. Sistemas de actuación

1. A xestión do planeamento mediante os polígonos que se delimiten, levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos pola lexislación urbanística.

2. O Concello determinará o sistema de actuación atendendo ás determinacións que ao respecto sinala o presente Plan, e cando este non o indicara fixarase segundo as condicións e circunstancias que concorran en cada caso.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 1.4.1. Clases de proxectos

1. A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos ou memorias, os cales, segundo o seu obxecto, se inclúen en algunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización
- b) De obras ordinarias
- c) De edificación
- d) Doutras actuacións urbanísticas
- e) De actividades

Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos

1. A efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, será necesario un proxecto técnico, salvo o previsto no regulamento municipal de procedemento e réxime xurídico de licencias urbanísticas, suscrito por facultativo competente, visado polo Colexio Oficial correspondente, co contido e detalle que requira o seu obxecto, axustado ás prescricións establecidas nestas Normas e demais disposicións municipais ou supramunicipais de aplicación.

2. O proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente licenza, quedará incorporado a ela como condición material da mesma. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das actuacións autorizadas, requirirán aprobación municipal, salvo cando se trate de meras especificacións construtivas.

3. En tódolos casos, deberá xustificarse que o proxecto se axusta ás disposicións reguladas vixentes sobre Accesibilidade e Eliminación de Barreiras Arquitectónicas, e en particular á *Lei 8/1997, de 20 de agosto*, e ó regulamento que a desenvolve, do 29 de febreiro de 2000, ademais de toda a normativa sectorial aplicable segundo o proxecto de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.3. Definición e características xerais

1. Os Proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servicios e dotacións establecidos no planeamento así como a execución de sistemas xerais. Teñen por obxecto detallar e programar, coa precisión necesaria para que podan ser executadas por técnico distinto do seu autor, as obras de urbanización para levar á práctica tódalas determinacións previstas neste Plan Xeral para o solo urbano, e cuxo desenvolvemento realizarase a través de polígonos, así como a execución integral de tódalas determinacións que se conteñan nos Plans parciais, Plans especiais e, no seu caso, dos Estudos de detalle, en relación coas determinacións correspondentes a viarios e espacios libres, e para a execución dos sistemas xerais.

2. Os Proxectos de urbanización conterán tódalas obras de urbanización, ou soamente algunhas delas, cando as mesmas constitúan tódalas que estivesen previstas no instrumento de planeamento que ditos proxectos desenvolvan e executen.

3. Os Proxectos de urbanización non poderán conter determinacións sobre ordenación, réxime do solo ou edificación, nin poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolvan, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras. Cando as adaptacións supoñan alteración que desvirtúe as determinacións sobre ordenación ou réxime do solo afectado, deberá aprobarse previa ou simultánea a correspondente modificación do planeamento.

Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultáneas

Para a urbanización e edificación simultáneas en polígonos, estarase ao establecido pola Lexislación do Solo e o Regulamento de Xestión Urbanística.

SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.5. Definición

Son aqueles proxectos técnicos que teñen por obxecto:

- a) A execución de sistemas xerais.
- b) A execución pola Administración das obras non incluídas en polígonos de actuación, estean ou non previstas no planeamento.
- c) A adecuación das vías públicas e os servicios públicos.

SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.4.6. Definición

Enténdese como proxecto de edificación, o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar con suficiente detalle para permitir á Administración coñecer o obxecto das mesmas, e decidir se é axustado ou non á normativa urbanística aplicable e, en particular, ás condicións de aproveitamento previstas, á seguridade, á salubridade, á habitabilidade e á accesibilidade.

A redacción destes proxectos técnicos cumprirán o especificado ao respecto no Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación

As obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nova edificación

Art. 1.4.8. Obras nos edificios

1. Son aquelas que se efectúan sobre edificios, sen alterar as posicións das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as excepcións que se indican en cada tipo de obras, respecto á súa capacidade para variar algún de ditos elementos. Segundo afecten a todo o edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

2. A efectos destas Normas e para delimitar o alcance dos diferentes tipos de obra, defínese como morfoloxía dun edificio ou características morfolóxicas, a composición volumétrica xeral do edificio, os accesos e núcleos de comunicación vertical, a disposición da estrutura xeral e a configuración das súas plantas. Así mesmo, entenderase que a envolvente dun edificio está constituída por tódalas súas fachadas e cubertas.

3. Inclúense, dentro das obras nos edificios, os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou asociados entre si:

a) Obras de restauración: teñen por obxecto a restitución dun edificio, ou de parte do mesmo, ás súas condicións ou estado orixinal. Dita situación ou estado orixinal atoparase suficientemente documentado. Poderá comprender, así mesmo, as obras complementarias que axuden a dito fin.

b) Obras de conservación: son aquelas cuxa finalidade é a de manter ao edificio en correctas condicións de salubridade, habitabilidade, confort e ornato, sen alterar as súas características morfolóxicas ou distribución.

c) Obras de consolidación: son aquelas que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura e distribución.

d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación, todas aquelas intervencións sobre un edificio que melloren as súas condicións de salubridade, habitabilidade, confort, seguridade e ornato, ou modifiquen a súa distribución ou alteren as súas características morfolóxicas e distribución interna. Comprendidas dentro da rehabilitación atópanse:

d.1) Obras de acondicionamento: son aquelas que melloran as condicións de habitabilidade dun edificio ou de parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, non podendo variar o número de vivendas ou locais existentes nin intervir sobre as características morfolóxicas ou estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio.

Poderá autorizarse a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes, sempre que así o contemple a normativa específica de aplicación.

d.2) Obras de reestruturación: son aquelas que afectan ás súas condicións morfolóxicas, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes, e poden ser:

- Reestruturación parcial, aquelas obras que inclúen algún dos seguintes puntos:
- Trocos na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.

- O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
- A instalación de ascensores.
- Construción de entreplantas.
- Cobertura e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ao cincuenta por cento das establecidas na norma de aplicación.
- Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola ordenanza de aplicación para edificios non catalogados.

A execución destas obras queda sempre condicionada ao cumprimento das condicións específicas de catalogación e a non aumentar a edificabilidade máxima permitida.

- Reestruturación xeral, terán este carácter todas aquelas obras en edificios que excedan o anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total no caso de valeirado do edificio con mantemento de fachada cara a vía ou espazo libre de uso público que lle de acceso.

As obras de reestruturación xeral someteranse ás condicións de obra de nova edificación.

- e) Obras exteriores: son as obras que afectan, de forma puntual ou limitada, ás fachadas e cubertas dos edificios, modificando a súa configuración exterior sen afectar á volumetría. Comprende a modificación de ocos, ritmos, tratamentos ou materiais, a substitución dos elementos de peche ou ós seus materiais, a implantación de elementos fixos exteriores con ou sen afectación estrutural, mostras, marquesiñas e escaparates.

Art. 1.4.9. Obras de demolición

Son aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo polo que se dividen en:

- a) Demolición total: cando supoña a desaparición completa dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.
- b) Demolición parcial: cando soamente se elimine parte dunha edificación.

Art. 1.4.10. Obras de nova edificación

1. Comprenden os seguintes tipos de obra:

- a) Obras de substitución: son aquelas nas que se derriba unha edificación existente e, no seu lugar, constrúese unha nova.
- b) Obras de nova planta: son aquelas mediante as cales se edifica un soar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: son aquelas nas que se incrementa a ocupación ou o volume construídos.
- d) Obras especiais: son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia Normativa aplicable, establecéndose dous grupos:
 - d.1) Obras de reconstrución: son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas. Só se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún réxime de protección que as esixa, ficando exentas do cumprimento das condicións de nova planta que as imposibiliten, aínda que non das de seguridade.
 - d.2) Obras de recuperación tipolóxica: son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos.

SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.11. Definición e clases

Ós efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas nas seccións anteriores.

Estas actuacións urbanísticas que, segundo os casos, poderán estar definidas mediante proxecto técnico ou memoria, intégranse nos seguintes subgrupos:

- 1. Actuacións estables: cando a súa instalación haxa de ter carácter permanente ou duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, os conceptos seguintes:
 - a) Movementos de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.

- b) O acondicionamento de espazos libres de parcela, e a execución de vaos de acceso de vehículos.
- c) Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.
- d) Tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.
- e) Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou, actividades mercantís na vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ao aire libre: recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, no seu caso, requiran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos tódolos que non estean en locais pechados.
- h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.
- i) Vertedoiros de residuos ou entullos.
- j) Instalacións de depósito ou almacenamento ao aire libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustibles sólidos, de materiais e de maquinaria.
- k) Usos e instalacións ou construcións que afecten ao voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e conducións, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ao servizo normal destes, e non previstos nos seus proxectos orixinais.

2. Actuacións provisionais: entendendo por tales as que se acometan ou establezan por tempo limitado ou en precario, e a título enunciativo as seguintes:

- a) Valados de obras e soares.
- b) Sondaxes de terreos.
- c) Apertura de gabias e catas.
- d) Instalación de maquinaria, estadas e apeos.
- e) Ocupación de terreos por feirais, espectáculos ou outros actos comunitarios ao aire libre.
- f) Implantación de alpendres prefabricados ou desmontables, e similares.
- g) Ocupación para aparcamentos provisionais en soares vacantes.

Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos

Os proxectos a que se refire esta sección ateranse ás especificacións requiridas polas regulamentacións técnicas específicas da actividade de que se trate e aos contidos destas Normas.

SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art. 1.4.13. Definición

Enténdense por proxecto de actividades aquel documento técnico que, de acordo co regulado nas presentes Normas urbanísticas, e demais disposicións municipais e da Xunta vixentes, contén as determinacións suficientes para resolver a instalación de actividades, referidas ás características técnicas das instalacións previstas para o desenvolvemento de ditas actividades.

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL

Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licenza

Están suxeitos a licenza urbanística todos aqueles actos recollidos na lexislación estatal e autonómica vixente, en especial, os indicados no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia e, en xeral, calquera actuación sobre o solo, o voo ou o subsolo regulado neste Plan e que non se exclúa da necesidade de licenza.

Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas

O procedemento e réxime xurídico das licenzas urbanísticas de toda clase adecuarase os contidos da lexislación do solo vixente, así como do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, e será obxecto de regulación detallada polas normas de tramitación establecidas nas Ordenanzas Municipais.

Art. 2.1.3. Ordenanzas municipais

Ós efectos desta Normativa, considéranse Ordenanzas municipais as disposicións de carácter xeral e de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico e usos do solo, as actividades, as obras e os edificios. Inclúense neste concepto:

1. As Ordenanzas municipais complementarias definidas nestas Normas.
2. As que se atopan aprobadas polo Concello, e que non se opoñan ao establecido nesta Normativa.
3. As que poida aprobar o Concello no exercicio das competencias que a lexislación outórgalle.

Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

De conformidade co contido da lexislación do solo, os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

1. No solo urbano non consolidado e no solo de núcleo rural, nos supostos de redacción do Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural:

- Para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e equidistribución, o prazo será de catro anos desde a delimitación do polígono.

- Para a solicitude de licenza de edificación, o prazo será de catro anos, prorrogable por outros dous por causas xustificadas, desde a recepción das obras e servicios urbanísticos polo Concello.

2. En solo urbanizable:

- Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de catro anos desde a aprobación do Plan parcial ou Plan de sectorización, se este contén a delimitación poligonal.

- Os prazos fixados nos dous parágrafos anteriores rexerán cando non se establecesen outros prazos distintos dos Plans de etapas de planeamento parcial.

O prazo para a iniciación das obras de edificación será de seis meses desde a data de notificación do outorgamento de licenza ao petionario.

En todo caso, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos ou trámites que dependen da administración.

Todo iso, sen prexuízo de prazos menores fixados na lexislación vixente.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDADE DO SOLO

Art. 2.2.1. Supeditación ao planeamento urbanístico

A utilización do solo, en especial a súa urbanización e edificación, e o exercicio das facultades urbanísticas da propiedade inmobiliaria, produciranse con amaño ao contido da lexislación urbanística e demais normativa aplicable, e de conformidade coas determinacións do Plan Xeral e dos instrumentos urbanísticos que o desenvolvan ou complementen.

A ordenación do solo non confire dereitos indemnizatorios, de acordo coa lexislación vixente, salvo si se dese algún dos supostos seguintes: dispor de licenza, estar afectado por vinculación singular ou tratarse de gastos incorridos no cumprimento de deberes urbanísticos.

Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico

Con amaño ao disposto na lexislación urbanística, cada parcela só é susceptible do aproveitamento que determina o Plan Xeral ou, en virtude do mesmo, os instrumentos de planeamento que o desenvolvan.

O solo rústico carece de aproveitamento urbanístico, sen prexuízo das obras ou actuacións que sobre el puidesen autorizarse en función do establecido nos artigos correspondentes da lexislación do solo, ou neste Plan.

As áreas de solo urbanizable non delimitado, de conformidade co disposto na lexislación do solo, en tanto non se aproben os Plans de sectorización, terán o carácter de Solo rústico de protección ordinaria, e carecerán, en consecuencia, de aproveitamento urbanístico.

Os solos urbanizables delimitados terán o aproveitamento que lles correspondese, en función das determinacións de planeamento e da área de reparto en que estean incluídos.

Son requirimentos indispensables para a consolidación do aproveitamento urbanístico:

- A aprobación definitiva do instrumento de planeamento que deba desenvolver ao Plan Xeral.
- O cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización que fosen aplicables en cada caso concreto.

Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios

Os propietarios de toda clase de terreos e edificacións deberán cumprir as condicións de uso, seguridade, salubridade e ornato público establecidas na lexislación do solo.

Os propietarios de terreos aos que o Plan Xeral atribúise aproveitamento urbanístico, deberán incorporarse ao proceso urbanizador e edificatorio nas condicións definidas polo planeamento e, no seu caso, quedarán suxeitos aos seguintes deberes:

- Costear e, no seu caso, executar a urbanización.
- Ceder os terreos destinados a dotacións públicas.
- No seu caso, ceder os terreos en que se localice o aproveitamento correspondente ao Concello.
- Solicitar licenza de edificación, previo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes.
- Edificar de acordo cos contidos fixados na licenza.

Os deberes dos propietarios de solo ou edificacións inclúen, en calquera clase de solo:

- Destinar os predios aos usos previstos no planeamento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible ou non autorizado.
- Conservar as construcións, terreos e plantacións nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato público.

- Respectar as servidumes establecidas para todo tipo de infraestrutura e outros elementos básicos.
- Cumprir as normas sobre protección do medio ambiente e/ou patrimonio histórico, arquitectónico ou cultural.

Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios

As facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ó uso do solo, subsolo e voo, e en especial, á súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación do solo e no presente planeamento, de acordo coa clasificación urbanística dos predios, asegurando que se empregue en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigas e cargas legalmente establecidas, e coordinadamente coa lexislación sectorial.

Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno

Cando a execución do planeamento requirise o desaloxo dos habitantes legais dun inmovible que constitúa a súa residencia habitual estarase no regulado na lexislación do solo vixente, sen prexuízo dos demais dereitos ou condicionantes que, en cada caso, resultasen aplicables en función da propia Lei do Solo, da Lei de Expropiación Forzosa ou demais normativa aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO

Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións deberán destinalos efectivamente ao uso establecido polo Plan en cada caso.

Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións

O uso dos terreos e construcións está determinado nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" así como nos planos pormenorizados, tanto do solo urbano como dos núcleos rurais, correspondente ás distintas clases e categorías de solo.

Art. 2.2.8. O réxime dos usos

O réxime dos usos virá determinado:

1. En calquera caso, pola lexislación directamente aplicable.
2. No seu defecto, polas condicións xerais sobre os usos contidas nas presentes Normas:
 - a) No solo urbano, polas ordenanzas.

b) En solo de núcleo rural, pola presente Normativa ou polos Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

c) En solos urbanizables, polos Plans parciais e de sectorización

d) En solo rústico, pola Lei do solo, polas presentes Normas, e polos Plans de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.9. O deber de conservación

1. Os propietarios de edificacións, urbanizacións, terreos e instalacións permanentes ou temporais de calquera tipo teñen o deber de conservación, conforme se establece no artigo 9 da LOUPMRG, e no artigo 24 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

2. Para a conservación e rehabilitación dos elementos sometidos a algún réxime de protección, estarase ao disposto no Título IV destas Normas, e na lexislación aplicable.

Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación

1. Considéranse contidas no deber de conservación:

a) As actuacións que teñan por obxecto manter os terreos, urbanizacións, edificios, e instalacións en estado de seguridade, salubridade e ornato público. En tales actuacións incluíranse, en todo caso, as necesarias para asegurar o correcto uso e funcionamento dos servizos e elementos propios das construcións, e a reposición habitual dos compoñentes de tales elementos ou instalacións.

b) As obras en edificios que, sen exceder no seu custe de execución, do cincuenta por cento do valor actual do inmovible, excluído o valor do solo, e sempre que o mesmo non se atope en situación de fóra de ordenación absoluta, repoñan as construcións e instalacións ás súas condicións preexistentes de seguridade e/ou salubridade, reparando ou consolidando os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou sirvan ao mantemento das súas condicións básicas de uso e, igualmente, aquelas que teñan por obxecto dotar ao inmovible das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato definidas nas presente Normativa.

2. En tanto a urbanización non sexa recibida definitivamente polo Concello, a súa conservación, mantemento e posta en perfecto funcionamento das instalacións e servizos urbanísticos, serán de conta e con cargo á entidade promotora daquela ou, no seu caso, corresponderá aos adquirentes dos terreos.

3. O mantemento e conservación dos espazos privados interiores corresponderá aos propietarios das parcelas ás que fiquen vinculados.

Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato

1. En urbanizacións cuxo mantemento e conservación corresponda aos propietarios, estes serán responsables do mantemento das acometidas de redes de servizo en correcto estado de funcionamento, así como das calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, da iluminación e dos restantes elementos que configuren a urbanización.

2. En construcións:

a) Condicións de seguridade: as edificacións deberán manterse, nos seus pechamentos e cubertas, estancas ao paso da auga, contar coa protección da súa estrutura fronte á acción do lume, e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas. Os elementos da súa estrutura deberán conservarse de modo que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoo dos efectos da corrosión e axentes agresores, así como das filtracións que poidan lesionar as cimentacións. Deberán conservarse, así mesmo, os materiais de revestimento de fachadas, cubertas e cerramentos, de modo que non ofrezan risco ás persoas e aos bens.

b) Condicións de salubridade: deberá manterse o bo estado das redes de servizo, instalacións sanitarias, condicións de ventilación e iluminación, de modo que se garanta a súa aptitude para o uso ó que estean destinadas, e ó seu réxime de utilización. Manterase, tanto o edificio como os seus espazos libres, cun grao de limpeza que impida a presenza de insectos, parasitos, roedores ou animais vagabundos que poidan ser causa de infeccións ou perigo para as persoas. Conservarán en bo estado de funcionamento os elementos de redución e control de emisións de fumes e partículas.

c) Condicións de ornato: a fachada das construcións deberá manterse axeitada, mediante a limpeza, pintura, reparación ou reposición dos seus materiais de revestimento.

3. En soares non edificadas:

a) Valado: todo soar deberá estar pechado mediante un vao dos determinados nas presentes Normas e que, en todo caso, estará carente de elementos punzantes, cortantes ou outros que poidan causar dano a persoas ou animais.

b) Tratamento da superficie: protexeranse ou eliminarán os pozos, desniveis, así como todo tipo de elementos que poidan ser causa de accidentes.

c) Limpeza e salubridade: o soar deberá estar permanentemente limpo e en condicións de salubridade.

Art. 2.2.12. Ordes de execución

En aplicación da lexislación do solo, o Concello poderá ditar ordes de execución para o cumprimento do deber de conservación. A seu contradición carrexará a execución substitutoria e imposición de sancións legais.

Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural

A declaración dun inmovible ou dalgún dos seus elementos como Ben de Interese Cultural, ou a súa inclusión no Catálogo do Plan Xeral, comporta para os seus propietarios a obriga da súa conservación, protección e custodia para asegurar a súa integridade e evitar a súa perda, destrución ou deterioro.

O custe das obras necesarias para o cumprimento do deber de conservación do patrimonio cultural é imputable aos propietarios, posuidores e demais titulares de dereitos reais, e á administración na parte que, no seu caso, lle corresponda.

Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas

1. En tódolos terreos que teñan a consideración de soar, ata o momento en que para o mesmo se outorgue licenza de edificación, poderá autorizarse, con carácter provisional, os usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso e estancia de persoas.
- b) De recreo para a infancia.
- c) De espaxamento con instalacións provisionais de carácter desmontable.

2. O Concello poderá igualmente autorizar ao propietario a destinar o soar a aparcamento de vehículos, previo a súa preparación para tal uso.

3. O propietario poderá concertar con outras persoas o destino do soar, con carácter provisional, para os fins expresados nos apartados anteriores. Ao efecto dos usos de descanso e expansión alá sinalados, poderanse situar quioscos de bebidas, aparellos de feira e calquera outras instalacións provisionais de tipo similar.

4. A dedicación do soar a estes usos provisionais non impide a aplicación ao mesmo do réxime legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalacións haberán de demolerse cando o acordara o Concello sen dereito a indemnización, e a autorización provisional aceptada polo propietario deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade.

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES**Art. 2.3.1. Edificios fora de ordenación**

Os edificios existentes erixidos con anterioridade á Aprobación Definitiva do planeamento urbanístico que resultaren desconformes co mesmo, serán cualificados como fora de ordenación de acordo coa lexislación do solo.

Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación

O presente Plan Xeral, aos efectos de determinar o réxime de obras permisibles, diferencia dous graos para a situación de fóra de ordenación:

1. Fóra de ordenación absoluta: que terá lugar naqueles edificios que ocupen solo afecto a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, desconformes coas mesmas ou naqueles nos que o uso característico e compatible ou a tipoloxía edificatoria non se contemplan na ordenanza de aplicación correspondente.
2. Fóra de ordenación relativa: que terá lugar naqueles edificios nos que a desconformidade se produce por causas distintas das sinaladas no apartado precedente.

Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fóra de ordenación

1. Nos edificios existentes en situación de fóra de ordenación absoluta:

- a) Nos edificios que se atopen en situación de fóra de ordenación absoluta suxeitaranse ao réxime de obras directamente disposto na lexislación do solo, non establecéndose réxime alternativo algún no presente Plan Xeral.
- b) As actividades existentes poderán manterse ata que se produza a expropiación, demolición ou substitución da edificación. Non se concederán licenzas para unha nova implantación, ou cambio de actividades ou reinicio de expedientes de licenzas anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fóra de ordenación relativa:

- a) Ademais das obras directamente admitidas pola lexislación aplicable, poderanse realizar as obras nos edificios permitidas na ordenanza correspondente, salvo as de reestruturación que afecten a máis do 50% da superficie edificada do edificio.
- b) As obras de nova edificación deberán someterse ás condicións establecidas na normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra da ordenanza correspondente, admítase a nova implantación e muda de usos ou actividades.

3. En ambos casos, permitiranse as obras directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación.

Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida previamente á entrada en vigor do planeamento desconformes con este

En solo urbano, as edificacións con licenza amparada nas anteriores NNSS que á entrada en vigor do presente planeamento se achasen aínda en construción ou non a iniciasen, e sexan desconformes co presente planeamento, atoparanse en réxime de fóra de ordenación transitoria, segundo o cal serán permitidas as obras para as cales foi concedida a licenza no seu día. Ó remate das mesmas, en caso de que a edificación resultante sexa desconforme coa ordenanza prevista, pasará a estar englobada nun dos réximes de fóra de ordenación antes expostos. Estas obras deberán iniciarse, rematarse ou non interromperse nos prazos máximos fixados no presente planeamento, de tal xeito que a caducidade da licenza concedida implicará a non aplicación do presente artigo.

En solo rústico e de núcleo rural estarase ao disposto na lexislación do solo vixente.

Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico

As edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico rexeranse integramente polo disposto na LOUPMRG.

TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO

Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo

1. O Plan Xeral divide o territorio municipal, dependendo da súa incorporación ou non ao proceso urbanístico e da situación de feito concorrente, nas seguintes clases de solo:

- a) Solo urbano, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", CU-01 a CU-4 "Cualificación do solo urbano" e XU-01 a XU-4 "Xestión do solo urbano", e se regula no Capítulo 2 do presente título.
- b) Solo de núcleo rural, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", así como nos planos de ordenación dos núcleos rurais, e regulase no Capítulo 3 do presente título.
- c) Solo urbanizable, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e C-Z "Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado", e regulase no Capítulo 4 do presente título.
- d) Solo rústico, no que se distinguen as seguintes categorías:
 - Solo rústico de protección ordinaria (SRPO)
 - Solo rústico de protección agropecuaria (SRPA)
 - Solo rústico de protección forestal (SRPF)
 - Solo rústico de protección de augas (SRPAU)
 - Solo rústico de protección de infraestruturas (SRPI)
 - Solo rústico de protección do patrimonio (SRPPT)
 - Solo rústico de protección paisaxística (SRPPA)
 - Solo rústico de protección de espazos naturais (SRPEN)
 - Solo rústico de protección de costas (SRPC)

A delimitación xeral do solo rústico aparece fixada nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais". O solo rústico se regula no Capítulo 5 do presente título.

Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais

1. Teñen consideración de terreos dotacionais aqueles elementos da ordenación urbanística que se atopen ao servizo das necesidades da poboación, e que poidan ser encadrables en calquera dos dous apartados seguintes:

a) Sistemas xerais: son os terreos dotacionais que, como elementos fundamentais da ordenación urbanística do termo municipal, integran a estrutura xeral e orgánica do territorio. Os sistemas xerais son:

- Espazos libres (ELX)
- Zonas verdes (ZVX)
- Administrativo (ADX)
- Cemiterio (CEX)
- Comercial (CMX)
- Deportivo (DPX)
- Docente (DCX)
- Relixioso (REX)
- Sanitario-asistencial (SAX)
- Servizos (SRX)
- Socio-cultural (SCX)

O réxime xurídico do solo de sistemas xerais é o regulado no Capítulo 6 do presente título.

b) Dotacións locais: son os terreos dotacionais que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do territorio, e que se atopan ao servizo do sector, polígono, parroquia ou ámbitos territoriais equivalentes. Os sistemas locais son:

- Espazos libres (ELL)
- Zonas verdes (ZVL)
- Cemiterio (CEL)
- Deportivo (DPL)
- Docente (DCL)
- Relixioso (REL)
- Socio-cultural (SCL)

O réxime xurídico das dotacións locais é o regulado no Capítulo 6 do presente título.

Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo

1. Mediante a cualificación do solo, o Plan Xeral determina a ordenanza dos usos urbanísticos e regula o réxime destes con carácter global para tódalas clases de solo, e con carácter pormenorizado para as áreas en solo urbano e núcleo rural de ordenación directa.

A pormenorización dos usos nos solos urbanizables, delimitados e non delimitados suxeitos ao desenvolvemento da ordenación, é función propia do planeamento parcial, de sectorización e especial correspondente.

2. Por razón da súa aptitude urbanística, diferéncianse os seguintes usos:

- a) Usos cualificados.
- b) Usos non cualificados.

3. As definicións e clasificación dos usos, as condicións particulares dos usos cualificados, o réxime dos usos compatibles e a contemplación dos usos en función da súa natureza ou réxime de relación entre eles aparecen regulados no Título V das presentes Normas.

4. A delimitación das zonas e a sinalización especial dos usos figuran para o solo urbano nos planos e CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano”.

Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable

1. Tanto nas diferentes clases de solo suxeitas ao proceso de desenvolvemento urbano, como no solo de sistemas xerais, diferéncianse as seguintes situacións e o planeamento aplicable ás mesmas:

- a) No solo urbano:
 - a.1) Solo urbano consolidado, ordenado de modo directo, cuxo desenvolvemento vén posibilitado pola aplicación das determinacións, tanto básicas como de detalle, fixadas polo Plan Xeral para a zona de que se trate.
 - a.2) Solo urbano non consolidado, caracterizado por fixar o Plan Xeral as determinacións de planeamento básico ou de detalle, con remisión da xestión a desenvolvemento posterior.
- b) No solo de núcleos rurais: delimítanse os solos de núcleos rurais establecendo as condicións para a redacción do planeamento especial.

c) No solo urbanizable delimitado: sectores de solo urbanizable ordenados directamente polo Plan Xeral ou pendentes de desenvolvemento por medio dos Plans Parciais correspondentes, de iniciativa pública ou concertados coa iniciativa privada.

d) No solo urbanizable non delimitado: delimítase este solo con vocación de posible incorporación ao desenvolvemento urbanístico, pero pendente de iniciar este proceso.

Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística

1. Por razón da xestión urbanística, o Plan Xeral distingue:

- a) Os ámbitos territoriais constituídos por áreas de reparto (AR) delimitadas nas distintas clases de solo, cuxo obxecto é o cálculo do aproveitamento tipo de cada unha delas.
- b) Os ámbitos territoriais constituídos por polígonos, continuos ou discontinuos, nos que teñen lugar a execución do planeamento, mediante os sistemas de actuación contidos na lexislación urbanística.

2. A execución da ordenación urbanística prevista polo Plan Xeral para o solo urbano non consolidado e o solo urbanizable terá lugar a través de actuacións nos polígonos que a tal efecto se delimiten.

CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 3.2.1. Definición

1. Teñen a consideración de solo urbano:

- a) Aqueles terreos que o Plan Xeral así clasifica por contar con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características axeitadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento. A estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as vías perimetrais dos núcleos urbanos, as vías de comunicación entre núcleos, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, salvo cando estean integrados na malla urbana.
- b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, ó menos, nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o Plan Xeral estableza.

2. Dentro do solo urbano, o Plan establece as seguintes categorías:

- a) Solo urbano consolidado.
- b) Solo urbano non consolidado.

En todo caso, os propietarios de solo urbano consolidado están obrigados a ceder e urbanizar á súa costa, a parte de viario que lles corresponda, e converta a parcela en soar edificable.

Dentro do solo urbano consolidado, de acordo co especificado no artigo 122 da LOUPMRG, e independentemente das que se poidan delimitar con posterioridade, o Plan Xeral define unidades de reparcelación obrigatoria (URO) co contido que fixa a mencionada lexislación.

Art. 3.2.2. Delimitación

A delimitación de solo contense nos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano” e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”.

O solo urbano regúlase polas correspondentes Ordenanzas, contidas na presente normativa.

No caso dunha parcela localizada entre dúas cualificacións, para as que rexen condicións distintas de parcela mínima, edificabilidade e ocupación, serán de aplicación aqueles parámetros da zona onde se localiza a edificación.

Art. 3.2.3. Áreas de reparto

1. O solo clasificado como urbano non consolidado polo Plan Xeral queda dividido en áreas de reparto de cargas e beneficios, conforme se establece nos planos correspondentes.
2. No solo urbano consolidado non se establecen áreas de reparto, xa que se considera realizada a equidistribución histórica de cargas e beneficios. Nesta clase de solo pódense establecer áreas para a realización de operacións para adaptar o parcelario á ordenación e normativa previstas.

Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación

1. O aproveitamento real ou permitido polo planeamento é o que se deriva da aplicación directa e inmediata da ordenación urbanística, isto é, a superficie edificable que resulta da aplicación das determinacións que sobre cantidade ou intensidade dun uso e tipoloxía establece o planeamento para un terreo determinado. O Plan Xeral define este aproveitamento mediante algún destes sistemas:

- a) Índice de edificabilidade por superficie de parcela.
- b) En función de ordenación específica directa.
- c) Por aplicación de parámetros formais limitativos ou outros.

2. O aproveitamento susceptible de apropiación ou patrimonializable por un propietario é aquel que lle recoñece a lei, en función do dereito de propiedade que ostenta sobre unha parcela determinada, independentemente do aproveitamento real que o Plan Xeral establece para a mesma.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS ÁREAS DE REPARTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Art. 3.2.5. Ámbito e características

1. Neste tipo de áreas, o Plan Xeral establece unha ordenación específica e pormenorizada, que se diferencia do solo urbano común por constituír unidades de xestión independentes, por establecer un réxime específico de protección da edificación, ou por reunir unhas condicións urbanísticas que xustifican o seu tratamento individualizado.
2. As áreas de reparto de solo urbano non consolidado aparecen identificadas nos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano” e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”, coa sigla P, correspondente ao polígono, e AR (área de reparto en solo urbano), seguidas dunha abreviatura segundo o núcleo no que se localizan, correspondentes a cada área de reparto, e seguidas dunha numeración correlativa.
3. Cada AR conta cunha ficha individual, que particulariza o seu réxime normativo concreto, nas condicións que se detallan nos artigos seguintes.

Art. 3.2.6. Contido da ficha de condicións das AR

A ficha establece as condicións particulares de ordenación e xestión do ámbito, así como as condicións numéricas da actuación e obxectivos do desenvolvemento urbanístico.

Art. 3.2.7. Réxime de ordenación das AR

1. O ámbito de cada AR aparece delimitado nos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano”, e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”. Dito ámbito desenvolverase mediante actuacións sistemáticas.
2. As cifras de superficies, que aparecen na correspondente ficha, teñen un carácter aproximado e indicativo, podéndose variar posteriormente como resultado dunha medición máis precisa sobre o terreo.
3. Para a determinación das superficies de usos dotacionais, tanto públicos como privados, predomina sempre a definición gráfica dos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano” e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”, sobre as indicacións numéricas das fichas de condicións particulares.

4. As AR se regulan, a efectos de condicións xerais, polo disposto nas presentes Normas Urbanísticas, salvo determinacións xerais contidas nas súas propias fichas.

O aproveitamento lucrativo establecido nas correspondentes fichas comprende a totalidade dos aproveitamentos lucrativos dos distintos usos e tipoloxías previstos.

En calquera caso, prevalecerá o aproveitamento derivado da ordenación reflectida nos planos de ordenación e xestión, sobre o tipo reflectido no polígono correspondente.

SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DAS UNIDADES DE REPARCELACIÓN OBRIGATORIA

3.2.8. Unidades de reparcelación obrigatoria

O ámbito de cada unidade aparece delimitado nos planos CU-01 a CU-4 "Cualificación do solo urbano" e XU-01 a XU-4 "Xestión do solo urbano". As unidades aparecen sinaladas no plano coas siglas URO, seguidas do número identificativo.

As unidades de reparcelación obrigatoria son ámbitos de xestión do solo urbano ás que lles será de aplicación o réxime do solo urbano consolidado, podendo ter como finalidade exclusiva a regularización de fincas para adaptación á normativa de aplicación, así como completar as obras de urbanización necesarias para que a parcela ou parcelas adquiran, se aínda non a tivesen, a condición de soar.

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo concello ou por propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie do polígono.

Para o desenvolvemento e xestión destas unidades estarase ó disposto no artigo 122 da LOUPMRG.

Cando dentro dunha unidade de reparcelación obrigatoria conflúan varias ordenanzas ou tipoloxías, será preceptivo, antes de proceder á reparcelación dos predios, a tramitación e aprobación dun estudio de detalle que ordene os volumes resultantes.

CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN

Art. 3.3.1. Definición

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 no que se sitúa, e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou medra destes asentamentos.

Art. 3.3.2. Delimitación

Integran o solo de núcleo rural aqueles terreos delimitados nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e nos planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo rural.

Dentro das delimitacións de núcleo rural defínense dous tipos de ordenanza: de núcleo rural tradicional e de área de expansión, as cales se definen no título correspondente ás ordenanzas do solo de núcleo rural.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO

Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais

Os terreos incluídos nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación deberán ser destinados a usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades propias da poboación residente.

Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación de nova planta se non estivese resolta de maneira integral, por medios propios ou mediante o sistema de cesión de viais, a dispoñibilidade, cando menos, dos servizos de acceso rodado por vía pública, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación ou o terreo así o requiren, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Cando se pretenda reformar as edificacións existentes, os materiais e tratamentos exteriores deberán ser adecuados á súa condición de edificacións propias do medio rural no que se emprazan, ficando prohibidas as que son características das zonas urbanas.

Os terreos que o Plan Xeral inclúe como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación local residente de ditos núcleos.

Os propietarios desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación, nas condicións establecidas na lexislación do solo.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso, en todo tipo de vías, e segundo as aliñacións marcadas, salvo

existencia de peches de tipo tradicional debidamente xustificados, e executar, ao seu cargo, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

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. Unha vez aprobado definitivamente o Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para o subministro de auga e enerxía eléctrica, 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.

No suposto de execución de Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevean actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

- a) cederlle gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.
- b) costear e executar as obras de urbanización previstas no Plan especial.
- c) solicitar a licenza de edificación ,e edificar cando o Plan especial así o estableza.

Art. 3.3.4. Dos Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural

Os Plans especiais 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.

O Plan especial terá como ámbito de estudio o parroquial. Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural, conter as determinacións sinaladas pola lexislación vixente, e prever as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcamentos, na proporción mínima establecida para o solo urbano non consolidado e urbanizable.

A súa competencia e tramitación adaptárase á lexislación do solo vixente.

De cara a non facer inviable a redacción dos plans especiais, prohibense as segregacións ou divisións na área de expansión dos núcleos rurais delimitados, en tanto non se redacten os mencionados Plans.

De acordo co sinalado no artigo 56.7 da LOUPMRG, será obrigatoria a redacción do Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural nos seguintes casos:

- Cando se poña de manifesto a perda de calidade de vida nun determinado ámbito, e sexa preciso rexenerar os asentamentos mediante a creación de dotacións e servizos, fomento da rehabilitación de vivendas tradicionais e, en xeral, fomento de medidas integrais tendentes a mellorar a calidade dos asentamentos.
- A apertura de viais non previstos nos núcleos rurais.
- A consolidación edificatoria dos núcleos rurais. Para iso, e tendo en conta o expresado na memoria do presente Plan Xeral, considérase que se supera a consolidación edificatoria prevista cando se supere a capacidade do 40% das áreas de expansión dos núcleos rurais, equivalentes a $((1.504-344) \times 0,4)$ **464** novas vivendas repartidas por parroquias, segundo o seguinte cadro:

PARROQUIA	Nº DE VIVENDAS EXISTENTES EN ÁREAS DE EXPANSIÓN	Nº DE VIVENDAS AUTORIZABLES
Cando (San Tirso)	34	46
Entíns (Santa María)	10	13
Entíns (Santo Ourente)	56	76
Freixo de Sabardes, O (San Xoan)	21	28
Matasueiro (san Lourenzo)	9	12
Outeiro (San Cosme)	47	63
Outes (San Pedro)	69	93
Roo (San Xoan)	52	70
Tarás (San Xián)	20	27
Valadares (San Miguel)	26	35
TOTAL	344	464

Art. 3.3.5. Regulación dos Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural

O Plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural conterá as seguintes determinacións:

1. Estes Plans especiais 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. O ámbito de cada Plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou varios termos municipais.
3. O Plan especial conterá as seguintes determinacións:
 - a) Delimitación das áreas xeográficas homoxéneas, en razón á morfoloxía dos asentamentos de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección, e outras circunstancias relevantes.
 - b) Estudio das parroquias, e delimitación das áreas xeográficas homoxéneas en razón á morfoloxía do asentamento de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección, e outras circunstancias relevantes.
 - c) Delimitación dos núcleos rurais incluídos no seu ámbito.
 - d) Determinación das condicións de volume, forma, tipoloxía, características estéticas, materiais a empregar e técnicas construtivas, condicións de implantación e aquelas outras que se estimen necesarias para garantir a conservación e preservación das características propias do medio.
 - e) Identificación dos elementos que deban ser obxecto de protección específica para a súa conservación e recuperación, que haberán de incluírse no correspondente catálogo, así como aqueles cuxa demolición ou eliminación sexa procedente.
 - f) Actuacións previstas para a conservación, recuperación, potenciación e mellora dos asentamentos tradicionais e o seu entorno.
 - g) Calquera outras determinacións necesarias para o cumprimento dos seus fins.
 - h) Previsión das áreas en que sexa necesaria a realización de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima non poderá superar as 15 vivendas por hectárea, sen prexuízo do cumprimento obrigado das condicións de uso e edificación establecidas na lexislación do solo.

i) No suposto de execución de plans especiais que desenvolvan operacións de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, 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.

CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN

Art. 3.4.1. Definición

Constitúen o solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos neste Plan.

Dentro do solo urbanizable, o Plan Xeral distingue dous supostos:

- a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan xeral. Dentro deste aínda se poderían distinguir dous supostos:
 - Solo urbanizable ordenado directamente polo Plan xeral (non se contempla ningún ámbito no PXOM).
 - Solo urbanizable con ordenación diferida á redacción dun Plan Parcial.
- b) Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos clasificados como solo urbanizable.

Art. 3.4.2. Delimitación

Integran o solo urbanizable aqueles terreos delimitados como tal nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", e CZ "Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado".

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

Art. 3.4.3. Réxime

1. Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, gozar e dispor dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica dos mesmos, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

Ademais, terán o dereito de promover a súa transformación solicitando ao concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido no presente Plan así como na lexislación do solo vixente.

2. O transformación do solo urbanizable a través do Plan parcial poderá ser tamén promovida pola Administración municipal ou autonómica.

3. No solo urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que vaian a executarse mediante a redacción de Plans especiais de infraestructuras e as de carácter provisional.

4. No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente Plan de sectorización, aplicase o réxime establecido para o solo rústico no presente Plan Xeral así como na lexislación do solo vixente.

Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

1. O solo urbanizable desenvolverase mediante os Plans parciais correspondentes aos sectores delimitados nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e CZ "Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado", que deberán ser desenvolvidos nos prazos previstos nesta normativa.

Previamente á redacción dos Plans parciais, e cando non haxan de dificultar a execución do planeamento, poderán autorizarse as construcións provisionais a que se refire o artigo 102 da LOUPMRG coas garantías e condicións que o mesmo prevé en orde á súa demolición. Poderán así mesmo permitirse, aquelas obras que respondan á redacción de Plans especiais de infraestructuras.

2. Os Plans parciais e as súas ordenanzas reguladoras non poderán establecer determinacións contrarias ao disposto no presente título, nin nas condicións establecidas nestas Normas e na lexislación urbanística vixente, nin poderán desvirtuar as condicións reguladas na presente normativa do Plan Xeral. A división en polígonos que estableza o Plan Parcial deberá garantir o desenvolvemento de unidades integradas de entidade suficiente.

3. Os Plans parciais deberán referirse a sectores completos. O Plan Xeral adscribe ademais, solo de sistemas xerais exteriores a sectores concretos de solo.

4. Os Plans parciais cumprirán nos diferentes sectores as determinacións e condicións que para o seu desenvolvemento particular exprésanse nos apartados correspondentes de cada un deles.

5. En todo caso, os proxectos de urbanización cumprirán o establecido no Título I.

Art. 3.4.5. Desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Nas áreas delimitadas polo Plan Xeral como aptas para a súa incorporación ao proceso de desenvolvemento urbanístico, áreas de solo urbanizable non delimitado (UND), poderán delimitarse sectores para o seu desenvolvemento por Plans de sectorización.

Estas actuacións ficarán sometidas ás limitacións que a tal efecto se fixan nos artigos correspondentes da LOUPMRG, 46, 47, 48, 49 e 66.

Art. 3.4.6. Aproveitamentos tipo e patrimonializable

1. O Plan Xeral establece o aproveitamento tipo para cada área de reparto do solo urbanizable delimitado, en metros cadrados edificables de uso característico por cada metro cadrado de solo, incluídos os sistemas xerais incluídos ou, no seu caso, adscritos ao mesmo.

2. O Plan Xeral establece os coeficientes de ponderación relativa entre o uso característico, ao que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes cualificados aos que corresponden valores superiores ou inferiores.

3. O aproveitamento patrimonializable que nesta clase de solo corresponde a cada finca é, o resultado de aplicar á súa superficie a porcentaxe legal do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 3.4.7. Reservas de solo para dotacións

As reservas de solo para dotacións fixaranse de acordo coa lexislación sectorial aplicable, respectándose en todo caso os mínimos esixidos na lexislación aplicable.

Art. 3.4.8. Alcance das determinacións particulares

As determinacións particulares contidas na presente normativa teñen o alcance que a continuación se sinala:

1. Delimitación e superficie: será a fixada nos correspondentes planos e fichas da presente normativa, sendo a referencia principal para posíbeis axustes en función dunha medición mais precisa no momento do seu desenvolvemento.

Os plans parciais poderán reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que o axuste non afecte a solo rústico de especial protección nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ó 5% do ámbito delimitado polo Plan Xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia ós propietarios afectados.

A superficie dos sistemas xerais exteriores do sector constitúe unha cifra inalterable salvo que ditos sistemas se refiran a unha finca ou ámbito concreto de solo, en cuxo caso no momento da redacción do Plan Parcial se procederá a ser avaliada con precisión e o seu resultado será valido a todos os efectos.

A suma das superficies do sector, máis a dos sistemas xerais exteriores ao mesmo suporá a nova cifra de "superficie bruta do sector".

A partir desta nova superficie reelaborarase o cadro orixinario de condicións xerais do sector, para o cal, mantendo inalterables a edificabilidade total da área de reparto á que pertence, os coeficientes de ponderacións correspondentes e as porcentaxes medias utilizadas na situación orixinaria, e recalcularase o novo aproveitamento tipo resultante.

2. Marxes de edificabilidade de usos lucrativos:

a) En ningún caso poderá superarse a edificabilidade total, que será a orixinaria no caso de mantemento da superficie total ou, en caso contrario, a resultante do proceso exposto no apartado 1.

b) O número de vivendas constitúe unha cifra de referencia que será vinculante para supostos de ordenacións en tipoloxía de vivenda unifamiliar cando así o indique a ficha correspondente.

Art. 3.4.9. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

Para a situación e delimitación dos sectores de solo urbanizable tívose en conta e foi debidamente valorada a capacidade dos sistemas xerais e as infraestruturas que ha de soportar a nova edificación. Non obstante, nos casos en que se prevexa necesaria a ampliación ou reforzo dos existentes como consecuencia do desenvolvemento destas actuacións, indicaranse as actuacións exteriores de reforzo de sistemas xerais que han de asumir os propietarios de solo como previo para afrontar o seu desenvolvemento.

En todo caso, e aínda non estando especificado neste documento, sempre será obriga dos propietarios de solo urbanizable, asumir o custe das conexións ou reforzo dos sistemas xerais aos que se conecte o sector a desenvolver, que serán especificados polo Concello en cada caso.

CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E RÉXIME XERAL

Art. 3.5.1. Definición e delimitación

1. Constitúen o solo rústico os terreos que deban de ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

a) Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.

b) Os terreos que, sen estar incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cuxo aproveitamento deba someterse a limitacións específicas.

c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.

d) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatíbeis coa súa urbanización, tais como asolagamento, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.

e) Os terreos que o Plan Xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

2. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e destino rústico dos mesmos. A estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tais como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecamento, así como valados con elementos naturais ou de sebe.

b) Accións sobre as masas arbóreas, tais como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se

determine. Para estes efectos, o concello poderá esixir a prestación das garantías necesarias.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación do solo.

3. Os propietarios de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, no seu caso, establezan a lexislación do solo, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación do solo, sen prexuízo disposto na lexislación sectorial correspondente.

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas na lexislación do solo.

d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de asolagamento, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.

4. Os terreos que constitúen o solo rústico aparecen reflectidos nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", distinguíndose as categorías seguintes:

1. Solo rústico de protección ordinaria.
2. Solo rústico de protección agropecuaria.
3. Solo rústico de protección forestal.
4. Solo rústico de protección de augas.
5. Solo rústico de protección de infraestruturas.
6. Solo rústico de protección de patrimonio (arquitectónico e arqueolóxico).
7. Solo rústico de protección paisaxística.
8. Solo rústico de protección de costas.
9. Solo rústico de protección de espazos naturais.

Art. 3.5.2. Réxime xeral

O réxime urbanístico do solo rústico fica sometido ás disposicións correspondentes contidas nas presentes Normas e na lexislación do solo.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.P.O.)

O ámbito deste solo é o recollido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

É o constituído polos terreos que se consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección

1. O ámbito deste solo é o recollido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

2. Baseándose no interese especial de carácter natural dos ámbitos referidos, considéranse usos compatibles os usos propios do mantemento de dito carácter especial, non permitíndose outros usos que alteren o mesmo.

3. As determinacións relativas aos distintos tipos de solo rústico de especial protección son:

Art. 3.5.5. Solo rústico de protección agropecuaria (SRPA)

É o constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da LOUPMRG e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal. En calquera caso, será o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira que deban ser protexidos.

Art. 3.5.6. Solo rústico de protección forestal (SRPF)

É o constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da LOUPMRG ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal. Todo isto exceptuando os ámbitos lindeiros sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais que resultan imprescindibles para o seu desenvolvemento urbanístico racional. En calquera caso será o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime dos solos rústicos de protección forestal, sen prexuízo do establecida na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas e igualmente aqueles cuxa reforestación sexa de interese xeral.

Art. 3.5.7. Solo rústico de protección de augas (SRPAU)

É o constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos asolagados e zonas húmidas e a zona de servidume. Igualmente terán dita consideración os terreos situados fose dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de asolagamento, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas. En calquera caso será o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime xeral do solo rústico de protección de augas, sen prexuízo do establecida na súa lexislación reguladora en materia de augas, ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Art. 3.5.8. Solo rústico de protección de infraestruturas (SRPI)

De acordo coa lexislación vixente, atópase constituído polos terreos destinados á localización de infraestruturas e ás súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para fornecemento, saneamento e

depuración de auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio.

O uso normal deste solo é o agropecuario, o forestal e o vinculado coa construción do sistema xeral viario.

Art. 3.5.9. Solo rústico de protección de patrimonio (SRPPT)

Comprende aquelas áreas delimitadas como tal nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e no tomo correspondente a Catálogo de protección.

Estes solos quedan sometidos á lexislación específica de protección que lles resulta de aplicación, e a súa regulación queda especificada no Título IV de Protección do Medio Ambiente e do Patrimonio.

Art. 3.5.10. Solo rústico de protección paisaxística (SRPP)

De acordo coa lexislación vixente, atópase constituído polos terreos que determina o planeamento urbanístico coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor.

No termo municipal de Outes atópase constituído polas zonas máis elevadas do concello.

Art. 3.5.11. Solo rústico de protección de costas (SRPC)

De acordo coa lexislación vixente é o constituído polos terreos, situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar. En calquera caso, será o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime xeral do solo rústico de protección de costas ten por obxecto preservar o dominio público marítimo e o seu contorno.

Art. 3.5.12. Solo rústico de protección de espazos naturais (SRPEN)

O solo rústico de protección de espazos naturais está constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da *Lei 9/2001, de conservación da natureza*, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente teñen dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos. En calquera caso, será o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime do solo rústico de protección de espacios naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que xustifican a súa protección.

CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS LOCAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS

Art. 3.6.1. Adscrición dos sistemas xerais

1. O Plan Xeral, distingue os seguintes tipos de sistemas xerais:

- a) Sistemas xerais incluídos en solo urbano ou de núcleo rural.
- b) Sistemas xerais adscritos a solo urbanizable delimitado.
- c) Sistemas xerais incluídos en solo urbanizable non delimitado.
- d) Sistemas xerais en solo rústico.

2. Os sistemas xerais incluídos en solo urbano e de núcleo rural obtéñense da forma establecida na lexislación vixente.

Art. 3.6.2. Orzamento da execución

A execución dos sistemas xerais ou dalgúns dos seus elementos levarase a cabo, ben directamente, se estivesen suficientemente definidos ou ben mediante a aprobación dos correspondentes Plans especiais.

Cando sexa necesaria unha actuación expropiatoria para a execución dos sistemas xerais, esixirase a aprobación previa do correspondente Plan especial.

Art. 3.6.3. Programación

A execución das obras e instalacións nos sistemas xerais deberá levarse a cabo de acordo coa programación e prazos previstos no Plan Xeral e esixirá a efectiva coordinación das actuacións e investimentos públicos e privados, segundo os casos, en consonancia coas previsións que neste sentido establece o Plan.

Art. 3.6.4. Execución material

A execución das obras ou instalacións dos sistemas xerais será acometida, en todo caso, de acordo coas previsións do Plan e con base nas seguintes determinacións:

a) Pola Administración pública, de acordo coas súas competencias e nos termos que se regula pola lexislación de réxime local e urbanística.

b) Polos particulares, concesionarios das correspondentes concesións administrativas.

c) Pola Administración pública e os particulares, de acordo coas determinacións que ao respecto conteña o Plan Xeral ou nos convenios urbanísticos que a tal efecto poidan subscribirse.

Art. 3.6.5. Sistema xeral viario

O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público destinadas ao movemento e circulación dos peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así como ao estacionamento de vehículos.

Os efectos do presente Plan Xeral se distingue:

a) O sistema xeral viario. Comprende as infraestruturas e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercancías, afectos á estrutura xeral da ordenación do territorio que se establece neste Plan Xeral.

Correspóndese coas seguintes vías:

- Estradas da rede autonómica: reguladas pola presente normativa como vías tipo II.
- Estradas da rede provincial: reguladas pola presente normativa como vías tipo III.

b) O sistema local viario. Comprende as infraestruturas e terreos que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario aos edificios e terreos.

Segundo as súas características dentro do presente Plan distínguense as seguintes categorías de sistema xeral viario:

- Vías tipo I: estradas da rede autonómica

No concello de Outes encóntrase formada por:

Tipo I-1: estradas autonómicas, rede primaria básica: AC-550; AC-554.

Tipo I-2: estradas autonómicas, rede primaria complementaria: AC-400.

Tipo I-3: estradas autonómicas, rede secundaria: AC-196.

Conforme á Lei 4/1994, serán de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada para a construción do mesmo e dos seus elementos funcionais.

A zona de servidume consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados das mesmas delimitadas interiormente pola liña de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, a unha distancia de 17 m en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 2 m no resto das estradas, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público. Este solo, segundo a lexislación vixente ficará clasificado como Solo rústico de protección de infraestruturas.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas á aresta da explanación a unha distancia de 100 m no caso de autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 30 m no resto das estradas, medidas desde as citadas arestas.

A liña límite de edificación situase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e aos seus elementos funcionais e perpendicularmente ao eixo da calzada máis próxima:

- Estradas da rede primaria básica: 12 m.
- Estradas da rede primaria complementaria: 9,50 m.
- Estradas da rede secundaria: 7,00 m.

- Vías tipo II: estradas da rede provincial

No concello de Outes atópase formada por:

Tipo II-1: estradas provinciais, rede primaria: CP-3304 (Serra de Outes a Dumbría), CP-4502 (Braña do Cotro a Chacín), CP-5602 (Negreira a A Ponte Nafonso), CP-5604 (Outes a Pereiriña por Pensadoira), CP-6202 (Outes a Valadares).

Tipo II-2: estradas provinciais, rede secundaria: CP-5305 (Esteiro a Lestelle), CP-6201 (de Outes a Entíns), CP-6203 (Cruceiro de Roo ó Embarcadoiro), CP-6204 (Ribeira a Arestíño), CP-6205 (estrada Negreira-A Ponte Nafonso a Loureiro).

Serán de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada para a construción da mesma e dos seus elementos funcionais.

A zona de servidume consistirá en dúas franxas delimitadas interiormente pola liña de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, a unha distancia de 2 m medidos desde o límite exterior da zona de dominio público. Este solo, segundo a lexislación vixente ficará clasificado como Solo rústico de protección de infraestruturas.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de servidume, e exteriormente por dúas liñas paralelas a aresta da explanación a unha distancia de 30 m medidas desde as citadas arestas.

A liña límite de edificación situase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e aos seus elementos funcionais e perpendicularmente ao eixo da calzada máis próxima:

- Estradas da rede primaria provincial: 9,50 m.
- Estradas da rede secundaria provincial: 7,00 m.

Os peches haberán de situarse fóra da zona de servidume, definida polo artigo 32 da *Lei 4/1994, de estradas de Galicia*, a unha distancia mínima de 8 m do eixo e executarase de tal maneira que o terreo a 8 m do citado eixo se poida explanar a conta da estrada sen que os devanditos peches sexan afectados.

En todo caso, e para calquera tipo de vía, nas zonas clasificadas como solo urbano con trazado de aliñacións ou de núcleo rural con frontes edificados consolidados pola edificación en máis das súas dúas terceiras partes, autorizaranse construcións á distancia fixada en cada caso pola aliñación ou o fronte consolidado correspondente.

Condicións xerais de protección especial das estradas

Ademais das determinacións particulares relativas a cada estrada, observaranse as seguintes condicións xerais de protección especial que complementan ás normas de aplicación directa procedentes da lexislación especial e sectorial para este tipo de viario.

En relación coas estradas, poderanse executar en todo momento obras de mantemento, mellora ou modificación no seu trazado, seccións e rasantes, nunha área de protección que, formando parte da área de influencia (definida polo artigo 29 da *Lei 4/1994, do 14 de setembro, de estradas de Galicia*), resultará delimitada en cadansúa ordenanza das distintas clases e categorías de solo polas seguintes zonas ou aliñacións mínimas obrigatorias:

- Solo rústico e urbanizable non delimitado: área comprendida entre ámbalas dúas zonas de afección, incluídas estas (de acordo co estipulado no artigo 33 da *Lei 4/1994*).
- Solo urbanizable delimitado: área comprendida entre ámbalas dúas zonas de afección, incluídas estas (de acordo co estipulado no art. 33 da *Lei 4/1994*); agás que se fixe un ámbito menor entre aliñacións que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo

o sector, respecten como mínimo a superficie comprendida entre ambas as dúas liñas de edificación (segundo o disposto no artigo 35 da Lei 4/1994).

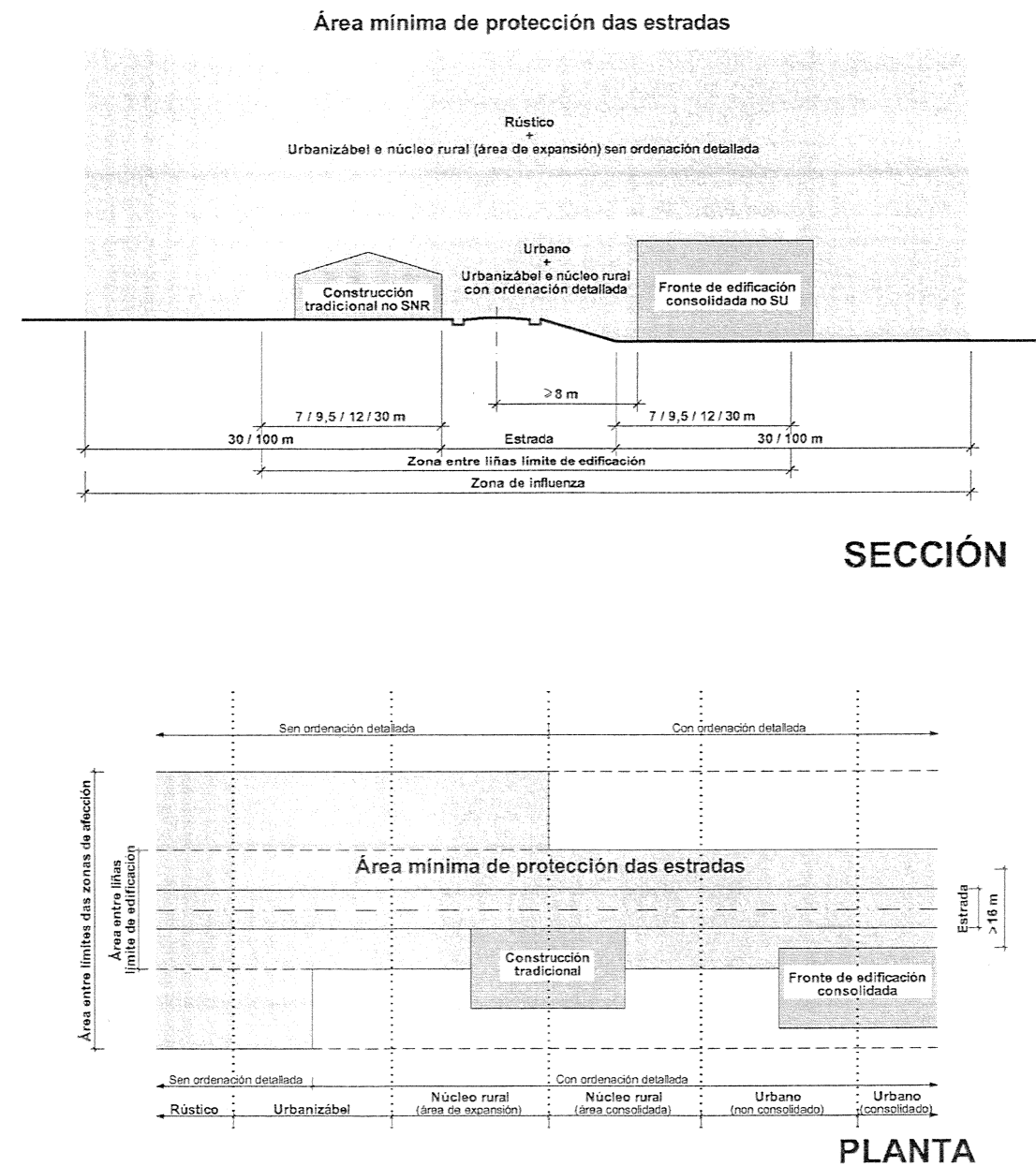
- Solo de núcleo rural en área de expansión: área comprendida entre ámbalas dúas zonas de afección, incluídas estas (de acordo co estipulado no art. 33 da Lei 4/1994); agás que se delimite un ámbito menor entre aliñacións que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo o ámbito, respecten como mínimo a superficie comprendida entre ámbalas dúas liñas de edificación (segundo o disposto no artigo 35 da Lei 4/1994).

Serán excepción da anterior determinación, os tramos limitados nos que se tracen aliñacións situadas a distancias menores alternativas, co obxecto exclusivo de respectar as edificacións e outras construcións existentes de carácter tradicional ou de especial valor arquitectónico (en virtude do disposto polos artigos 25 e 26 da LOUPMRG).

- Solo de núcleo rural tradicional (non incluído na área de expansión): área comprendida entre ámbalas dúas liñas de edificación (segundo o disposto no artigo 35 da Lei 4/1994) que coincidirán coas aliñacións mínimas para tódalas construcións; agás en tramos limitados nos que se tracen aliñacións situadas a distancias menores alternativas, co obxecto exclusivo de respectar as edificacións e outras construcións existentes de carácter tradicional ou de especial valor arquitectónico (en cumprimento do disposto polos artigos 25 e 26 da LOUPMRG).

- Solo urbano non consolidado: área comprendida entre ámbalas dúas liñas de edificación (segundo o disposto no artigo 35 da Lei 4/1994) que coincidirán coas aliñacións mínimas para tódalas construcións; agás en tramos limitados nos que se tracen outras aliñacións situadas a distancias menores alternativas que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo o polígono co obxecto exclusivo de recoller frontes de edificación consolidada, respecten a sección mínima de 16 m (establecida para o viario principal polo artigo 48.2 da LOUPMRG).

- Solo urbano consolidado: área comprendida entre as aliñacións sinaladas graficamente na ordenación pormenorizada, respectándose a sección mínima de 16 m (establecida para o viario principal polo artigo 48.2 da LOUPMRG) sen prexuízo de reflectírense graficamente as anteriores determinacións nos planos de ordenación correspondentes. Sobre esa representación prevalecerán con carácter xeral os esquemas de sección e planta que se insiren:



A anterior ordenación urbanística implica a declaración de utilidade pública e da necesidade de ocupación para os efectos de expropiación (incluída a imposición de servidumes) dos bens e dereitos que resulten afectados por calquera acto de uso do solo verbo do mantemento, perfeccionamento ou modificación das estradas (de acordo co estipulado no artigo 29 do RDL 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da lei do solo).

Por mantemento, perfeccionamento ou modificación das estradas entenderase todo tipo de obras, instalacións e actividades necesarias ou convenientes para a prestación do servizo nas mellores condicións de funcionalidade e seguridade viaria; como, por exemplo, as seguintes:

- consolidación, acondicionamento, ancheamento, remate, rectificación de trazado, desdoblamento, etc. (incluíndo execución de movementos de terras, explanacións, afirmados básicos, muros de contención, noiros, bermas, túneles, viadutos, cambios de sentido, carrís de incorporación ou freado, carrís de bicicletas, foxos, rotondas e outras illas á marxe dos espazos de circulación, medianas e outros elementos de separación ou protección, beiravías, beirarrúas, sendas e pasarelas peonís, pavimentación e outros tratamentos superficiais, pintado, resaltes ou regos e outros elementos reguladores, pasos de peóns, etc.; configuración distinta das interseccións ao mesmo ou distinto nivel e dos accesos desde os dominios públicos ou privados, etc.)
- colocación de paneis informativos e semáforos ou doutras sinais, instalación aérea ou subterránea de redes de servizos e doutras infraestruturas (alumeado público, antenas de comunicación, instrumentos de medición ou control de tráfico, etc.), disposición de barreiras de protección acústica, dotación de morróns e marquesiñas ou doutro mobiliario, plantación de especies arbóreas e de xardinería, emprazamento de esculturas e doutros elementos artísticos, etc.
- dotación de paradas de transporte público, aparcadoiros, estacións de servizo, áreas de descanso ou outros equipamentos relacionados co servizo viario, etc.

O resto de viario aterase ó disposto ó respecto na presente normativa ademais da lexislación sectorial vixente e como mínimo o disposto na lexislación do solo vixente.

Art. 3.6.6. Sistema xeral portuario

Refírese este sistema xeral ás zonas de servizo dos portos de O Freixo, de O Conchido e de A Barquiña, transferidos á comunidade autónoma.

Os usos e construcións a desenvolver neste ámbito rexeranse polo estipulado no Plan especial que ordene cada un deles.

En tanto no se aproba o referido Plan especial rexerá a seguinte normativa transitoria:

- 1.- Xestión e tutela das zonas de servizo: calquera actuación no solo, de carácter urbano, portuario, deberá contar coa preceptiva concesión ou autorización, segundo sexa o caso, dos Organismos Portuarios competentes.
- 2.- Usos permitidos e prohibidos: os indicados na lexislación vixente en materia de portos.
- 3.- Altura: a altura máxima das edificacións (ata o arrinque dos faldrons de cuberta) será de 12 m, exceptuándose desta limitación aquelas instalacións singulares destinadas ó servizo do porto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación e balizamento, etc.

- 4.- Normas estéticas: as edificacións deberán integrarse esteticamente no conxunto do porto, sen provocar roturas co contorno, por deseño, cor, remates, etc., debéndose cumprir coa normativa ditada pola Dirección Xeral de Patrimonio da Consellería de Cultura, nas zonas que sexa de aplicación.

Ámbitos lindeiros con solo de sistema xeral portuario: nos ámbitos das fachadas portuarias do Freixo, da Barquiña e do Conchido, posto que a resolución dos accesos e servizos urbanos públicos alleos ós portuarios poden afectar ó plan especial que se redacte para cada un deles, requirirase con carácter previo á concesión da licenza urbanística, a obtención de informe favorable de Portos de Galicia. Este informe deberá ser emitido no prazo dun mes, entendéndose favorable unha vez transcorra este prazo.

A aprobación do Plan Especial do Porto da Barquiña poderá levar como consecuencia a tramitación dunha modificación puntual do PXOM para clasificar os terreos como solo urbano, se é que se desen as condicións legais necesarias.

Art. 3.6.7. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres

1. O Sistema xeral de equipamentos e espazos libres son os terreos dotacionais integrados na estrutura xeral e orgánica do territorio.
2. As condicións particulares do uso dotacional aparecen reguladas no Título V das presentes Normas.
3. Os códigos de cada clase de dotación xeral, son os seguintes:
 - a) Espazos libres:
 - Espazos libres (ELX)
 - Zonas verdes (ZVX)
 - b) Equipamentos:
 - Administrativo (ADX)
 - Sociocultural (SCX)
 - Docente (DCX)
 - Deportivo (DPX)
 - Sanitario-asistencial (SAX)
 - Comercial (CMX)
 - Servizos xerais (SVX)

- Servizos urbanísticos (SRX)
- Relixioso (REX)
- Conxunto parroquial (RCX)
- Cemiterio (CEX)

A obtención dos terreos dotacionais en solo rústico apto para urbanizar queda vinculada á súa inclusión en polígonos, determinando a aprobación en vía administrativa dos correspondentes instrumentos redistributivos de beneficios e cargas a cesión en favor do Concello.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS

Art. 3.6.8. Definición de dotacións locais

1. As dotacións locais son os terreos dotacionais que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do territorio.
2. As condicións particulares do uso dotacional aparecen reguladas no Título V das presentes Normas.
3. Os códigos de cada clase de dotación local, son os seguintes:
 - a) Espazos libres (ELL)
 - b) Equipamentos:
 - Relixioso (REL)
 - Cemiterio (CEL)
 - Sociocultural (SCL)
 - Deportivo (DPL)
 - Docente (DCL)

Art. 3.6.9. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano

1. Os terreos destinados a dotacións locais pendentes de obtención incluídos en polígonos, obteranse coa aprobación en vía administrativa dos instrumentos redistributivos de beneficios e cargas que carrega o sistema de actuación aplicable á xestión do polígono.
2. Os terreos destinados a dotacións locais pendentes de obtención non incluídos en polígonos, obteranse por expropiación ou ocupación directa.

Art. 3.6.10. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable

TÍTULO IV. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 4.1.1. Determinacións xerais

A normativa de protección do patrimonio cultural, así como a que atinxe á regulación da actividade arqueolóxica debe o seu marco legal ó 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 afecta ás zonas (xacementos e contornos) que se catalogan no presente Plan en base á presenza acreditada de restos arqueolóxicos ou ben a documentación e referencias cualificadas que permitan supoñer a existencia de restos soterrados, en todo caso derivados da previa prospección arqueolóxica do territorio municipal.

O Catálogo recollido nestas normas permanecerá aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan descubertos casualmente ou como consecuencia de actividades encamiñadas a tal fin dentro da normativa legalmente establecida ao efecto. Do mesmo xeito, os niveis e áreas de protección definidos para os mesmos poderán sufrir modificacións en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas que lles afectan, ou ben pola localización de evidencias arqueolóxicas en procesos de remoción de terras.

O número de Catálogo será coincidente, no caso dos xacementos arqueolóxicos acreditados, cos tres últimos díxitos do código de Inventario de xacementos arqueolóxicos da Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta de Galicia, igual que no caso das referencias incorporadas con cautelas asociadas.

Este Catálogo inclúe a enumeración propiamente dita de bens a protexer e as súas respectivas delimitacións en función dos restos conservados e a alteración de estes.

Estas delimitacións inclúen dos tipos distintos de protección:

- Grao II-1. Protección integral en bens arqueolóxicos. Corresponde nos planos C-01 a C-32 coas clasificación do solo rústico de protección do patrimonio afecto a bens arqueolóxicos.

- Grao II-3. Área de cautela ou respecto en bens arqueolóxicos.

Independentemente do grao de protección con que contén os elementos catalogados ou das obras autorizables en función de cada tipo de solo, calquera actuación das que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, que se pretenda levar a cabo nun ben catalogado ou na súa área de cautela, quedará condicionado pola autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura e Turismo.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 4.1.2. Normas xerais

O patrimonio histórico foi obxecto de análise específico a fin de establecer o adecuado nivel de planeamento e normativa en cumprimento das esixencias da normativa vixente:

- *Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español*
- *Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.*
- *Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, sobre protección dos "hórreos" e "cabazos".*
- *Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico.*
- *Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de castelos españois.*

Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación

A efectos de conseguir unha adecuada protección dos valores históricos e artísticos que aínda se conservan, o Plan Xeral crea un Catálogo de protección que contén unha relación dos edificios e elementos etnográficos protexidos clasificados en tres niveis en función dos valores a protexer:

a) Niveis de protección:

- Nivel I. Protección integral.
- Nivel II. Protección estrutural.
- Nivel III. Protección ambiental.

Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, entenderase que a protección se estende á totalidade da parcela onde se sitúe, quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas. No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, a superficie de parcela a protexer aparecerá grafada no plano.

De acordo cos Decretos 571/1963 e 449/1973, considéranse protexidos pola presente normativa, independentemente da súa inclusión nas fichas do catálogo, tódolos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares, así como tódolos hórreos e cabazos con antigüidade superior a cen anos. De acordo coa disposición adicional segunda da *Lei 16/1985, do Patrimonio Histórico Español*, estes elementos terán a consideración de Ben de Interese Cultural (B.I.C.), séndolles de aplicación o ditado nesta lei para este tipo de elementos. Por extensión considéranse tamén protexidos por este PXOM tódolos hórreos de tipoloxía tradicional aínda que non teñan a referida antigüidade. A tal efecto considéranse hórreos tradicionais os recollidos na cartografía dos planos de ordenación dos núcleos rurais baixo o epígrafe HT ou os que acreditadamente se puideran recoñecer.

b) Área de respecto: de acordo coas Normas Subsidiarias Provinciais, fíxase para este tipo de bens unha área de respecto dentro da cal será necesaria a autorización da Comisión Provincial de Patrimonio, que estará constituída por unha poligonal cunha profundidade de 50 m, medida desde o elemento máis exterior do ben que se protexe, para elementos etnográficos, cruceiros e petos catalogados, e de 100 m cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa, arquitectura civil e arquitectura militar. A efectos de autorizacións en elementos en solo rústico, estas zonas clasificaranse como solo rústico de protección do patrimonio afecto a elementos do catálogo arquitectónico, sendo o réxime de aplicación o correspondente para cada unha das clasificacións reflectidas nos planos correspondentes, superposto co réxime do solo rústico de protección de patrimonio definido na lexislación vixente.

Esta franxa tomarase desde o vestixio máis exterior do ben que se protexe.

En conxuntos formados por pazos, edificacións auxiliares e muros de peche, o vestixio máis exterior estará constituído por ese muro de fecho.

Estas franxas aparecen convenientemente reflectidas nos planos de ordenación, sendo en todo caso vinculante o debuxo sobre o número.

Inclúese no correspondente tomo o listado de elementos catalogados e as súas correspondentes fichas.

Independentemente do grao de protección con que contén os elementos catalogados ou das obras autorizables en función de cada tipo de solo, calquera actuación das que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, que se pretenda levar a cabo nun ben catalogado ou na súa área de respecto, quedará condicionada á obtención da autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura e Turismo, co obxectivo da preservación dese contorno. A autorización terá carácter vinculante e rexerase polo disposto na lexislación sectorial vixente, podendo condicionar os proxectos na súa integridade.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓNES ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS

Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral

A fin de acadar plenamente os obxectivos de conservación do patrimonio histórico, as obras que afecten aos edificios contidos no Catálogo estarán suxeitas ás condicións das obras definidas no artigo 1.4.8. coas seguintes precisións:

1. Obras de restauración: atópanse definidas no apartado 3.a) do artigo 1.4.8. da presente normativa.
 - a) Serán sempre obrigatorias nas fachadas dos edificios, así como nas outras zonas que se determinen nos planos e ficha correspondentes.
 - b) Os materiais a empregar axustaranse aos que presenta o edificio ou que presentaba antes de intervencións que os alterasen.
 - c) A introdución de elementos orixinais non existentes deberá documentarse, así como a recuperación de ocos e ritmos.
 - d) Cando sexa precisa a intervención sobre elementos estruturais ou mesmo substitución dalgúns, deberán utilizarse materiais e solucións construtivas similares aos orixinais.
 - e) As texturas, técnicas e cores dos acabados, especialmente dos exteriores, serán os orixinais dos edificios.
 - f) Será obxecto de especial estudio e autorización a conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar se son coherentes coa calidade e o respecto ás características orixinais do edificio.
2. Obras de conservación: atópanse definidas no punto 3.b) do artigo 1.4.8. da presente normativa.
 - a) Non poderán alterar os acabados do edificio, que o caracterizan e particularizan.
 - b) Deberán utilizar os mesmos materiais existentes en orixe ou en todo caso substituílos por outros de iguais características, calidades, cor, forma e aspecto.
3. Obras de consolidación: atópanse definidas no punto 3.c) do artigo 1.4.8. da presente normativa. Utilizaranse materiais cuxa función estrutural sexa semellante á orixinal, de forma que a súa introdución non altere o funcionamento da estrutura existente que se manteña.
4. Obras de rehabilitación: atópanse definidas no punto 3.d) do artigo 1.4.8. da presente normativa.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre o estado e patoloxía do edificio con catas, ensaios, probas de carga, etc. que xustifiquen plenamente a posibilidade de execución das obras proxectadas así como das técnicas a empregar.

A realización destas obras obriga a respectar as condicións que a normativa fixe para a nova edificación nas zonas sobre as que se actúe.

Ademais destas condicións de carácter xeral, deberanse cumprir as seguintes de carácter particular:

a) Para as obras de acondicionamento:

a.1) Deberanse conservar tódolos elementos interiores de importancia, ficando condicionada a nova compartimentación do edificio a que sexa respectuosa con ditos elementos (artesoados, molduras, solados, etc).

a.2) Respectarase o trazado, disposición e tratamento dos elementos comúns do edificio e non poderá alterarse o seu aspecto exterior.

b) Para as obras de reestruturación:

b.1) Ficarán limitadas aos edificios en que se permitan, tratando co máximo respecto ao edificio e alterando na menor medida posible as súas características morfolóxicas.

b.2) Utilizaranse materiais adecuados aos orixinais.

b.3) Non poderán modificarse as fachadas nin as solucións de cuberta, nin os materiais de ambas.

b.4) Deberá respectarse o fondo máximo que o planeamento determine en cada caso.

5. Obras exteriores: atópanse definidas no punto 3.e) do artigo 1.4.8. da presente normativa.

a) As intervencións, en caso de ser permitidas pola normativa ou a ficha de catálogo, deberán ser coherentes cos materiais do edificio e coa súa morfoloxía, non admitíndose intervencións puntuais que distorsionen a disposición ou a composición exterior.

b) Non se permitirá a utilización de materiais non tradicionais.

6. Obras de reconstrución: atópanse definidas no punto d.1 do artigo 1.4.10. da presente normativa.

a) A execución de obras de reconstrución non será facultativa se non que virá imposta polo órgano competente a fin de recuperar aqueles elementos orixinais que por unha ou outra razón desaparecen.

b) A reconstrución reproducirá fielmente os volumes, materiais, disposición e decoración do edificio a reconstruír.

Art. 4.2.2. Condicións particulares

1. O réxime de obras autorizables nun edificio ou en calquera dos seus elementos, fica limitada en función da súa catalogación e ten por obxecto a preservación e posta en valor das características que singularizan ou fan digno de conservación o edificio ou elemento en cuestión.

En calquera caso, teranse en conta as precisións que no artigo anterior se sinalan para cada tipo de obra.

2. Nas parcelas ou edificios catalogados poderán imporse condicións específicas para as obras, distintas ás que se sinalan para cada nivel en particular, recolléndose na ficha correspondente estas condicións e as limitacións correspondentes.

Art. 4.2.3. Documentación dos proxectos

Os proxectos que se presenten e que necesiten a autorización da Consellería de Cultura previa á concesión de licenza deberán contar con toda a documentación necesaria para a correcta definición do proxecto a nivel de proxecto básico, e dicir, definición volumétrica, estrutural, de materiais e cumprimento de normativa básica.

En todo caso, deberán contar, polo menos, con descrición das obras, tanto escrita como gráfica, situación en planos de ordenación e clasificación do PXOM, planos topográficos de escala axeitada.

Antes da súa remisión á citada consellería, os servizos técnicos municipais deberán emitir informe da viabilidade da actuación e da adecuación á normativa urbanística.

Art. 4.2.4. Condicións para as obras

1. Recuperación de características morfolóxicas.

En tódolos edificios catalogados serán autorizables aquelas obras tendentes a recuperar as características orixinais nas zonas afectadas por calquera intervención autorizada nun edificio.

2. Eliminación de impactos negativos.

A execución de obras de carácter xeral diferentes ás de conservación e consolidación sobre edificios con nivel de protección integral e estrutural, ficará condicionada á supresión dos impactos negativos existentes no edificio, debendo contemplarse as obras de remodelación precisas.

3. Condicións para as obras de ampliación.

Fica prohibida a ampliación nos edificios catalogados nos niveis integral e estrutural, salvo que a ficha de catalogación o permita.

4. Construción de garaxes-aparcamentos.

Prohíbese, con carácter xeral, nos edificios de nivel integral de protección, a execución de obras para a construción ou ampliación de plantas inferiores á baixa destinadas a garaxe-aparcamento, baixo as zonas edificadas.

Para os edificios en nivel estrutural, poderán autorizarse con carácter excepcional, sempre que se cumpran as condicións impostas pola normativa que se aprobe ao respecto.

5. Tratamento das plantas baixas.

Fica prohibida, con carácter xeral, a alteración das plantas baixas dos edificios catalogados. Non se autorizarán mais alteracións que as encamiñadas á recuperación da composición orixinal.

Art. 4.2.5. Obras admitidas conforme ao nivel de protección

1. Grao II-1. Protección integral en bens arqueolóxicos. Solo rústico de especial protección de patrimonio afecto a bens arqueolóxicos.

É o espazo existente dentro do perímetro máis externo do xacemento que se protexe e que ven delimitado polas estruturas arqueolóxicas visibles do mesmo; en certos casos, esta área, tamén podería estar definida pola aparición de unha ou máis áreas de dispersión de material arqueolóxico.

Nesta zona non poderán realizarse construcións, tendidos e instalacións aéreas ou soterradas (electricidade, saneamento, auga, ...), escavacións, recheos e movementos de terras en xeral, así como a plantación e arrinque de árbores, os cultivos que requiran labours profundas e a apertura de pozos ou minas.

Nestas áreas só se permitirán actuacións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, que se rexerán polo *Decreto 199/97, que regula a Actividade Arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia*. Así mesmo permitiranse os usos agropecuarios tradicionais, sempre que non alteren o substrato arqueolóxico. Polo tanto, dentro deste ámbito non se poderán levar a cabo ningunha intervención de carácter non patrimonial que poida supoñer unha alteración do xacemento arqueolóxico, e só autorizaranse as obras que sexan compatibles co ben ou coa súa posta en valor.

2. Grao II-3. Área de respecto en bens arqueolóxicos.

Ven definida polo contorno inmediato ás áreas de protección integral, é dicir, arredor do perímetro exterior do ben. En certos casos, pode suceder que estas áreas de cautela estean relacionadas con elementos catalogados en concellos limítrofes. A tramitación de licenza para calquera tipo de

obra deberá ser informada preceptivamente pola Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Dito informe será vinculante.

Grao II-3-a). Áreas de respecto superpostas co calquera clasificación de solo rústico: en solo rústico, en calquera das súas categorías, só se permitirán usos agrícolas e forestais, sempre que se veñan producindo de modo tradicional e, coa expresa prohibición, de realizar cavaduras que puideran deteriorar o substrato arqueolóxico. Prohíbense movementos de terra que modifiquen o perfil actual dos terreos; tampouco serán admitidos, salvo informe favorable do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, antenas, abastecemento de auga, ...

Grao II-3-b). Áreas de respecto superpostas co solo urbano e de núcleo rural: en solo urbano e de núcleo rural, en calquera das súas categorías, calquera clase de obra que afecte ó subsolo terá que ser informado polo organismo competente da Consellería de Cultura, quen determinará a viabilidade da mesma e a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica. Esta, salvo excepcións, deberá ser realizada antes da concesión da licenza municipal de edificación. En función dos resultados da intervención arqueolóxica, o organismo competente da Consellería de Cultura informará, con carácter vinculante, sobre a viabilidade das obras que afectan ó subsolo (cimentacións, sotos, etc.), ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto de edificación.

Grao II-3-c). Áreas de respecto superposta co solo urbanizable: en solo urbanizable, ademais da aplicación da normativa anterior no seu caso, a redacción do planeamento de desenvolvemento deberá estar supeditada ós resultados dunha intervención arqueolóxica previa, coa finalidade de delimitar o xacemento e determinar as áreas que deberán ser obxecto de protección arqueolóxica especial. O planeamento tratará que estas zonas sexan incluídas preferentemente nos terreos de cesión obrigatoria, e serán sometidos a informe do organismo competente da Consellería de Cultura.

3. Nivel I. Protección integral en bens arquitectónicos.

a) Obras permitidas. En edificios con protección integral autorizaranse con carácter preferente, obras de consolidación, restauración e conservación, tanto se afectan á totalidade como a parte do edificio.

Fican prohibidas todo tipo de obras e actuacións que, afectando ao conxunto do edificio, non se encadren nas definicións anteriores.

b) Usos. A inclusión dun edificio no nivel de protección integral supón o mantemento dos usos existentes.

c) A protección outorgada polo Plan Xeral ós hórreos de máis de cen anos considerados como BIC, e por extensión, as de tódolos hórreos tradicionais supón a súa adscrición ó nivel

de protección integral, estando condicionadas as obras neles ó indicado no presente apartado.

4. Nivel II. Protección estrutural en bens arquitectónicos.

a) Obras permitidas. Non se autorizará o derrube da edificación, considerándose obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, debendo manter as súas fachadas e formación de cuberta así como os seus elementos estruturais (estrutura, forxados, formación de cuberta, escaleiras e outros elementos de interese). Prohíbese o baleirado do edificio. A Administración municipal poderá autorizar, en casos debidamente xustificados, trocos parciais na utilización de materiais para os elementos que conformen a estrutura.

b) Aproveitamento. Manterase o volume construído na edificación que se protexe.

c) Aliñacións da edificación. A obrigatorio de manter o edificio determina a conservación das aliñacións exteriores e interiores existentes, así como as tapias e pechamentos das zonas non edificables.

d) Usos. A inclusión dun edificio no nivel de protección estrutural supón, en xeral, o mantemento dos usos existentes.

Non obstante, permitirase a transformación de usos nas seguintes situacións, debendo cumprirse en todo caso as condicións que se determinen no Plan Xeral.

d.1) Usos privados non residenciais, cando se trate de transformar a usos públicos dotacionais ou non dotacionais e a todos aqueles de uso privado residencial.

d.2) Usos privados residenciais, cando se trate de transformar a usos públicos dotacionais ou non dotacionais e a todos aqueles de uso privado residencial.

d.3) Usos privados residenciais, cando se trate de transformar a usos públicos dotacionais.

d.4) Usos privados residenciais, cando se trate de transformar a usos privados vinculados ao uso de servizo terciario.

d.5) Usos públicos, cando se trate de os permutar entre si.

d.6) Usos públicos non dotacionais, cando se trate de transformar en usos públicos dotacionais.

5. Nivel III. Protección ambiental en bens arquitectónicos.

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración total ou parcial, de conservación, consolidación e rehabilitación, así como as de ampliación toleradas en función da ordenanza correspondente, e cambio de uso por calquera dos permitidos na ordenanza de aplicación en cada caso.

a) Cando nun edificio obxecto de protección ambiental se pretendese unha reestruturación xeneralizada (conservación da envolvente externa, fachadas e cubertas, e baleirado interior) o Concello esixirá que a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustifique suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar a licenza.

Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), salvo no caso de ampliacións xustificadas, a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

b) Cando a cualificación correspondente ó edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanzala 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.

6. Área de respecto.

Atopase definido como tal nos apartados precedentes. Esta área superponse con outras clasificacións do solo rústico, solo urbano e de núcleo rural e solo urbanizable cuxas determinacións serán as que rexan sobre ese tipo de solo independentemente das seguintes limitacións:

- As construcións a realizar terán en conta o entorno no que se atopan, procurando en todo caso un tratamento dos volumes e materiais axeitado, en base a pór en valor o ben que se protexe.
- Os pechamentos serán en todo caso de materiais tradicionais, permitíndose como excepción ao anterior a colocación de peches rústicos constituídos por portes e arame.
- Calquera actuación suxeita a licenza localizada nun destes solos contará coa preceptiva autorización da comisión provincial de patrimonio.
- Nos solos urbanizables delimitados de carácter residencial onde se atopen elementos catalogados a protección deberase estender á totalidade da parcela. O plan parcial que desenvolva o ámbito porá especial énfase na posta en valor do elemento protexido. O planeamento de desenvolvemento contará asemade co informe favorable da Consellería de Cultura.

Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición

1. A declaración do estado de ruína dun inmovible catalogado implica o cese do deber de conservación a cargo da propiedade, con independencia da adopción das medidas de seguridade que sexan precisas para evitar danos a terceiros que corresponde asumir á Administración competente.
2. As declaracións de ruína e demolicións de elementos catalogados deberán ser informadas pola Consellería de Cultura.
3. A demolición total ou parcial dun edificio catalogado declarado en estado de ruína non resulta implícita desta declaración. Dita demolición requirirá de pronunciamento expreso acordándoa conforme á lexislación vixente ou, no seu defecto, mediante o outorgamento de licenza de demolición.
4. Non poderán ser obxecto de orde ou licenza de demolición os edificios catalogados nos niveis integral e estrutural de protección, salvo en caso de ruína inminente. Nestes supostos a Administración deberá arbitrar os medios precisos para sufragar o custe das obras de conservación necesarias. No caso de edificios propiedade dalgunha Administración pública, os custes de conservación necesarias corresponden á titular do inmovible.
5. Os inmovibles incluídos dentro destes niveis de protección (integral e estrutural) considéranse de interese xeral, polo que poden ser consolidados e rehabilitados coas axudas públicas que se establezan para este fin. O intento de demoler un edificio protexido con esta catalogación, salvo no caso de ruína inminente declarada, facultará á Administración para a imposición de multa coercitiva e, no seu caso, levar a cabo as obras necesarias mediante a acción subsidiaria, cuxo custe poderá ser previamente exaccionado pola vía de prema e de conformidade cun orzamento que aprobe a Administración, salvo que decida a expropiación total do inmovible.
6. A autorización de demolición dos edificios catalogados nos restantes niveis de protección que se declaren en estado de ruína, deberá sinalar a obriga de manter, na nova edificación que se erga no mesmo soar, os elementos que motivasen aquela protección, salvo que se demostre a imposibilidade, grave dificultade construtiva ou custe desproporcionado que a conservación poida supor. Neste último caso deberase establecer a obriga de que a nova edificación conservará as características do entorno axustándose ás normas de composición da edificación de nova planta en zonas protexidas.
7. Todo o anterior entendese sen prexuízo das facultades que para acordar a demolición por razóns de seguridade corresponden ó concello en caso de ruína inminente, cuxo acordo de declaración deberá especificar qué partes do edificio deben ser demolidas pola súa perigosidade, preservando os elementos catalogados da súa destrución no que fora posible mediante o procedemento que en dito acordo se determine.

Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados

1. Serán admisibles nos edificios catalogados os usos autorizados como cualificados ou compatibles pola ordenanza de aplicación, sempre que a súa instalación non supoña a alteración das súas calidades fundamentais ou signifiquen a desaparición dalgún elemento protexido.
2. Serán así mesmo admisibles todos aqueles usos que supoñan a recuperación dos orixinais do edificio e para os que foi proxectado ou construído, sempre que se xustifique esta circunstancia, aínda que non os contemple a ordenanza.
3. En edificios incluídos con niveis integral e estrutural de catalogación, a ficha de catálogo pode impor determinados usos obrigatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir o obxectivo específico da protección asignada ao edificio. Isto non impedirá que poida estudarse e concederse a implantación doutros usos, se non dificultan a consecución de dito obxectivo.
4. Os usos dotacionais de equipamento público ou privado localizados en edificios destes niveis de protección, non poderán mudar de actividade nin categoría, salvo que se demostre que non supoñen mingua ou deterioro nos valores que xustifican a súa catalogación e as obras necesarias para a súa transformación están contempladas entre os autorizadas para o grao de protección.

Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo

O Catálogo é un documento aberto, sendo susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancias do concello ben a instancias da Consellería de Cultura. No caso de producirse altas ou baixas de elementos deberase tramitar o oportuno expediente na Consellería.

Art. 4.2.9. Intervención en inmovibles catalogados

Ós efectos previstos no artigo 52 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, calquera intervención nun ben inmovible catalogado precisará autorización previa da Comisión Territorial do Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE URBANO**Art. 4.3.1. Obxecto**

Regúlanse no presente capítulo as condicións que, para a conservación e mellora do medio ambiente urbano e da calidade de vida dos cidadáns, establécense no Plan Xeral.

Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan

A competencia para a aprobación ou sanción dos distintos tipos de control ambiental establecidos no Plan Xeral corresponde ao Concello.

SECCIÓN PRIMEIRA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO

Art. 4.3.3. Planeamento de aplicación

Naqueles instrumentos de desenvolvemento do planeamento, e en modificacións do Plan Xeral e que pola súa entidade se xustifique, o Concello poderá esixir a inclusión dun Estudio de incidencia ambiental.

Art. 4.3.4. Contido xeral do Estudio de incidencia ambiental

O Estudio de incidencia ambiental, deberá conter as seguintes determinacións:

- a) Descrición da actividade.
- b) Características do emprazamento e do entorno.
- c) Repercusións ambientais con expresa referencia ás seguintes que sexan de aplicación en cada caso e valorando os posibles efectos aditivos:
 - c.1) Ruído, vibracións, luminosidade e emisións á atmosfera
 - c.2) Incidencia na mobilidade e tráfico na zona
 - c.3) Demanda de aparcamento (dotación, localización e réxime)
 - c.4) Incidencia na interrelación con outros usos.

Axustaranse ó cumprimento da normativa sectorial que lle sexa de aplicación en cada caso.

- d) Medidas correctoras.

Art. 4.3.5. Procedemento

O Estudio de incidencia ambiental deberá ser informado polos servizos municipais competentes con carácter previo á concesión da licenza, que se tramitará conxuntamente para obras e actividades, polo que se someterá ao preceptivo trámite de información pública.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓN XERAIS

Art. 4.4.1. Obxecto

O presente capítulo ten por obxecto establecer os criterios necesarios para controlar a contaminación acústica en ambiente exterior e remite a regulación de límites e procedementos de medida para o seu control á Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano que se redacte no seu desenvolvemento.

Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación

1. As normas aquí establecidas serán de aplicación a:

- a) Os niveis sonoros existentes no ambiente exterior da cidade orixinados pola súa propia actividade sen que se poida determinar a fonte sonora concreta que os orixina, así como os orixinados polo tráfico ou outra fonte variable de titularidade múltiple.
- b) Os niveis de predición para zonas de novo desenvolvemento urbano.

Art. 4.4.3. Criterio de valoración

1. Os niveis sonoros ambientais expresaranse mediante o nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica determinado durante un período de tempo establecido, e expresado en decibelios ponderados mediante a rede de ponderación a, (Leq dBA).

A efectos da presente valoración, o día divídese en dous períodos; o diúrno, constituído por 12 horas continuas de duración e comezo ás 8:00 h e o nocturno, constituído polas restantes 12 horas comezando ás 20:00 h. Un e outro delimitarán os niveis ambientais de día e noite.

2. As posibles correccións por compoñentes impulsivos e tonais, estableceranse na Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano.

3. De igual forma establecerase na citada ordenanza o sistema de medida e valoración dos niveis sonoros ambientais.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS

Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras

1. Defínese como área de recepción acústica, aquela zona onde existen edificacións ou espazos que polo seu uso actual ou futuro, requiren condicións acústicas homoxéneas, respecto ao ruído procedente de emisores acústicos exteriores. Trátase de ámbitos destinados a un mesmo uso cualificado desde o Plan Xeral ou desde os seus instrumentos de desenvolvemento.

2. O solo urbano e urbanizable clasifícase, en función das esixencias acústicas, en:

- a) Tipo I: área de silencio.

- b) Tipo II: área ruidosa.
- c) Tipo III: área tolerablemente ruidosa.
- d) Tipo IV: área moi ruidosa.
- e) Tipo V: área especialmente ruidosa.

Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora

1. Os usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de maior a menor esixencia acústica son os que se indican a continuación, debendo cumprir as limitacións que para a súa área se establecen na Disposición transitoria ao final do presente Título IV.

a) Área de silencio:

- a.1) Uso dotacional de equipamento na categoría de saúde.
- a.2) Uso dotacional de equipamento na categoría de benestar social.

b) Área ruidosa:

- b.1) Uso residencial en todas as súas clases.
- b.2) Uso dotacional de equipamento na categoría de educativo.
- b.3) Uso dotacional de equipamento na categoría de cultural.
- b.4) Uso dotacional de equipamento na categoría de relixioso.
- b.5) Uso dotacional de zonas verdes.

c) Área tolerablemente ruidosa:

- c.1) Uso terciario de hospedaxe.
- c.2) Uso terciario de oficinas.
- c.3) Uso dotacional na súa clase de servizos da Administración pública.
- c.4) Uso terciario comercial.
- c.5) Uso dotacional deportivo.
- c.6) Uso terciario recreativo en todas as súas categorías, a excepción de actuacións ao ar libre.

d) Área moi ruidosa:

- d.1) Uso dotacional de servizos públicos.

d.2) Uso industrial.

d.3) Uso dotacional de servizos de infraestruturas.

d.4) Uso dotacional para o transporte.

e) Área especialmente ruidosa:

e.1) Uso dotacional para transporte nas categorías de ferrocarril, centro de transporte de mercancías, e grande superficie de aparcamento.

e.2) Uso terciario recreativo na categoría de actuacións ao aire libre.

2. Os usos complementarios e alternativos ao cualificado dunha área determinada deberán cumprir as limitacións referentes ao ruído que se establezan na Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano.

3. Os usos autorizables con independencia do obrigado cumprimento das Normas que se establezan na Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano, deberán, previamente á súa instalación, e a través dun Estudio de Incidencia Ambiental, demostrar a súa compatibilidade acústica co cualificado.

4. Dos usos constituíntes de áreas receptoras, exclúuse o uso dotacional de vía pública, por recibir tratamento de emisor acústico.

SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais

Os límites dos niveis sonoros ambientais en solo urbano, núcleo rural e urbanizable serán os que estableza a ordenanza municipal correspondente.

Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica

1. Todos aqueles ámbitos de solo urbano cuxos niveis sonoros ambientais sexan superiores aos que fixe a Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano, serán declaradas Zonas de actuación acústica.

2. O Concello establecerá para estas zonas medidas correctoras encamiñadas a garantir o cumprimento dos niveis sonoros ambientais regulados no presente capítulo. De non ser estas tecnicamente viables, desenvolveranse programas especiais para lograr que no interior dos locais non se superen os límites da Ordenanza xeral de protección do medio ambiente urbano.

SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS LINDEIROS

Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación

O regulado na presente sección de aplicación a todos os ámbitos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral, a excepción daqueles localizados en solo urbano que xustifiquen a imposibilidade de cumprilo.

Art. 4.4.9. Definición

Desde o punto de vista acústico, son áreas receptoras con lindeiros compatibles cunha determinada, aquelas que, na orde establecida no artigo 4.4.4. a anteceden ou precédena.

Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica

Naqueles casos nos que non sexa posible evitar que dous usos incompatibles linden entre si, será necesario establecer unha zona intermedia de servidume acústica ou de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan os niveis establecidos para o uso máis restritivo.

No seu defecto, adoptaranse outras medidas correctoras como apantallamento ou illamento de fachadas.

DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS RELATIVAS AOS LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

1. No solo urbanizable os límites dos niveis ambientais serán:

ÁREA RECEPTORA	Leq (Dba)	
	DIÚRNO	NOCTURNO
Tipo I	ata 50	ata 40
Tipo II	ata 55	ata 45
Tipo III	ata 65	ata 45
Tipo IV	ata 70	ata 65
Tipo V	> 70	> 65

2. No solo urbano e de núcleo rural, os límites serán os seguintes:

ÁREA RECEPTORA	Leq (Dba)	
	DIÚRNO	NOCTURNO
Tipo I	ata 60	ata 50
Tipo II	ata 65	ata 55
Tipo III	ata 70	ata 60
Tipo IV	ata 75	ata 75
Tipo V	> 75	> 75

3. Ningunha nova fonte sonora que emita en zonas de solo urbano poderá incrementar os niveis sonoros ambientais existentes nas mesmas en máis de 3 dBA e, en ningún caso, superar os valores establecidos na seguinte táboa:

ÁREA RECEPTORA	Leq (Dba)	
	DIÚRNO	NOCTURNO
Tipo I	ata 55	ata 45
Tipo II	ata 60	ata 50
Tipo III	ata 65	ata 60
Tipo IV	ata 75	ata 70
Tipo V	> 75	> 70

TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 5.1.1. Definición

Son as condicións que deberan de satisfacer as actividades para ser desenvolvidas nas situacións contempladas polo Plan Xeral de Outes.

Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais

Os usos contemplados no Plan Xeral, clasifícanse do seguinte modo:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Garaxe-aparcamento.
- Agropecuario.
- Dotacional.

Cada un destes usos globais ten as pormenorizacións que se inclúen a continuación.

O Plan Xeral nos solos urbanos ordenados por este e nos solos de núcleo rural determina a través das ordenanzas a pormenorización e compatibilidade de usos.

En solo urbano non consolidado pendente de plan especial e en solo urbanizable delimitado fixa a contía de cada uso global asignado, tomando o principal como característico e os outros como compatibles, quedando estes usos globais pendentes de pormenorización a través da redacción da figura de planeamento de desenvolvemento correspondente.

Art. 5.1.3. Interpretación

Os usos incluídos nos seguintes apartados deberán entenderse como relación indicativa, non excluente, podendo incluír aquelas que polas súas características sexan similares aos enunciados nos apartados correspondentes dos usos das distintas zonas de edificación.

Art. 5.1.4. Locais en soto

Non poderá establecerse actividade algunha en planta soto, con excepción de:

1. Actividades complementarias para a dotación ao servizo do edificio.
2. Aquelas actividades que se permitan nas Condicións particulares das zonas, vinculadas a un local situado na planta superior.
3. As especificadas na Ordenanza de garaxes e aparcamento.

Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio

1. Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co uso principal, cada un deles cumprirá as especificacións do uso que lle fosen de aplicación.
2. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivese maior superficie útil.

Art. 5.1.6. Situación dos usos

A sinalización de compatibilidade de usos, co característico de cada zona, efectuase fixando a situación do uso compatible, en relación á súa situación no edificio.

Art. 5.1.7. Actividades permisibles

Soamente poderán instalarse nos solos urbanos as actividades que pola súa propia natureza ou por aplicación das medidas correctoras adecuadas, resultaren permisibles segundo o disposto no *Decreto 133/2008, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*, e cumpran as normas da Ordenanza Xeral de Seguridade e Hixiene no Traballo, debendo satisfacer, en todo caso, as condicións que se establecen nestas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Art. 5.2.1. Definición

É o que serve para proporcionar aloxamento permanente a persoas, co comportamento habitual das familias, teñan ou non relación de parentesco.

Art. 5.2.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes clases:

- A. Vivenda en edificación unifamiliar: cando na unidade parcelaria, se edifica unha soa vivenda.
- B. Vivenda en edificación colectiva: cando na unidade parcelaria, se edifica máis dunha vivenda, con acceso común.

Art. 5.2.3. Vivendas de protección oficial

As vivendas de protección oficial (VPO) estarán suxeitas en canto a programa e proxecto se refire, ás disposicións específicas que as regulen, que serán de obrigado cumprimento para canto non fose regulado para o uso residencial nestas Normas.

Art. 5.2.4. Condicións de habitabilidade das vivendas

No referente ás condicións de habitabilidade das vivendas estarase ao estipulado no *Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas en Galicia*.

Art. 5.2.5. Aparcamentos obrigatorios

Será obrigatoria a dotación dunha praza de aparcamento por cada 75 m² construídos de uso residencial, a localizar dentro da propia parcela.

CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Art. 5.3.1. Definición

É o que ten por finalidade, levar a cabo operacións de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe e distribución de produtos.

Art. 5.3.2. Actividades

Distínguense as seguintes:

- 1. Industria compatible coa vivenda: é aquela incluída ou non no regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas que polas súas especiais características e por aplicación de medidas correctoras normais, é compatible co uso residencial.
- 2. Industria non compatible coa vivenda: o resto das non incluídas no apartado anterior.

Art. 5.3.3. Pormenorización

Tendo en conta o anterior, distínguense as seguintes categorías:

- A) Almacenaxe e oficios de tradición artesanal en xeral en planta baixa e soto vinculado, coas limitacións impostas no anexo III do *Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*.
- B) Almacenaxe e oficios de tradición artesanal en edificio exclusivo, illado ou contiguo, compatible con vivenda, coas limitacións impostas no anexo III do *Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*.

C) Industria illada ou contigua compatible co uso de vivenda, coas limitacións impostas no anexo III do *Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*.

D) Estacións de servizo.

E) Zona industrial urbana. Inclúense nesta categoría as actividades correspondentes ó anexo I do *Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*.

Destas cinco categorías, as dúas primeiras son as consideradas como compatibles coa vivenda, debendo cumprir estas ademais as seguintes limitacións en función dos máximos metros totais dedicados á actividade e da potencia total necesaria:

	TIPO DE INDUSTRIA			
Situación	Tradición artesanal	Almacenaxe	Industria compatible	Estación de servizo
Edificio vivendas planta baixa, ou anexo a vivenda	7,5 KW e 200 m ²	7,5 KW e 200 m ²	11 KW e 200 m ²	Non autorizada
Edificio industrial exclusivo e exento	37 KW e 300 m ²	37 KW e 300 m ²	37 KW e 300 m ²	37 KW e 300 m ²

Art. 5.3.4. Condicións da industria en xeral

- 1. Illamento das construcións. En zonas de uso característico distinto do industrial, calquera local ou edificio destinado a este uso, disporá do illamento conveniente en tódalas superficies de contacto con outros locais ou edificios lindeiros.
- 2. Dimensións dos locais. As referencias ás superficies de produción ou almacenaxe, entenderanse como a suma da superficie útil de tódolos locais destinados á actividade, ficando excluídas as superficies destinadas a oficinas, exposición de produtos, venda e aparcamento dos vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.
- 3. Servizos de aseo. Terán aseos independentes para os dous sexos, que contarán cun retrete, un lavabo e unha ducha por cada vinte traballadores ou fracción superior a dez, e por cada 1.000 m² de superficie de produción ou almacenaxe, ou fracción superior a 500 m².
- 4. Circulación interior:

a) As escaleiras terán unha anchura non menor de 1m para locais con capacidade ata 50 traballadores, e de 1,10 m para 50 ou máis postos de traballo.

b) Ningún paso horizontal ou en rampla terá un ancho menor a 1 m.

5. Dotación de aparcamento. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares localizados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á industria a desenvolver.

6. A actividade enclavada dentro dun edificio con uso característico residencial, cumprirá coa normativa contra incendios dos edificios.

7. Todo local que se sitúe nun edificio con uso característico residencial, e que pola actividade a desenvolver necesite contar cun conduto de saída de fumes e gases, este será independente dos comúns do edificio e deberá cumprir coas disposicións do CTE, e demais normativa que lle sexa de aplicación.

Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos

Deberán respectarse coa súa ubicación as condicións mínimas da vivenda á que estean anexos. Poderán situarse na propia vivenda, na planta baixa ou semisoto das vivendas unifamiliares, sempre que se cumpran as condicións de adecuación do local á normativa de habitabilidade, contra incendios e demais que lle sexa de aplicación, ou en anexos ás vivendas, segundo as condicións que se impoñan nas ordenanzas específicas de cada clase de solo.

Art. 5.3.6. Condicións de sostibilidade do uso industrial

As edificacións ou zonas das edificación non destinadas exclusivamente a uso industrial, aínda cando sexan complementarias deste uso, deberán cumprir as condicións sinaladas no código técnico da edificación CTE referentes ás esixencias básicas de aforro de enerxía do DB-HE.

O deber de conservación resinado na vixente LOUPMRG, no caso das edificacións industriais, esténdese á adopción das mellores tecnoloxías dispoñibles en cada momento para as instalacións existentes ou que se proxecten. O concello poderá ditar ordes de execución no caso de incumprimento deste precepto ou no caso de superar os niveis de emisións contaminantes admisibles en cada caso.

CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO

Art. 5.4.1. Definición

É o que ten por finalidade a prestación de servizos ao público polas empresas ou organismos.

Art. 5.4.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Hospedaxe.
- Comercio.
- Oficinas e servizos profesionais.
- Salas de reunións.
- Residencia comunitaria.

Art. 5.4.3. Hospedaxe

É o servizo terciario, destinado a proporcionar aloxamento temporal ás persoas. Distínguense as seguintes clases:

1. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, con restaurante.
2. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, sen restaurante.
3. Colexios maiores, residencias de estudantes.

Condicións do hospedaxe:

1. Cumprirá a regulamentación da industria hoteleira, segundo a normativa aplicable á mesma.
2. Aparcamento: disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou cuarto, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

Clasificación en graos:

- Grao 1º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, de tipo rural.
- Grao 2º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, en edificios de nova planta ou existentes non tradicionais, cun límite máximo de 10 cuartos.
- Grao 3º: aloxamentos de hospedaxe de calquera tipo, sen límite de cuartos.

Art. 5.4.4. Comercio

É o servizo terciario, destinado a subministrar mercadorías ao público mediante vendas ó por menor. Distínguense as seguintes clases:

- a. Local comercial: cando a actividade se desenvolve nun establecemento independente, cunha superficie menor de 2.500 m².
- b. Establecemento comercial: cando a actividade se desenvolve en planta baixa de edificación existente, cunha superficie inferior a 2.500 m².
- c. Agrupación comercial: cando a actividade se desenvolve por distintas casas comerciais en locais independentes, con acceso e instalacións comúns, tales como galerías comerciais, centros e complexos comerciais, coas mesmas limitacións da categoría a, aplicable a cada local independente.
- d. Grandes superficies comerciais: cando a actividade se desenvolve baixo unha soa casa comercial, con dimensións superiores a 2.500 m².

Segundo o carácter dos bens cos que comercian, distínguense dous graos:

Grao 1º: comercio alimentario. Cando ó tráfico destas mercancías dedícase, ó menos, o 35% da súa superficie de venda ou supere os 1000 m², si se integra nun establecemento da clase d), distinguíndose os tipos seguintes:

- 1.- Establecemento de venda tradicional.
- 2.- Establecemento con sistema de venda en autoservicio:
 - 2.1.- Autoservicio: superficie de venda inferior a 125 m².
 - 2.2.- Superservizo: superficie de venda superior a 125 m².
 - 2.3.- Supermercado: superficie de venda maior a 400 m² e inferior a 750 m².
 - 2.4.- Maximercado: superficie de venda superior a 750 m² e inferior a 2.500 m².
 - 2.5.- Hipermercado: superficie de venda superior a 2500 m².
- 3.- Economatos e cooperativas de consumo, principalmente dedicados á alimentación.

Grao 2º: comercio non alimentario. Cando a súa actividade exclusiva ou principal é o tráfico de mercancías non alimentarias. Distínguense os seguintes tipos:

- 1.- Establecementos por seccións e grandes almacéns.
- 2.- Economatos e cooperativas de consumo con predominio de artigos non alimentarios.
- 3.- Establecementos especializados, calquera que sexa o seu sistema de venda.

Condicións do comercio:

1. Dimensións. En ningún caso a superficie de venda será menor de 6 m², nin poderá servir de paso a ningunha vivenda.

2. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a 1,30 m por cada 500 m² de superficie de venda en planta, ou fracción maior de 250 m². Non obstante, será de aplicación a normativa contra incendios.

3. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais, ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.

4. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie de venda de uso comercial disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

5. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de 3 m como mínimo en tódalas plantas. No resto dos casos, a partir de 200 m², a altura mínima esixible será de 2,80 m.

6. Pasaxes comerciais. As agrupacións comerciais poderán establecerse en planta baixa formando unha pasaxe, que terá acceso para o público por ambos extremos, cunha anchura non inferior a 4 m.

7. Hipermercados e grandes superficies comerciais. Será de aplicación a normativa ao respecto da Dirección Xeral de Comercio.

Art. 5.4.5. Oficinas e servizos profesionais

É o uso terciario cuxa función é a de emprestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, ben ás empresas ou aos particulares. Segundo o prestatario dos servizos, distínguense tres graos:

Grao 1º. Servizos da administración.

Grao 2º. Oficinas privadas.

Grao 3º. Despachos profesionais domésticos e outros servizos profesionais.

Condicións das oficinas:

1. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a 1,10 m por cada 250 m² de superficie de planta, ou fracción maior de 250 m².

2. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais, ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.

3. Aparcamentos. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares localizados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

4. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de 3 m como mínimo en tódalas plantas. En edificios con outros usos, as que sinalen as normas de aplicación na zona en que se atopen.

Art. 5.4.6. Salas de reunión

É o uso terciario cuxa actividade está ligada á vida de relación, como bares, cafeterías, restaurantes, acompañadas en ocasións de espectáculos, tales como salas de baile, discotecas, etc., casinos, salas de xogos recreativos, bingos e outros locais nos que se practiquen xogos de azar. Comprende as actividades que se relacionan:

1. Establecementos de bebidas e cafés con espectáculos.
2. Espectáculos (excepto cine e deportes).
3. Outros que cumpran fins análogos.

Condições das salas de reunión:

1. A partir de 200 m² de uso específico de salas de reunións, a altura mínima esixible será de 2,80 m. En todo caso cumpriranse as condicións establecidas no Regulamento xeral de policía de espectáculos públicos e actividades recreativas.

2. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou dúas prazas de aforo, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha

distancia non superior a 100 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

Art. 5.4.7. Residencia comunitaria

Cando a residencia está destinada ao aloxamento estable de persoas que non configuran núcleo que puidese ser considerado como familia, tais como centros de benestar social con internamento, residencias de anciáns, comunidades relixiosas, internados, e similares.

Condições da residencia comunitaria:

1. As condicións de aplicación aos edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para as vivendas familiares, cando a súa superficie total non rebase os 500 m².
2. Se a superficie total supera os 500 m², serán de aplicación as correspondentes ao uso de hospedaxe.
3. Os centros de benestar social con internamento, rexeranse pola normativa da Consellería de Sanidade.
4. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, fidedignamente, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderse xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO

Art. 5.5.1. Definición

Denomínase *garaxe-aparcamento* a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase. Considéranse incluídos, dentro desta definición, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de vehículos e locais ó servizo do automóbil.

Art. 5.5.2. Clasificación

Distínguense o seguintes graos:

Grao 1º. Garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar para utilización exclusiva dos usuarios da vivenda.

Grao 2º. Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos e sotos.

Grao 3º. Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de mazá e espazos libres privados.

Grao 4º. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Grao 5º. Garaxe-aparcamento en mazá completa.

Art. 5.5.3. Condicións

1. A instalación e uso de aparcamentos e locais para o servizo do automóbil deberán axustarse ás prescricións das presentes Ordenanzas e demais disposicións vixentes.

2. 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 nun radio de 200 m.

3. Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil disporán en todos os seus accesos dun espazo de tres metros de ancho e cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da aceira, sen alterar para nada o seu trazado. En consecuencia, nas rúas inclinadas formarase unha superficie regrada, tomando como liñas directrices a rasante na aliñación oficial e a horizontal ao fondo dos 5 m a nivel co punto medio da primeira e, como xeratrices, rectas que se apoian en ambas e son perpendiculares á segunda. A porta do garaxe non adiantará en ningún punto da aliñación oficial e terá unha altura mínima de 2 m. Nas rúas con pendente, dita altura medirase no punto máis desfavorable.

4. O uso de garaxe-aparcamento cumprirá en todo caso co establecido na Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o regulamento que a desenvolve.

Art. 5.5.4. Accesos

1. Prohíbese o acceso directo rodado polas vías rápidas da rede arterial, excepto os de categorías 1.^a, 2.^a e 3.^a, cando a parcela non poida ter acceso por outra vía.

2. Os garaxes-aparcamentos de menos de 600 m² poden utilizar como acceso o portal do inmovible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio.

4. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 m² poderán dispor dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro peonil distanciados daquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobres portas, resistentes ao lume e con resortes de retención para posibles ataques ao lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será de 1 m.

5. Nos garaxes-aparcamentos de 2.000 a 6.000 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 de ataque e salvamento. Nos superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independentes ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos disporán dun acceso para peóns.

6. As ramplas non superarán a pendente do 20 %, e as ramplas en curva, do 15 %, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 m, co sobrelargo necesario nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixo, será superior a 6 m.

7. Poderá permitirse o emprego de aparellos montacoches. Cando o acceso sexa por este sistema, instálase un por cada 20 prazas ou fracción. O espazo de espera horizontal terá un fondo mínimo de 6 m, e o seu ancho non será inferior a 5 metros.

8. Autorízase a mancomunidade de garaxes-aparcamentos.

9. Os accesos situarase a ser posible de tal forma que non se destrúa o arborado existente. En consecuencia, procurarase emprazar os vaos preservando as gabias correspondentes.

Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 m. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 m² por vehículo. Sinaláranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

En garaxes-aparcamentos admítase unha altura mínima de 2 m en calquera punto.

Art. 5.5.6. Aseos

1. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 m² disporán dun retrete con lavabo.

2. Os de 2.000 a 6.000 m² disporán de dous retretes con lavabo.

3. Os de máis de 6.000 metros cadrados disporán dun retrete con lavabo máis por cada 2.000 m² de exceso, ou fracción.

4. Cando exista máis dun servizo hixiénico instálase con enteira independencia para señoras e cabaleiros.

Art. 5.5.7. Escaleiras

As escaleiras terán un ancho mínimo de 1 m para garaxes-aparcamentos de ata 6.000 m², e superior a 1,30 m nos de maior superficie.

Art. 5.5.8. Construción

1. Tódolos elementos que constitúan a estrutura da edificación destinada a garaxe ou aparcamento, haberán de ser resistentes ao lume tipo de tres horas de duración ou estar debidamente protexidos con material illante, tendo en conta a acción derivada da temperatura que poida alcanzar dita estrutura a través da súa protección, debendo especificarse nos proxectos correspondentes á natureza, espesores e características dos materiais protectores.
2. O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados, resistentes ao lume e con illamento acústico de acordo coa Ordenanza sobre ruídos, sen ocos directos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.
3. Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, rochos, ou outros servicios autorizados do inmovible cando estes teñan outro acceso e dispoñan dun vestíbulo adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático, resistentes á temperatura e estancas ao fume. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os cales estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmovible, e calquera oco de este deberá estar a unha distancia, ó menos, de 4 m do outro edificio ou dos lindeiros coas fincas lindeiras.
4. Nos espacios libres que se destinan a aparcamentos de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e procurarse que este uso sexa compatible co arborado.
5. Só se permitirá nos garaxes-aparcamentos a estancia de vehículos e o lavado e engraxe con exclusión de calquera outra actividade.
6. Nos espacios libres da edificación aberta e da illada, o garaxe-aparcamento, que deberá cumprir coas condicións sinaladas anteriormente, terá o nivel superior da capa de terra axardinada á mesma rasante que a do terreo circundante.
7. Non poderá ocuparse o subsolo da zona correspondente aos recuados obrigatorios da aliñación ás vías públicas.

Art. 5.5.9. Ventilación

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos, en proporción superior ás cifras que sinala o CTE, sendo obrigatorio, cando exista ventilación forzada, dispor dun aparello detector de CO₂ por cada 500 m², situándoo nos puntos máis desfavorablemente ventilados, que accionen ditas instalacións. Farase con patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, construídos con elementos resistentes ao lume, que adiantarán en 1 m a altura máxima permitida polas

ordenanzas municipais, afastados 1,5 m de calquera oco ou abertura das construcións lindeiras, e se desembocan en lugar de uso ou acceso ao público, terán unha altura mínima desde a superficie pisable de 2,50 m, debendo estar protexida horizontalmente nun radio de 2,50 m, de maneira que no punto máis afectado non se superen os niveis de inmisión.

2. Entendese por ventilación natural aquela en que existe 1 m² de sección nos ocos ou condutos de aireación por cada 200 m² de superficie do local, e por ventilación forzada, a aquel conxunto de elementos que garantan un varrido completo dos locais cunha capacidade mínima de 6 renovacións/hora, e cuxas bocas de aspiración estean dispostas de forma que existan cando menos 2 bocas en proxección vertical sobre o solo por cada un dos cadrados de 15 m de lado en que idealmente poda ser dividido o local. O mando dos extractores situarase en local de fácil acceso.

3. Os garaxes-aparcamentos soterrados, situados en patios de mazá, ventilaranse necesariamente por chemineas que cumpran as condicións antes sinaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso, permitiranse ocos de ventilación en fachada á rúa, separados, como mínimo, 4 m das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de mazá.

Art. 5.5.10. Calefacción

A calefacción dos locais e demais medios nos que se realice a combustión de substancias disporase de forma que en ningún momento haxa perigo de que as mesturas carburantes se inflamen, debendo estar totalmente illados e ventilados.

Art. 5.5.11. Iluminación

1. A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas, e as instalacións de enerxía e alumado responderán ás disposicións vixentes sobre a materia. O Concello poderá esixir a instalación de alumado supletorio de emerxencia nos garaxes de máis de 2.000 m², cun nivel mínimo de 5 lux. Nos garaxes de máis de 6.000 m², ademais existirá unha sinalización luminosa no solo.
2. Cando se deba de utilizar outro tipo de iluminación, requirirase unha autorización especial do Concello.

Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios

1. Instalaranse aparellos de extinción de incendios de 5 kg de neve carbónica ou preferentemente po seco, en todo tipo de garaxes, ou garaxe-aparcamento, de forma que correspondan 4, como mínimo, por cada 500 m² ou fracción. Están exentos desta obriga os de dimensións inferiores a 50 m². Nos garaxes de máis de 6.000 m² contarase cun carro extintor de po seco de 50 kg de capacidade e outro máis por cada 3.000 m² de exceso.

Nos garaxes superiores a 500 m² instalárase unha rede interior de auga para incendios, conectada no seu caso aos hidrantes. Esta rede manterá en todo momento a presión de 3,5 atm e estará dotada das correspondentes equipas de presurización cando a rede xeral non garanta tal presión. A esta rede enganchárase un posto de auga por cada 500 m² de planta, con manga suficiente para alcanzar toda a superficie.

2. Se esta superficie de 500 m² estivese desenvolvida en varias plantas, esixíranse, ó menos, dous extintores en cada un deles. Os extintores manuais situáranse sobre os soportes e muros, en lugares de fácil acceso e provistos de dispositivos de suxeición seguros e de rápido manexo, debendo figurar unha chapa de instrucións para o seu uso e sinalización con amaño ás disposicións das Normas UNE. Igual sinalización empregárase para os carros extintores.

3. Instalárase en cada 500 m² de garaxe ou fracción un recipiente de material resistente ao lume, con tapa abisagrada das mesmas características, para gardar trapos e algodóns que puidesen estar impregnados de graxa ou gasolina.

4. Igualmente instaláranse por cada 500 m² ou fracción, recipientes abertos que conteñan produtos capaces de absorber calquera derrame fortuíto de gasolina ou graxas (tales como area, terra de infusorios, etc). Estes produtos poderán estar en sacos para o seu fácil transporte e o depósito disporá dunha pala para o seu manexo.

5. Os garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 m² disporán, nas proximidades de cada acceso pola vía pública, dun hidrante do modelo regulamentario utilizado polo servizo contra incendios.

6. Nos garaxes-aparcamentos de máis de 6.000 m² esixírase a instalación dunha rede automática de dispositivos contra incendios, para localizar e evitar a propagación de calquera incendio.

7. Os garaxes-aparcamentos de tres ou máis plantas contarán cun sistema especial de detectores de incendios, con cadro centralizado nas proximidades dos accesos principais na súa parte máis próxima á vía pública.

8. En garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 m² instalárase un sistema eficaz de evacuación de fumes.

9. Todo garaxe, independentemente da súa superficie e catalogación, disporá como mínimo dun extintor.

10. En todo caso, rexerá o disposto pola normativa contra incendios.

Art. 5.5.13. Desaugadoiros

Disporán, para a súa acometida á rede de saneamento ou á xeral, dun sistema eficaz de depuración de graxas.

Art. 5.5.14. Establecementos anexos aos garaxes-aparcamentos

Os establecementos desta natureza cumprirán, ademais, as prescricións contidas nos artigos seguintes, segundo os casos.

Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado

Permitíranse estas instalacións como anexas a garaxes-aparcamentos coas condicións que sinalan as Normas Xerais e as Ordenanzas de cada zona.

Art. 5.5.16. Carga de baterías

Permítense instalacións para a carga de baterías sempre que o local onde se efectúen estas operacións estea illado do resto do garaxe e con ventilación suficiente.

Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores

Non se autorizan estas instalacións máis que en garaxes establecidos nas zonas rexidas por Ordenanzas industriais.

Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina

Prohíbese a instalación de aparellos subministradores no interior dos garaxes-aparcamentos, excepto nos edificios exclusivos para este uso e nas zonas industriais.

Art. 5.5.19. Prescricións de explotación

1. Queda prohibido fumar e facer lume en todo local de garaxe-aparcamento, nas estacións de servizo ou nos seus establecementos anexos, dentro da zona definida legalmente como perigosa. Visiblemente fixéranse, con carácter permanente, letreiros nos diferentes locais coa lenda "*Non fumar*", "*Perigo de incendio*".

2. Prohíbese o almacenamento de carburantes e combustibles líquidos fora dos depósitos dos vehículos. No caso de instalacións de depósitos de combustibles para calefacción, situados en plantas de uso xenérico de garaxe-aparcamento, as mesmas situáranse en recinto independente delimitado con paredes separadoras resistentes ao lume, con acceso independente mediante vestíbulo de independencia, e cumprindo tódalas especificacións que ao respecto establece o documento do CTE sobre protección contra incendios nos edificios (DB-SI).

3. Non obstante ó preceptuado no parágrafo anterior, poderá admitirse a garda de vehículos cun bidón de repostado de 15 litros de capacidade máxima.

4. As beirarrúas, os pasos xerais e os aparcamentos deberán sempre conservarse libres, sinalizándose debidamente para a súa fácil comprobación.

5. Prohíbense as reparacións ruidosas, molestas, nocivas e perigosas, tales como o traballo de chapistas, pintura e proba de motores, salvo nas zonas industriais e de almacéns.

6. Fica prohibido todo almacenamento, mesmo dentro dos vehículos, de material de calquera clase, combustible ou non, e realizar dentro destes locais operacións que non respondan estritamente ás necesarias de acceso e estancia dos vehículos, así como lavado e engraxe.

7. Prohíbese o peche de prazas dentro dun garaxe-aparcamento.

Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados

1. O almacenamento de vehículos usados, tanto para a súa venda como para o seu despece, poderá ser permitido nos emplacements que autorice o Concello.

2. Cumprirán as condicións de seguridade que sinalan as disposicións vixentes e deberán estar cercados en todo o seu perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, ou por sebes vexetais que impidan o paso e a vista dos vehículos desde o exterior.

Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servizo

Independentemente da licenza de construción, que poderá estar englobada dentro da licenza da edificación na que se integren, a apertura e posta en servizo de tódalas categorías, excepto a 1ª (garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar) será tramitada conxuntamente coa solicitude de vao municipal, acompañándose proxecto técnico redactado por técnico competente, que reflecta a distribución e instalacións das que se compón, xunto co cálculo xustificativo do seu dimensionado de acordo con estas ordenanzas e de toda a normativa legal que sexa de aplicación en cada caso. Faise constar a obrigatoriedade de dar exacto cumprimento ao documento do CTE sobre protección contra incendios nos edificios (DB-SI), tanto nos proxectos de edificación como nos de apertura.

Art. 5.5.22. Instalacións existentes

O Concello poderá instar aos propietarios, sexan persoas físicas, xurídicas ou comunidades de propietarios, para que soliciten licenza de apertura e o vao municipal correspondente, así como a adaptación das instalacións á normativa vixente, sempre que isto sexa posible, e en todos os casos, no referente a seguridade.

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO

Art. 5.6.1. Definición

É o directamente relacionado coas explotacións dedicadas á agricultura e a gandería.

Art. 5.6.2. Clasificación

Considéranse os seguintes graos:

Grao 1º.a.- Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, con base territorial.

Grao 1º.b.- Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, sen base territorial.

Grao 1º.c.- Pequenas establecións de gando destinadas exclusivamente a autoconsumo.

Grao 2º.a.- Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, con base territorial.

Grao 2º.b.- Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, sen base territorial.

Grao 3º.- Locais para almacenaxe de produtos agrícolas: silos, celeiros, almacén de maquinaria, etc. ata 300 m².

Grao 4º.- Locais para almacenaxe de produtos agrícolas: silos, celeiros, almacén de maquinaria, etc. de máis de 300 m².

Grao 5º.- Viveiros e invernadoiros.

Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario

Nos casos en que, en función da economía tradicional da zona se permita a compatibilidade de uso agropecuario co de vivenda, deberanse cumprir en orde á salubridade, as seguintes normas básicas:

a) Non se permitirá que os locais de uso gandeiro teñan comunicación directa coa vivenda e os seus accesos serán por tanto independentes e separados un mínimo de 3 m.

b) Os ocos de ventilación do local de uso gandeiro non poderán abrirse a vías públicas a unha distancia menor de 15 m do eixo da vía.

Para as establecións de explotacións enclavadas nas categorías 1.b. e 2.b. esixirase unha distancia mínima superior a 500 m aos asentamentos de poboación delimitados, e de 250 m á vivenda existente máis próxima, salvo que a lexislación sectorial fixe distancias maiores, e para as establecións das explotacións enclavadas nas categorías 1.a. e 2.a. a distancia será de 100 m ó límite exterior dos núcleos delimitados, e 50 m ás vivendas existentes non incluídas nas delimitacións dos núcleos rurais.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL

Art. 5.7.1. Definición

É o que ten por finalidade a provisión de equipamento que faga posible a educación, enriquecemento cultural, saúde, etc., das persoas, e a proporcionar os servizos administrativos ou infraestruturais necesarios na cidade.

Art. 5.7.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Equipamento.
- Servizos urbanos.
- Servizos infraestruturais.
- Servizos para o transporte e as comunicacións.

Art. 5.7.3. Aplicación

As condicións que se sinalan para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para iso, e que a tales efectos se sinalan na documentación gráfica ou escrita.

Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos

Nas parcelas cualificadas para usos dotacionais, ademais do uso predominante, poderase dispor calquera outro que coadxuve aos fins dotacionais previstos, con limitación no uso residencial, que soamente poderá dispor dunha vivenda destinada a quen custodie a instalación ou residencia comunitaria.

Art. 5.7.5. Equipamento

Distínguense os seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Docente. Calquera nivel regrado de ensino, mesmo as garderías; ensinos non regrados (centros de idiomas, academias, etc.) e investigación.
2. Sociocultural. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de actos múltiples, cines, teatros, etc.
3. Sanitario-asistencial. Asistencia en réxime ambulatorio ou con hospitalización. Non se inclúen os despachos profesionais. Asistencia non sanitaria mediante servizos sociais. Tanatorios.

4. Deporte. Instalacións para a práctica do deporte e o desenvolvemento da cultura física.

5. Relixioso. Celebración de cultos.

6. Conxunto parroquial. No que conviven o culto relixioso e o uso de cemiterio.

Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo

Cumprirá as disposicións correspondentes á actividade. As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 60% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 3 plantas en solo urbano, 2 plantas en núcleo rural.
- En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 plantas en solo urbano, 2 plantas en núcleo rural e 2 plantas en solo rústico.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en solo de núcleo rural.
- En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Nestes casos permítese a colocación de peches de malla metálica cunha altura máxima determinada pola actividade deportiva a realizar, independentemente da clasificación do solo no que se atope o equipamento.

Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 50% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 plantas en solo urbano, 2 plantas en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural e solo rústico. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.

- En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 70% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 plantas en solo urbano e 2 plantas en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.
- En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos

Para todos aqueles usos de equipamento, definidos no artigo 5.7.5, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,50 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,3 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 60% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.
4. En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Para aqueles usos de equipamento non situados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes

Os equipamentos de titularidade e uso público xa existentes en solo urbano en parcelas cualificadas como tal non lles será de aplicación o réxime xeral de fóra de ordenación definido no Plan Xeral, aínda que non cumpran as condicións antes indicadas. Neste caso poderá levarse a cabo neles calquera cambio de uso para outro tipo de equipamento público, e poderán

realizarse obras de reestruturación do 75% do volume total e de e ampliación do 50% do volume existente.

Art. 5.7.10. Servizos urbanos

Distínguense as seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Comercial. Prazas e centros de comercio básico.
2. Administrativo. Servizos da administración.
3. Administrativo. Outros servizos urbanos.
4. Cemiterios.

Art. 5.7.12. Condicións das prazas e centros de comercio básico

Serán os que provean á poboación de produtos alimentarios e outros de carácter básico.

Os prazas cumprirán, ademais das condicións que polo seu carácter sexan de aplicación, as correspondentes ao uso de comercio, contidas nestas normas.

Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración

Son os servizos para desenvolvemento da xestión dos asuntos das distintas administracións públicas e atención aos cidadáns.

Cando a súa actividade sexa asimilable ao uso de oficinas, serán de aplicación as condicións que para estas conteñen estas normas.

Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos

Tales como bombeiros, policía e similares, servizos de limpeza e similares, e protección civil.

Atenderase ás especificacións derivadas do uso.

Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos

Para todos aqueles usos de servizos urbanos, definidos no artigo 5.7.11, excluídos os cemiterios, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,0 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,2 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 40% en solo urbano, 30% en núcleo rural e 20% en solo rústico.

3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.

4. En solo rústico, a altura máxima e o número de plantas serán as que se especifican no artigo 11.2.10. da presente normativa.

Para aqueles usos de servizos urbanos non ubicados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.16. Condicións dos cemiterios

Cumprirán o preceptuado no Regulamento de policía sanitaria-mortuoria:

1. Ocupación en planta do conxunto das instalacións: 40% en solo urbano, 40% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
2. Altura máxima para todas as instalacións: 7 m en núcleo rural e 4 m en solo rústico.
3. Aliñacións e recuado a lindeiros: os propios da ordenanza da zona na que se implanta.

Art. 5.7.17. Servizos de infraestruturas

Tales como subministro de auga, saneamento, produción e distribución de enerxía, telefonía e similares.

Execución dos servizos de infraestruturas:

1. O Concello establecerá para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que regulen as súas condicións.
2. Calquera proxecto que se redacte para o desenvolvemento dos servizos infraestruturais, deberá ser elaborado en coordinación coas institucións xestoras ou compañías subministradoras dos servizos.
3. Para a execución dos servizos de infraestruturas, poderase expropiar o dominio, ou establecer sobre os terreos afectados algunha servidume das previstas no dereito privado ou administrativo. A estes efectos, as determinacións do Plan Xeral referidas a instalacións de infraestruturas, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.
4. O Concello poderá establecer as limitacións que considere oportunas, mediante a ordenanza correspondente. Tratarase en todo momento de reducir o impacto ambiental ou a diminución das condicións de salubridade do medio.

Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica

1. Estas condicións regulan a produción e transporte de enerxía eléctrica, que comprende os tendidos de liñas e as súas estruturas de soporte, e aquelas nas que se leva a cabo o troco de tensión da enerxía transportada.
2. En calquera clase de solo, toda instalación de nova planta, salvo de carácter provisional, tanto de produción como transporte de alta tensión ou de transformación, deberá implantarse nos lugares adecuados, previa tramitación no Concello da correspondente solicitude.
3. No solo urbanizable, non se poderá facer instalación ningunha de produción ou de distribución de alta tensión aérea, fóra das existentes. No desenvolvemento dos solos urbanizables será obrigatorio o soterramento das liñas eléctricas existentes.
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.
5. No solo urbano, exclusivamente en ordenanza de uso industrial ou de vivenda unifamiliar ou nas áreas de expansión dos núcleos rurais poderanse situar instalacións de produción de enerxía eléctrica por medios renovables e non contaminantes, sempre que estes sexan compatibles co uso residencial en base á ausencia de molestias, nocividade, insalubridade ou perigosidade. Estas instalacións deberán ser congruentes coa tipoloxía edificatoria prevista, debendo incorporar ó proxecto xustificación expresa, debidamente fundamentada da integración no contorno no que se insiren, respectando, en todo caso, as condicións de ocupación, recuados, volume máximo e altura máxima, previstas pola ordenanza correspondente. No solo urbano e de núcleo rural, salvo xustificación contraria sobre a súa improcedencia, tódalas instalacións de abastecemento de enerxía serán soterradas. A execución das obras necesarias poderá ser esixida polo Concello cando estean executadas as que definen aliñacións e rasantes ou se fixeran. Excepcionalmente nas áreas de uso industrial, poderán autorizarse, despois de xustificación pormenorizada, tendidos aéreos, debendo, en todo caso, recorrer estes polos trazados que se sinalen polo Concello.
6. Cando sexa necesario dispor centros de transformación no centro de gravidade das cargas, disporanse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxesen en terreos destinados a tal fin ou cumpriran as instrucións de seguridade que se sinalaren.
7. Os centros de transformación que deban situarse en edificios de vivendas deberán cumprir o especificado na Ordenanza municipal sobre contaminación acústica, non podendo colocarse en lugares lindeiros coas vivendas. Excepcionalmente poderase autorizar a colocación de centros

de transformación exteriores e en construción independente, sempre que así o estime o Concello polas especiais condicións de ubicación ou imposibilidade manifesta da súa situación noutro lugar. A limitación de lindeiro coas vivendas dos centros de transformación, refírese á súa calidade de apegado, podendo situarse na planta baixa da edificación, sempre que se garanta un illamento acústico mínimo do forxado lindeiro coa vivenda de 65 dBA, non produción de vibracións e recubrimento de material que amortice sensiblemente a transmisión de ondas electromagnéticas de maneira que resulte inocuo.

CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 5.8.1. Definición

Comprende os terreos destinados á salubridade, repouso e esparexemento da poboación, ou a algún dos usos que se detallan nas categorías que se distinguen a continuación:

A. Zonas verdes (ZV).

1. Parque urbano, destinado ao lecer, repouso e a mellorar a salubridade e calidade ambiental.
 - a) Manterán a primacía da zona arborada ou natural sobre a urbanizada.
 - b) Poderá disporse edificación para usos complementarios da zona verde. Fíxase unha ocupación máxima do 5% da súa superficie e altura de 1 planta e 3,5 metros á cornixa.
2. Parque deportivo, destinado ao exercicio do deporte ao aire libre.
 - a) As instalacións deportivas disporanse preferentemente ao aire libre. Sen embargo, poderán disporse en edificación pechada coa limitación do 5% de ocupación da superficie do parque deportivo, e unha edificabilidade de 0,07 m²/m² de superficie.
 - b) Ó menos o 20% da superficie do parque deportivo, deberá ficar libre de instalacións, debendo axardinarse cos criterios sinalados para os parques e xardíns.

B. Espazos libres (EL):

1. Xardín, formado polos espazos libres axardinados urbanizados.
 - a) Deseñaranse dando prioridade aos elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.
 - b) Disporán de xogos infantís, de preadolescentes, con planos de area e auga ornamental.

c) Non se disporá espacio para deporte.

d) Non se autoriza ningunha edificación.

2. Área axardinada, con acondicionamento vexetal para a defensa ambiental, o repouso dos peóns e o acompañamento do viario.

a) Deseñaranse tendo en conta a función urbana que deben cumprir.

Art. 5.8.2. Acceso aos edificios desde os parques e xardíns

Poderase acceder aos edificios desde os espazos libres e zonas verdes, se para iso contan cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de 3 m que facilite o acceso das persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non se atope a máis de 40 m da calzada.

TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS

Art. 6.1.1. Definición

As determinacións xerais son as condicións ás que se deberá de suxeitar a edificación polas súas propias características e pola súa relación co entorno.

Art. 6.1.2. Clases de condicións

1. A edificación cumprirá as condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes aos seguintes aspectos:

- a) Condicións da parcela edificable.
- b) Condicións de posición e ocupación dos edificios na parcela.
- c) Condicións de volume.
- d) Condicións xerais de calidade.
- e) Condicións de seguridade nos edificios.
- f) Condicións hixiénicas dos edificios.
- g) Condicións de dotación de servizos nos edificios.
- h) Condicións estéticas.
- i) Condicións de accesibilidade.
- j) Condicións dos peches.

2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co entorno serán de aplicación na forma que se regula no presente título, salvo indicación en contra nas condicións dos usos, na regulación particular da ordenanza de aplicación, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

3. A edificación deberá satisfacer, ademais das condicións contidas no Título V, segundo o uso ó que se destine o edificio ou os locais, salvo indicación en contra da ordenanza de aplicación ou da ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes

últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DA PARCELA EDIFICABLE

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para ser considerada como edificable, entendendo como parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade independente e identificada polos seus lindeiros e a súa superficie, incluída dentro da delimitación da ordenanza correspondente

Son de aplicación nas obras de nova edificación excepto nas de reconstrución, e regúlanse no réxime correspondente ao uso a que se destina, na ordenanza de aplicación.

Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima

Parcela edificable é a superficie comprendida entre lindeiros e/ou aliñacións se as houberse, sobre a cal se pode edificar.

Parcela mínima é a superficie mínima de parcela edificable, establecida pola correspondente Ordenanza.

Como regra xeral, prohibese efectuar segregacións como consecuencia das cales resulten parcelas de superficie inferior á mínima fixada en cada zona.

Art. 6.2.2. Lindeiros

Son as liñas perimetrais que delimitan parcelas e sepáranas unhas de outras.

En relación á súa posición os lindeiros clasifícanse en:

- Lindeiro frontal: o que delimita a parcela coa vía pública de acceso.
- Lindeiro posterior: o que separa a parcela pola súa parte oposta ao frontal.
- Lindeiros laterais: os restantes lindeiros distintos do frontal e posterior.

Art. 6.2.3. Aliñacións

1. Actuais. Son os lindeiros das fincas cos viais existentes.

2. Oficiais. Son as liñas que se fixan como tales nos documentos do Plan Xeral ou nos do planeamento subordinado que o desenvolva.

Poden ser aliñacións exteriores e aliñacións interiores.

a) Exteriores. Son as que fixan o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos, como vías, rúas, prazas, etc.

b) Interiores ou fondo edificable. Son os que fixan os límites das parcelas edificables co espazo libre interior. No caso do solo urbano, as aliñacións fixadas nos correspondentes planos son ás máximas tanto en plantas altas como en baixas, podendo, en todo caso, adoptarse, por razóns xustificadas, fondos menores.

En caso de incongruencia entre a cota representada na planimetría, a aliñación e a realidade física, os servizos técnicos municipais efectuarán as aclaracións oportunas sen necesidade de modificación do planeamento.

Art. 6.2.4. Espacio Exterior de Calidade

Ós efectos deste planeamento considérase espacio exterior de calidade aquel ámbito de solo con ordenación detallada, circunscrito por edificacións, público ou privado, sobre o que teñen iluminación e ventilación as vivendas, sexan unifamiliares ou colectivas, sempre e cando verifique as seguintes condicións:

- A mínima distancia entre paramentos verticais enfrontados de edificacións diferentes nas que exista uso residencial, aínda que este sexa minoritario, será maior ou igual que a distancia entre a cota de referencia e a altura de cornixa da edificación na que estean englobadas.
- As dimensións en planta deste espacio non serán residuais con respecto á superficie construída que o circunscribe, debendo ter unha proporción mínima de tres a un con respecto á mínima distancia entre paramentos enfrontados.

Nos solos urbanos non consolidados con ordenación detallada, nos solos urbanos non consolidados pendentes de plan especial e nos solos urbanizables de uso residencial, sexan delimitados ou non delimitados, definirase pormenorizadamente para cada ámbito o espacio exterior de calidade.

No caso dos solos urbanos non consolidados con ordenación detallada polo propio PXOM nas fichas de desenvolvemento de cada ámbito figura definido este espacio, que en todo caso verifica as condicións anteriormente indicadas.

No resto dos casos serán as oportunas figuras de planeamento de desenvolvemento as que o definan a partir dos requisitos antes indicados.

Art. 6.2.5. Mazá

É o conxunto de parcelas que, sen solución de continuidade, quedan comprendidas entre vías e/ou espazos libres públicos determinados no Plan.

Art. 6.2.6. Soar

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumado público, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Se existise planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

2. Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán acadar a condición de soar despois de executadas, conforme ao planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, no seu caso, para a ampliación ou reforzo dos mesmos.

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA

Son as que determinan o emprazamento e ocupación das construcións dentro da parcela edificable e defínense nas ordenanzas ou no planeamento de desenvolvemento. Estas condicións son de aplicación en todas as obras.

Art. 6.3.1. Liña de edificación

É a que delimita a superficie ocupada pola edificación.

Art. 6.3.2. Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites da proxección vertical sobre o plano horizontal das liñas externas de toda a construción, mesmo a soterrada e os voos pechados, excluídos soportais abertos, bordos, marquesiñas e emparrados. As construcións totalmente soterradas destinadas a aparcamentos consideraranse, a efectos destas Normas, excluídas da superficie ocupada, salvo disposición concreta da ordenanza. Non obstante, garantirase sempre unha axeitada integración no terreo, segundo o disposto no artigo 104 da LOUPMRG.

Art. 6.3.3. Ocupación máxima de parcela

Fíxase pola relación entre superficie ocupable e a superficie total da parcela, entendendo por superficie ocupable a parte de superficie da parcela susceptible de ser ocupada pola edificación, cuxa contía se establece por unha porcentaxe ou coeficiente de ocupación.

Art. 6.3.4. Espazo libre privado

É a parte de parcela excluída a superficie ocupada.

Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia

1. Rasantes actuais. Son os perfís lonxitudinais das vías existentes.
2. Rasantes oficiais. Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos polo eixo dos mesmos nos planos específicos deste Plan Xeral, instrumentos de desenvolvemento do mesmo ou nos que no seu momento expida o Concello.
3. Cota natural do terreo. É a altitude relativa de cada punto do terreo antes de ser urbanizado.
4. Cota de orixe e referencia. É a que define o planeamento como referencia para a medición da altura do edificio, considerándose a cota de nivelación do terreo circundante en edificación illada ou a rasante de cada unha das fachadas en edificación entre medianeiras, tomada no punto medio de cada tramo de fachada, medido entre quebras (quebra tomado tanto en planta como en altura de cornixa ou bordo).

Art. 6.3.6. Recuados e separacións aos lindeiros

1. Recuado. É a anchura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial.

Pode darse como valor fixo, obrigado, ou como valor mínimo. Medirase na forma determinada para a separación a lindeiros no apartado seguinte.

2. Separación a lindeiros. É a distancia entre cada punto da fachada do edificio e o lindeiro de referencia máis próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoiado en dito lindeiro.

Salvo indicación contraria da ordenanza, o espazo de separación a lindeiros poderá ocuparse polas plantas situadas totalmente baixo rasante.

Prohíbense recuados respecto á aliñación oficial en mazá pechada.

Art. 6.3.7. Separación entre edificios

É a dimensión que separa as fachadas exteriores de dous ou máis edificios, ben estean situados na mesma parcela, ben sobre parcelas diferentes, xa sexan estas lindeiras ou estean separadas por viais ou espazos libres de uso público.

Enténdese que un edificio cumpre unha distancia mínima de separación a outro, cando a separación entre calquera par de puntos situados nunha e outra liñas de edificación é igual ou superior a dita distancia. No cómputo desta distancia non se terán en conta nin bordos nin marquesiñas nin balcóns ou voos abertos.

Cando os edificios teñan corpos de edificación de distintas alturas, a anterior condición deberá cumprirse para cada un deles.

Art. 6.3.8. Fondo edificable

Denomínase así á distancia máxima, medida na perpendicular a aliñación exterior, a que debe situarse a aliñación interior. Esta distancia será sempre máxima, non obrigatoria. Salvo indicacións particulares da ordenanza, o fondo máximo edificable manterase en tódalas plantas sobre rasante.

Art. 6.3.9. Edificación illada

É a situación en parcela independente con obriga de recuados polos catro lindeiros.

Art. 6.3.10. Edificación pareada

É a agrupación formada por dous edificios independentes, apegados por un lindeiro lateral común, con obriga de establecer recuados aos tres lindeiros restantes.

Art. 6.3.11. Edificación agrupada

É a situada en parcelas independentes con edificación apegada formando fila con outras edificacións.

Art. 6.3.12. Edificación cerrada

É a que ocupa todo o fronte da aliñación á rúa ou rúas á que ten fachada.

Art. 6.3.13. Edificación aberta

É a construción en bloque illado, separado de outras edificacións por espazos libres axardinados vinculados a elas.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE VOLUME

Son aquelas que limitan a dimensión e a forma das edificacións. Concrétanse na ordenanza de aplicación, nas normas do uso correspondente ou no planeamento de desenvolvemento, e son de aplicación a todo tipo de obras de nova edificación e de reestruturación e a aquelas que supoñan unha alteración dos parámetros regulados neste capítulo.

Art. 6.4.1. Altura da edificación

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia ata o arranque do faldrón de cuberta en cubertas inclinadas ou ao remate superior do peto en cubertas planas.

Se no desenvolvemento da envolvente do edificio, en función das variacións da cota de referencia, se producisen variacións da altura máxima maiores que 1 m procederase ao escalonamento desta ata que cumpra dita condición. Exclúese desta condición o ancho da formación de portalóns de garaxe en vivendas unifamiliares.

A partir da altura máxima de cornixa poderase construír a formación dos faldrons de cuberta e os elementos indispensables para as instalacións do edificio (casetóns de ascensor, depósitos, paneis de enerxía soar, etc.) segundo o indicado nos correspondentes apartados da presente normativa.

Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia, ata a cumieira máis alta do edificio.

As edificacións a realizar axustaranse ao número de plantas indicado nos planos de ordenación ou nas correspondentes ordenanzas, o cal en todo caso será vinculante, non admitindo construcións co número de plantas diferente ao indicado, caso de que este apareza reflectido nos planos correspondentes. Exceptúase deste precepto a vivenda unifamiliar illada en solo urbano, as edificacións en solo rústico e núcleo rural así como os usos dotacionais, para os cales o número de plantas será un valor máximo.

Art. 6.4.3. Altura de pisos

É a distancia medida en vertical entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

Art. 6.4.4. Altura libre de pisos

É a distancia medida en vertical desde o pavimento ao teito da planta correspondente

Art. 6.4.5. Planta

É toda superficie horizontal practicable e cuberta, acondicionada para desenvolver unha actividade.

Art. 6.4.6. Sotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito atópase situada totalmente por debaixo da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ao servizo da actividade da planta baixa e/ou rochos e instalacións vinculadas ao uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2,25 m, nin a altura de piso inferior a 2,50 m.

Admítense os usos necesarios previa xustificación e con prohibición de usos vivideiros.

Art. 6.4.7. Semisotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito se atopa situada toda ela como máximo un metro por encima da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ao servizo da actividade da planta baixa e/ou rochos e instalacións vinculadas ao uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2,25 m nin a altura de piso inferior a 2,50 m.

Os semisotos cuxa cara inferior do forxado de teito se atopen a unha distancia igual ou maior de 1,00 m da cota de referencia, considéranse a tódolos efectos plantas sobre rasante. Prohíbense as pezas vivideiras nas plantas de semisoto, salvo que se trate de pezas pertencentes a vivenda unifamiliar e cumpran as restantes condicións de hixiene.

Art. 6.4.8. Planta baixa

É a planta situada máis preto da cota de referencia que non ten a consideración de soto ou semisoto.

Art. 6.4.9. Planta de piso

É a planta situada por encima do forxado de teito da planta baixa. A súa altura fíxase, ben en función do uso ou das condicións particulares da zona.

Art. 6.4.10. Superficie edificada por planta

É a comprendida entre os límites exteriores de cada unha das plantas da edificación, sen contar marquesiñas, soportais ou voos totalmente abertos.

Art. 6.4.11. Superficie edificada total

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o conxunto edificado.

Art. 6.4.12. Coeficiente de edificabilidade

É a relación entre a superficie total edificada computable e a superficie da parcela, expresada en m^2/m^2 . Para a determinación da superficie edificada computable deberán terse en conta as seguintes regras: computaranse tódalas superficies edificables 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 rochos de superficie inferior a $10 m^2$ vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Art. 6.4.13. Patios interiores

Se regulan, en función do número de plantas destinadas ao uso residencial, nas Condicións hixiénicas dos edificios.

Art. 6.4.14. Paramentos o descuberto

As medianeiras vistas existentes ou que puidesen aparecer trátaranse como fachada a fin de protexer a construción en canto ás perdas de calor e desde o punto de vista estético.

Art. 6.4.15. Voos de balcóns e corpos voados pechados

En edificación pechada admítase en fachada un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo de 1 m e separación a testeiro de 1 m. Na fachada a patio de mazá, se admite un saínte máximo de 0,50 m e separación mínima a testeiro de 3 m.

En edificación aberta, admítase en fachada a vía pública un saínte de 0,10 m por cada metro de ancho de rúa, cun máximo de 1 m. No resto das fachadas, admítase un saínte máximo de 0,50 m.

Para ambas tipoloxías, en tódalas súas fachadas, prohíbense os corpos voados, abertos ou pechados, en altura sobre rasante inferior a 3,60 m., limitándose, en cada fachada, ao 60% da súa superficie.

Os voos en caso de ser pechados deberán ser, en todo caso, vidrados, non podendo acadar a parte opaca do voo o 30% da superficie total deste.

Art. 6.4.16. Construción mínima

En solo urbano, excepto naquelas zonas nas que se permita a vivenda unifamiliar illada e o equipamento, a construción mínima en canto a número de plantas se refire, cadrará co especificado no plano correspondente, non admitíndose en ningún caso un número de plantas nin menor nin maior.

Art. 6.4.17. Voos de bordos

O saínte máximo dos bordos, será de 0,50 m, medidos desde cada un dos planos voos de cada fachada. Terase, ademais, en conta o especificado respecto ás cornixas no Plan Xeral.

Art. 6.4.18. Galpóns e construcións auxiliares

Os galpóns serán construcións dunha soa planta, realizados de maneira sinxela e non se destinarán a espazos habitados, cunha superficie máxima de 30 m². Poderán situarse sobre lindeiro común, excepto en solo rústico, sempre e cando a altura do galpón no lindeiro non adiante a altura máxima permitida para peches macizos. En caso de que de mutuo acordo os lindantes así o estipulen por escrito, a altura sobre o lindeira poderá elevarse ata 3 m. En caso de non situarse en lindeiro común deberán recuarse o indicado con carácter xeral nas ordenanzas correspondentes.

A altura máxima do galpón será de 3,50 m medidos ata o cumieira da construción. Non se permitirá o uso visto de materiais creados para ser revestidos, como por exemplo bloque de formigón estándar, ladrillo oco, fibrocemento estándar, etc.

O recuado a viais será o mesmo que o indicado para a construción principal no tipo de solo que lle corresponda.

CAPÍTULO 5. CONDICIÓNS DE CALIDADE DOS EDIFICIOS**Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico**

Con obxecto de asegurar o confort dos usuarios das novas construcións, estas deberán reunir as condicións de illamento térmico e acústico fixadas polo CTE.

CAPÍTULO 6. CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS**Art. 6.6.1. Protección contra incendios**

As novas construcións deberán cumprir as disposicións contidas na normativa contra incendios vixente, debendo adecuarse á regulamentación citada, as construcións existentes, na medida que o permita a súa tipoloxía e funcionamento.

CAPÍTULO 7. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS**Art. 6.7.1. Local**

É o conxunto de pezas contiguas no espazo dedicadas ao desenvolvemento e exercicio dunha mesma actividade.

Art. 6.7.2. Vivenda exterior

As novas vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano consolidado e solo de núcleo rural deberán verificarse as seguintes condicións:

- A estancia maior e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha deberá ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:
 - Rúas, zonas verdes ou espazos libres públicos dos definidos no presente PXOM.

- Patios de mazá nos que sexa posible inscribir un círculo de diámetro $0,70 H$ fóra da proxección dos voos interiores, sendo H a media ponderada entre a cota de referencia e a altura máxima de cornixa

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado ou non delimitado deberán verificarse as seguintes condicións:

- A totalidade das estancias da vivenda (exclúense as pezas de servizo cociña, cuarto de baño, cuarto de aseo, lavadoiro, tendal, almacenamento, así como as pezas de circulación) terán iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade.

Art. 6.7.3. Peza habitable

É toda aquela na que se desenvolven actividades de estancia, repouso ou traballo que requiran a permanencia prolongada de persoas.

Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables

Regularase pola normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.5. Patio

É o espazo non edificado delimitado por fachadas interiores dos edificios. Distínguense:

1. Patio de parcela: É o que se atopa situado no interior da edificación ou no seu perímetro si se trata dun patio aberto.
2. Patio de mazá: É o que ten definida a súa posición polo planeamento, estando formado polas fachadas das aliñacións interiores na edificación pechada.

Art. 6.7.6. Dimensións dos patios

É a medida da separación entre paramentos opostos. Conservarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, por encima da baixa. A anchura mínima dos patios non poderá ocuparse con corpos saíntes, excepto nos patios de mazá, nos que se toleran os balcóns.

Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios

En toda edificación a altura do patio medirase desde o nivel de andar do local de couta mais baixa que teña ocos de luz e ventilación ao mesmo, ata a coroación dos muros, incluído o antepeito de fábrica, se o houbese.

Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados

Estes patios rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos

Os patios de parcela abertos a fachada, rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.10. Patios mancomunados

Admítase a mancomunidade de patios establecendo mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribíndoa no Rexistro da Propiedade, coa condición de non cancelación, sen autorización do Concello.

Art. 6.7.11. Construcións nos patios

Prohíbese calquera construción nos patios de parcela.

Nas zonas libres remanentes da zona de edificación aberta poderase autorizar a construción de elementos comunais, como zonas de xogos, piscinas, etc., sen sobresaír da rasante do terreo e sempre que o uso do solo nesas zonas o permita, e así mesma a súa adscrición como zona axardinada privada a vivendas en planta baixa.

Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación

Permitiranse as chemineas de ventilación para baños, locais de calefacción, lixos e garaxes, homologadas.

Art. 6.7.13. Portais

Serán de aplicación as normativas sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas así como as correspondentes á habitabilidade.

Art. 6.7.14. Escaleiras

As escaleiras disporán de luz e ventilación directas segundo o establecido na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios

As cubertas serán continuas sen quebras nos seus faldróns, non permitíndose a formación de bufardas nin mansardas.

CAPÍTULO 8. CONDICIÓNS DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS

Todos os edificios disporán dos seguintes servizos:

Art. 6.8.1. Auga potable

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica

Os novos tendidos de abastecemento ou distribución de enerxía eléctrica será soterrados en todo o termo municipal.

Para os existentes fíxase un prazo de cinco anos para o seu soterramento contados a partir da entrada en vigor do presente planeamento.

Art. 6.8.4. Combustibles líquidos

Cando a fonte de enerxía utilizada sexan derivados do petróleo as instalacións de almacenamento destes, deberán axustarse ao establecido pola regulamentación específica.

A dotación de depósitos de combustibles ficará definida en cada caso segundo o estableza a regulamentación correspondente.

Os cuartos de caldeiras cumprirán a normativa técnica aplicable en función do tipo de instalación da que se trate.

O almacenamento de G.L.P. na zona de edificación aberta realizarase enterrada, ficando prohibida a instalación de tanques aéreos, coa excepción de que por motivos da posibilidade de chegada da rede de gas se poida autorizar de maneira provisional, en precario, e por un tempo non superior a un ano.

Art. 6.8.5. Telecomunicacións

Estarase ao disposto polo R. D. L. 1/1998 de 27 de febreiro (BOE nº 51 de 28 de febreiro de 1998), sobre *infraestructuras comúns nos edificios para o acceso aos servicios de telecomunicación*, e o RD.401/2003 de 4 de abril (BOE de 14 de maio de 2003), polo que se *aproba o regulamento regulador das infraestructuras comúns de telecomunicacións para o acceso ós servicios de telecomunicación no interior dos edificios e da actividade de instalación de equipos e sistemas de telecomunicacións*.

A colocación de torres e bases de telefonía no territorio municipal deberá de ser regulado por unha Ordenanza específica, que limite o número destas instalacións, procurando que se unifiquen as instalacións, para o uso conxunto por parte das compañías subministradoras destes servizos, quedando en suspenso a concesión de autorizacións ata tanto non se aprobe a mencionada Ordenanza.

Art. 6.8.6. Servizos postais

Todo edificio disporá de caixa de correo para a correspondencia en lugar accesible para o servizo de Correos, a razón de un por cada vivenda ou local.

Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais

Todo edificio disporá de recollida de augas pluviais, de modo que por baixantes sexan conducidas ás gabias e á rede de sumidoiros públicos, cando existise e ás súas propias fosas ou pozos cando non.

Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.10. Aparatos elevadores

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

As dimensións destes aparatos e localización serán as indicadas na *Lei 8/1997 de 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia*, o regulamento que a desenvolve, e demais normativa en vigor que lles afecte.

Art. 6.8.10. Aparcamientos obrigatorios

Todos os edificios ou locais a construír no solo urbano, disporán do espacio necesario para o aparcamento dos vehículos dos seus usuarios.

Cuantifícanse nunha praza por cada vivenda ou 75 m² construídos de uso residencial; o uso distinto do residencial requirirá unha praza por cada 100 m² construídos, salvo especificación distinta fixada nas condicións particulares do uso.

Naqueles casos nos que, de maneira fidedigna, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares situados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse rexistralmente á actividade a desenvolver.

Estarase ao disposto no apartado correspondente deste PXOM para garaxes.

CAPÍTULO 9. CONDICIÓNS ESTÉTICAS**Art. 6.9.1. Xeneralidades**

A defensa do carácter e condicións estéticas das novas construcións, así como a conservación do patrimonio inmobiliario existente e defensa do medio natural corresponde ao Concello. Consecuentemente, este poderá denegar ou condicionar as licencias de obras, instalacións ou actividades que resulten inconvenientes ou antiestéticas. Serán sempre de aplicación as Normas de Aplicación Directa da lexislación do solo, e as particulares sinaladas, no seu caso, para cada clase de solo.

Non obstante, con carácter xeral, impóñense as seguintes condicións de obrigado cumprimento, excepto si se indican condicións específicas na zona de que se trate, asumindo a Norma as edificacións construídas ou en execución.

Art. 6.9.2. Plantas baixas

As plantas baixas estean ocupadas ou non remataranse totalmente debendo utilizar no seu acabado materiais de similares características ás do resto da fachada.

Art. 6.9.3. Cubertas

A cuberta será inclinada, salvo xustificación e autorización expresa do concello, a dúas ou catro augas, con pendente uniforme en todo o seu desenvolvemento, sen quebras, non sendo en ningún caso superior a 40º nin a altura de cumieira superior a 4 m medidos desde a cumieira ata a cara superior do último forxado, salvo maiores limitacións na ordenanza correspondente

A cubrición será de tella. Prohíbese a chapa metálica e materiais similares, excepto en vivendas unifamiliares, e usos dotacionais e industriais. En calquera caso estará prohibido o uso como vistos de materiais pensados para ser revestidos.

No caso de construción doutro tipo de cubertas autorizadas, planas, curvas etc., estas deberán inscribirse en todo caso dentro dos planos definidos polos faldrons antes referidos.

Prohíbese a formación de mansardas nas cubertas e outros elementos alleos á tipoloxía do lugar.

Art. 6.9.4. Bordos

O espesor máximo dos bordos que se admite, é o correspondente ao canto do forxado así como os elementos necesarios para evacuar as augas e, en ningún caso superior a 40 cm, salvo que o mesmo remate en cornixa, en cuxo caso poderá presentar unha dimensión máxima de 60 cm. Para o caso de remates en cornixa, a dimensión máxima medida en horizontal desde o plano de fachada ata a arrincada do mesmo, será de 25 cm, e o seu desenvolvemento ficará inscrito dentro dun ángulo de 45º.

No caso de edificacións illadas de edificación residencial colectiva, o bordo manterase na totalidade da lonxitude das fachadas que recaian sobre algunha aliñación oficial. Cando pola

disposición de volumes, se formen cubertas a dúas augas, permítese a construción de penais e a apertura de ocos de iluminación e ventilación nos mesmos, debendo tratarse en continuidade coa fachada sobre a que se sitúen.

Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados

Os materiais e cores harmonizarán co ambiente e as edificacións do entorno, principalmente en edificación en mazá pechada, ficando prohibida, en calquera caso e para calquera uso, a utilización como vistos de materiais creados para ser revestidos.

Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos

1. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética, inconveniente ou lesiva para a imaxe da cidade.

2. Toda actuación que afecte ao ambiente urbano deberá someterse ás condicións estéticas que, para cada zona en que se localice, se determinan no PXOM.

3. Os Plans parciais, Plans especiais ou Estudos de detalle, demostrarán a consecución de unidades coherentes no aspecto formal, mediante os correspondentes estudos do impacto.

4. Nas obras de restauración, conservación ou mantemento deberán respectarse todas as características do edificio.

5. Nas obras de acondicionamento deberá manterse sempre o aspecto exterior do edificio.

6. As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais similares aos da fachada principal, salvo na altura en que sexa susceptible de ser tapada por nova construción medianeira, en cuxo caso se admite como solución alternativa recebar e pintar ou similar.

7. Nas obras nos edificios que afecten á planta baixa, estas deberán harmonizar co resto da fachada.

8. Nos casos de reforma de vivendas unifamiliares en fieira ou apegadas, construídas ao amparo dunha licenza única, e co obxecto de manter a composición do conxunto, seguiranse as seguintes especificacións:

- Sobre obras exteriores: deberán respectarse todos os elementos e acabados exteriores de fachadas e cubertas, previstos no proxecto aprobado e executado, para cada grupo ou conxunto de vivendas apegadas.

En caso de introducir algunha modificación no aspecto exterior, deberá estenderse a todo o conxunto, prohibíndose a introdución de modificacións illadamente nunha ou varias vivendas,

debedo ser tramitadas as autorizacións e executadas as obras baixo proxecto e dirección de técnico competente.

- Sobre obras interiores: autorizaranse modificacións da distribución interior, a instancias dos seus propietarios, sempre que non se supere a edificabilidade máxima permitida e se cumpran as demais normativas en vigor. Se as obras afectasen á cuberta ou estrutura da vivenda, deberá obterse autorización de todos os propietarios do mesmo bloque ou conxunto de vivendas, e o proxecto deberá ser realizado e as obras dirixidas por técnicos competentes.

- Sobre pechamentos de parcelas: non poderán ser alteradas nin en forma nin en acabados os pechamentos proxectados e realizados coas vivendas. Agora ben, poderán serlles apegados canizos ou sebes vexetais que non superen a altura dos mesmos.

- Sobre a construción de pórticos: sempre que se cumpran as condicións de edificabilidade e demais Ordenanzas do PXOM, poderán autorizarse a construción de pórticos en planta baixa integrados na edificación, previa autorización, no caso de vivendas apegadas, de todos os propietarios do grupo ou conxunto no que se integre a vivenda. Estes pórticos non poderán afectar á estrutura do edificio, e deberán utilizar os mesmos materiais da fachadas correspondente, non podendo afectar en ningún caso á planta alta das edificacións.

Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional

Son os elementos de composición de fachadas, cubertas, materiais, texturas e cores que caracterizan coa súa repetición o aspecto individual dos edificios antigos e os núcleos rurais tradicionais. En obras de intervención sobre edificacións de arquitectura rural estes invariantes deberán de manterse.

Art. 6.9.8. Edificios a conservar

Atópanse enumerados no catálogo.

Art. 6.9.9. Portadas e escaparates

Tanto na decoración de locais comerciais de planta baixa como nos portais, só se permitirá saír da aliñación oficial unha dimensión máxima de 15 cm.

Art. 6.9.9. Marquesiñas e toldos.

En calquera punto a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m.

O seu saínte non será superior aos voos, respectando en todo caso o arborado e as instalacións existentes.

Art. 6.9.11. Mostras e bandeirolas

Entendese por mostra, o anuncio paralelo ao plano da fachada, denominándose bandeirolas o anuncio perpendicular ao plano desta.

En calquera punto, a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m., con un saínte non superior a 0,60 m.

Fican prohibidos os anuncios executados en materiais que non reúnan as mínimas condicións de dignidade ou estética. Cumprirán as condicións estéticas da zona.

Art. 6.9.12. Axardinamento de patios

Os patios de mazá deberán axardinarse, ó menos, nun 50% da súa superficie.

CAPÍTULO 10 CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE

Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas

En tódalas edificacións de nova planta ou na rehabilitación das existentes, aplicarase a Lexislación e Normativa vixentes, así como as ordenanzas ou disposicións municipais, referidas á supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.2. Condicións de acceso ao edificio

1. As edificacións deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aínda que sexa a través de viario ou espazos libres privados. A distancia a percorrer entre a vía pública e o acceso ao edificio non superará 40 m, debendo ficar garantido o acceso de vehículos de emerxencia e servicios ata o portal ou ingreso ao edificio.

2. As edificacións deberán dispor dun itinerario practicable que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servicios anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público

Para que un patio de mazá ou un espazo libre de parcela público ou privado cualificado como tal no planeamento poida servir para dar acceso a vivendas ou locais, deberá reunir as seguintes condicións:

1. Anchura mínima de 5 m, e altura libre mínima de 3 m en todo o seu percorrido, destinado a uso peonil e a paso restrinxido de vehículos de residentes, emerxencia e servicios.
2. Esta dimensión mínima non poderá ser minorada por instalacións ou elementos estruturais, salvo no caso de accesos de anchura superior a 7,50 m., en que poderá ocuparse por piares ou outros elementos para formar dúas partes de, ó menos, 3,50 m. de ancho.

3. Se está ocupado baixo rasante, o forxado de solo deberá soportar o peso de vehículos.
4. Dispor dun itinerario practicable que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servicios anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.4. Portais e accesos

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.5. Escaleiras

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa vixente en materia contra incendios.

Art. 6.10.6. Ramplas

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.7. Ascensores

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa contra incendios vixente e normativa técnica ao respecto.

Art. 6.10.8. Espacios de circulación interior

1. A forma e dimensións dos espacios comúns de circulación permitirán o transporte dunha persoa en padiola desde calquera local ou vivenda ata a vía pública. Estarán dotados dunha anchura mínima de 1,20 m, permitíndose estreitamentos puntuais de 0,90 m.
2. Se as portas de ascensores, vivendas ou locais abren cara un elemento común de circulación, as dimensións establecidas no apartado anterior modificaranse no que proceda para garantir o cumprimento da Normativa de Incendios máis esixente aplicable.

Art. 6.10.9. Sinalización

Os edificios de uso público contarán coa sinalización correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, posición de accesos e servicios, posición de aparellos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, sinalización do chanceado de escaleiras, e canta outra sinalización sexa precisa para facilitar a orientación das persoas e a evacuación do edificio, en caso de sinistro.

Art. 6.10.10. Prevención de incendios

1. As construcións deberán cumprir as condicións establecidas na normativa contra incendios vixente.
2. Os edificios destinados a usos non residenciais deberán contar con saídas de emerxencia.
3. Os locais situados en edificios de uso residencial non poderán comunicar coas plantas de vivenda ou espacios comúns do edificio, salvo a través dun vestíbulo provisto con porta de saída resistente ao lume durante 90 minutos.
4. Cando unha instalación non poida alcanzar unhas condicións correctas de seguridade para si mesmo ou para o seu entorno, e supoña riscos non emendables para persoas e bens, poderá ser declarada fora de ordenación, forzándose á erradicación do uso e o peche da instalación.
5. No caso de obras de acondicionamento ou de maior nivel, as construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

Art. 6.10.11. Prevención de caídas

1. Os ocos en fachadas exteriores ou interiores, resaltes no pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendais e balcóns, cuxa altura sobre o solo supere os 0,50 m estarán protexidos para prever as caídas. Como elemento de protección empregaranse antepeitos ou varandas, cuxas alturas respectivamente serán iguais ou superiores a 0,95 e 1 m.
2. As escaleiras, relanzos e bordes de forxado que recaian sobre baleiros interiores, protexeranse mediante varandas ou antepeitos de altura non inferior a 0,95 m.
3. O deseño de antepeitos e varandas impedirá que resulten inútiles ao fin de protección a que se destinan.

CAPÍTULO 11. CONDICIÓN DOS PECHES**Art. 6.11.1. Características de posición**

Estradas estatais autonómicas e provinciais: segundo a *Lei 25/1988, de 29 de xullo, de estradas*, a *Lei 4/1994, de 14 de setembro (BOE nº303, de 20 de decembro de 1994)*, de *estradas de Galicia*, e *R.D.1.812/94, de 2 de setembro de 1994 (BOE nº 228, de 23 de setembro) de 1994*.

- Non se autorizarán peches nas zonas de dominio público nin nas de servidume.
- Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados peches rústicos nas zonas de servidume pero non nas de dominio público. De

acordo co expresado no artigo 94.g) do Regulamento Xeral de Estradas estes peches serán totalmente diáfanos, sobre piquetes, sen cimentación de fábrica.

Resto de estradas: os pechamentos que se realicen nas proximidades das vías municipais asfaltadas, pistas de concentración, tanto de labradío como de montes, situaranse paralelos ao eixo das vías ás que dan fronte e á distancia seguinte:

- Vías municipais en xeral fora dos núcleos: 1 m. a partir da aresta exterior do vial, non menor de 2,5 m do borde do pavimento asfáltico e non menor de 4 m ao eixo
- Vías en núcleos delimitados: as aliñacións marcadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais, salvo que existan peches tradicionais consolidados.

Con carácter xeral, prohíbese o derrubamento de maneira inxustificada de peches tradicionais en solo de núcleo rural, prevalecendo a posición destes con respecto a calquera aliñación fixada no planeamento.

Art. 6.11.2. Muros de contención

Os muros de contención terán a única finalidade de conter as propias terras ou as dos lindeiros.

Os muros de contención situaranse nas aliñacións ou recuamentos fixados para o resto dos peches ou recuaranse como mínimo o indicado para o resto das edificacións segundo a ordenanza de aplicación.

A altura dos muros de contención non poderá superar a altura da parte maciza do muro en cada tipo de solo ou ordenanza. Se como consecuencia das condicións topográficas esta altura deba ser superada, recurrirase a construción doutro ou outros muros de contención recuados como mínimo 3 m en solo urbano e de núcleo rural, e 5 m en solo rústico, cunha altura non maior da altura máxima da edificación para cada tipo de ordenanza.

Art. 6.11.3. Ríos e regatos

Segundo o especificado na Lei de Augas, fíxase un recuamento mínimo de 5 m ao leito o cal ficará totalmente libre de calquera construción, a modo de servidume de paso.

Art. 6.11.4. Chafráns

En interseccións de camiños efectuarase un chafrán, resultante de non efectuar pechamento entre os tres e cinco primeiros metros dos seus lados, en función da configuración do encontro dos camiños. Con carácter xeral, a aliñación oficial dos soares en esquina, na zona urbana, terá un chafrán de lonxitude de 4 m, formado por unha liña perpendicular á bisectriz do ángulo formado polas súas aliñacións. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos

1.- En solo urbano e de núcleo rural:

Altura máxima: 2,50 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

Tipo:

a) Peches contra viarios públicos: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de ladrillo oco ou bloques estándar de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

Nas zonas clasificadas como Núcleo rural tradicional estas alturas se reducirán a 1,00 para parte maciza e 2,00 m para a altura total.

b) Peches de lindeiros: as características dos materiais serán as mesmas do apartado anterior e a altura máxima da porción maciza non poderá superar os 2 m.

2.- En solo rústico:

Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 m, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 m. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados. Sobre a parte maciza poderá levantarse unha parte diáfana de material lixeiro, tipo malla. A altura total do peche, que pode incluír a parte maciza e a parte diáfana non superará os 2,5 m medidos sobre a rasante do terreo natural.

TÍTULO VII. PROCEDEMENTO

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN DE AUTORIZACIÓN

Art. 7.1.1. Licenzas

Estarán suxeitas a previa licenza municipal as parcelacións e reparcelacións urbanas, agrupación e segregación de fincas, os movementos de terras, as obras de nova planta e de reforma, a modificación de estrutura ou aspecto exterior dos edificios, a primeira utilización dos edificios, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, a reparación exterior ou interior das construcións e as demais que se especifican no Regulamento de Disciplina Urbanística.

As referidas licencias poderán en todo caso suxeitarse á información urbanística previamente concedida polo Concello conforme aos Plans de ordenación e aos proxectos de urbanización previamente aprobados, así como aos usos autorizados e ás demais condicións establecidas na Lei do Solo e os seus Regulamentos e nas Normas e Ordenanzas en vigor.

Habrá de se ter en conta especialmente que:

1. As licenzas son actos regrados, outorgándose sempre, aínda que non se fixese referencia a elas, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.
2. As licenzas non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade na que houberan incorrido os beneficiarios no exercicio das súas actividades.
3. Toda denegación de licenza deberá ser motivada.
4. Ningunha licenza poderá considerarse outorgada por silencio administrativo, se a documentación tivese deficiencias que non fosen corrixidas. No referente a este aspecto estarase na normativa sectorial correspondente.
5. En ningún caso, entenderanse conferidas facultades en contra das prescricións da Lei do Solo, plans, programas, proxectos, normas ou ordenanzas sobre uso do solo e edificación, podendo o Concello, caso de ser exercitadas, suspender as actividades ou demoler o realizado, sen indemnización algunha.
6. Cando os actos relacionados neste artigo se proxecten por algún Órgano do Estado, o seu titular solicitará, así mesmo, a oportuna licenza, seguíndose en casos de urxencia o procedemento especial previsto no artigo 169 da Lei do Solo.

7. Nos espazos afectados por áreas de protección de patrimonio arqueolóxico deberase obter con carácter previo á concesión de licenza a autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. Para a solicitude desta autorización o documento presentado conterá como mínimo unha descrición das obras, a situación das actuacións a realizar sobre planos topográficos e planos de clasificación e ordenación do PXOM e informe técnico municipal da súa viabilidade e adecuación á normativa urbanística.

Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licencias de obras de nova planta

As solicitudes de licenzas de obras de nova planta, ampliación ou reforma, presentaranse no Rexistro xeral do Concello, subscrita polos interesados, acompañado, no seu caso da información urbanística, e de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no Regulamento de servizos das corporacións locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados polo Colexio Oficial ao que dito facultativo pertenza. O seu contido ha de detallar as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descriptiva da obra e indicativa dos datos principais do edificio e da parcela.
2. Folla de características urbanísticas e técnicas.
3. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento e información urbanística; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo, exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén , se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación, en relación co cumprimento destas Normas, e, en especial, con referencia ás fachadas e todas as partes de obra visibles desde a vía pública.

Nos planos de modificación de construcións existentes ou reformas das mesmas, sinalaranse con tramas, cores ou grafismos perfectamente diferenciados, as obras novas, as que desaparezan e as que subsisten, acompañándose dunha Memoria que conterá as aclaracións indispensables para a adecuada comprensión do proxecto.

Antes do inicio das obras deberase aportar ao expediente o nome do técnico ou técnicos directores das obras, proxecto de execución e estudio de seguridade e saúde se procede, todo iso co oportuno visado do colexio oficial profesional correspondente.

Polo que respecta a obras maiores terase en conta que para a súa concesión o proxecto deberá conter, ademais do indicado en parágrafos anteriores, o cumprimento de toda a normativa legal que sexa de aplicación.

Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licencias de obras menores

As obras menores que afecten ás fachadas dos edificios, elementos estruturais, transformación de ocós exteriores e teitumes, alteración de paramentos verticais ou horizontais etc., precisarán de proxecto técnico subscrito por técnico competente.

As obras menores consistentes en modificación de acabados interiores, instalación de fontanería, tabiquería non resistente, pintura mesmo de fachadas, retellado, canalizacións, etc., é dicir, todas aquelas que non afecten a elementos fundamentais do edificio e que poidan ser realizadas por especialistas da construción dentro das normas de seguridade e hixiene no traballo, non precisarán aportar proxecto técnico, e si unha memoria valorada das obras a realizar.

Seguiranse as indicacións marcadas polo *Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro (DOGA nº23, de 17 de febreiro de 1999), de Regulamento de disciplina urbanística.*

Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas

As licenzas de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ó 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 licenza serán esixibles indistintamente ó antigo ou ó novo titular da mesma.

Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licencias de parcelación ou reparcelación

As solicitudes de licenza para parcelar ou reparcelar terreos presentaranse tamén no Rexistro xeral do Concello, acompañadas do correspondente proxecto, o cal deberá conter os seguintes documentos:

1. Memoria na que se describa o terreo que se trate de dividir alegando as razóns urbanísticas e de toda orde que xustifiquen esta operación, tendo en conta o exposto na lexislación vixente, no Plan Xeral de Ordenación Municipal, nos Plans parciais aprobados para o seu desenvolvemento e nas presentes Normas Urbanísticas. Tamén deben incluírse os documentos de titularidade ou escrituras, as condicións de edificabilidade dos terreos, con descrición das parcelas resultantes, con expresión das súas dimensións, lindeiros e demais circunstancias para a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.
2. Planos a escala 1/500 que reflectan os datos contidos na memoria, tanto respecto ao terreo matriz como ás parcelas resultantes, e en especial a súa configuración, lonxitude de

todos os seus lados e situación respecto á vía pública e particulares, asinados por técnico competente. Cando a parcelación ou reparcelación proposta afecte a varios propietarios farase constar a conformidade de todos eles, ou o porcentaxe maioritario que representen. En todo caso acompañarase a relación de nomes e enderezos de todos os propietarios afectados e titulares de dereitos reais.

Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo

As solicitudes de licenzas de obras de derribo, presentaranse no Rexistro xeral do Concello, subscrita polos interesados, acompañado no seu caso da información urbanística, de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no artigo 9 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados polo Colexio Oficial ao que dito facultativo pertenza. O seu contido ha de detallar as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descritiva do edificio a demoler, con indicación do procedemento a seguir nas obras de demolición.
2. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo, exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén, se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación.
3. Cando se vaia comezar un derribo ou baleirado importante o propietario deberá comunicalo aos lindeiros por se debe adoptarse algunha precaución especial.

En caso de urxencia por perigo inmediato, a dirección facultativa deberá dispor os apeos convenientes no acto, aínda cando consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ao Concello e solicitando a licenza que proceda. O técnico municipal poderá esixir que se realicen os apeos que estime necesarios.

Art. 7.1.7. Solicitud de liña ou rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrución previa derruba da construción anterior, será condición previa 6 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.

Cando o solicitante sexa titular de licenza, o Concello haberá de proceder á sinalización de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezalas obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

A sinalización de liña non implica o outorgamento da licenza de construción.

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.

Art. 7.1.8. Sinalización de liña

Ó acto de sinalización de liña concorrerá o técnico municipal designado ó efecto, e o dono do terreo, por si, ou representado por un técnico de grao medio ou superior.

Para o acto de sinalización de liña, o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilitar o replanteo.

O propietario ou o técnico que o represente firmará o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e recibirá a copia autorizada destes documentos.

Art. 7.1.9. Control da execución das obras

1. En tódalas obras de nova construción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo de 1,50 m por 1 m no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, dos técnicos directores da obra; número de licenza e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destinar a construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo será de cor branca, con letras en negro que terán un tamaño mínimo de 6 cm.

2. O interesado ou o director da obra dará comunicación ó Concello nas seguintes fases de execución da obra:

1º.- Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical, ó rematar a colocación de armaduras da estrutura do solo da planta baixa para comprobar a adecuación das rasantes, e ó rematar a colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

2º.- Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

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 ós aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ó cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licenza no referente á forma, localización, axuste altimétrico, 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.

Art. 7.1.10. Valado de obras

En toda obra de nova planta ou derribo, e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas do edificio, será esixible un valo de protección de, ó menos, 2 m de altura, constituída por materiais que ofrezan seguridade, conservación e bo aspecto e situada á distancia que en cada caso sinale o Concello. En todo caso quedará recuada do bordiño para permitir o paso dos peóns.

En caso de que por imposibilidade manifesta non se poida deixar libre a zona de aceira necesaria para a circulación peonil, habilitarase unha nova con materiais resistentes, co andar elevado do pavimento existente, con rampla de acceso e desembarco, varandas de protección, viseira pola súa parte superior e sinalización luminosa e visual, en ambos extremos, que garanta a seguridade dos peóns.

A instalación será sempre provisional durante o tempo que duren as obras, debéndose suprimir e deixar a aceira libre e en condicións en caso de paralización destas nun período superior a tres meses.

Art. 7.1.11. Beirarrúas

O promotor dun edificio de nova construción ou o dun edificio que se reconstrúa, en solo urbano, virá obrigado a construír, aínda que non existira anteriormente, a beirarrúa en todo o fronte do edificio, coa extensión que fixe o Servizo municipal de obras, de acordo coas aliñacións que rexan na rúa da súa situación e sempre con amaño á rasante que se sinale, con todos os servizos necesarios que considere pertinentes o servizo municipal de obras para a posta en uso da edificación.

Nas beirarrúas que se constrúan empregaranse materiais que aseguren a necesaria impermeabilidade e en harmonía cos xa existentes ou cos modelos que se determinen por parte do Concello.

As beirarrúas que se constrúan de novo e as que se modifiquen por motivo de execución das obras de edificación, deberán de cumprir coas especificacións impostas pola *Lei 8/1997, de 20 de agosto (DOGA 166, de 29 de agosto de 1997), sobre accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia*.

Art. 7.1.12. Empates á rede de auga

Quen constrúa edificios destinados a vivendas ou locais de negocios ou agreguen vivendas en edificios existentes, emprazados en zonas nas que existan conducións de auga potable destinadas ao público fornecemento da cidade, a menor distancia de cen metros do enclave daqueles, estarán obrigados a construír pola súa conta os ramais correspondentes para o servizo, dotando de auga potable a todas e cada unha das vivendas ou locais separados. A sección e demais características dos ramais, así como o modo de execución das obras será o que determine o Servizo municipal correspondente.

Os ramais deberán construírse a base de materiais impermeables e manterase en bo estado de conservación, que impida en todo momento tanto as infiltracións como as perdas de caudal.

A instalación dos ramais no subsolo da vía pública acomodarse en canto ao seu asentamento, trazado, profundidade, natureza e dimensións dos condutos, ás regras que a Administración municipal teña establecidas para o área ou no seu defecto aos que para cada caso se dispoñan.

A instalación de auga deberá de estar supervisada pola concesionaria deste Servizo, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros

En relación coa obrigatoriedade de conexión ás redes de sumidoiros das augas negras e pluviais dos edificios, mesmo almacéns, depósitos e fábricas, será sempre preceptivo completala con todos os elementos a ela inherentes.

As dimensións mínimas dos albañais de evacuación serán os que o Concello teña previstas para o área e serán de material impermeable, asentadas sobre terreo firme e construídas á profundidade conveniente para a perfecta conexión coa rede de sumidoiros.

Se os promotores aos que se fai referencia, non levasen a cabo pola súa iniciativa as construcións de que se trata, e logo de requiridos a estes efectos pola Administración municipal, deixasen transcorrer tres meses sen efectualo, (prazo este, que poderá ser ampliado pola Alcaldía a instancias dos interesados cando concorreran motivos fundados para a concesión de dita prorroga), poderá o Concello acordar que as obras se executen por conta e cargo dos obrigados con suxeición ao disposto pola Lei de Procedemento Administrativo para a execución subsidiaria.

A instalación de sumidoiros deberá de estar supervisada pola concesionaria deste Servizo, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

O cruce dos servizos de infraestruturas polos vials requirirá o formigonado dos mesmos.

Art. 7.1.14. 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 ó 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 ó 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 tódalas partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.

6. Tódalas estadas 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.

Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento

1. Abastecemento de auga

1.1. Obxecto

Instalacións para subministro de auga potable a núcleos residenciais, desde a toma nun depósito ou condución ata as acometidas.

1.2. Requisitos previos á execución

Informe detallado para o cálculo das necesidades de subministro: planos de ordenación, incluíndo zonificación, usos, parcelación, altura de edificación, densidade de poboación, trazado viario e outros espazos públicos. Perfiles lonxitudinais e transversais tipo da rede viaria e plano altimétrico da zona.

Cos datos anteriores a Oficina Técnica Municipal, por medio do Servizo Municipal de Augas comunicará ao Promotor da Urbanización o punto en que se debe efectuar a conexión á rede xeral de fornecemento, caudal e presión dispoñible no punto de toma e elaborará un informe sobre o esquema previsto da rede de distribución interior da urbanización.

Se non existe rede municipal de fornecemento na zona o Promotor presentará o estudo de situación da captación, potabilidade da auga e percorrido previsto para a condución de alimentación ao depósito regulador. Situación das instalacións subterráneas como electricidade, alumeado, gas, telefonía, sumidoiros e drenaxe. O proxecto e a posterior instalación serán revisados e aprobados no seu caso polos Servizos Técnicos Municipais.

1.3 Execución e organización

- Canalización:

Na gabia comprobación de existencia de pedras, cimentacións, penas, etc., en cuxo caso procederase á escavación por embaixo da rasante e cubro con area. Mantemento de gabia libres de auga. Colocación da canalización no lado oposto da gabia ao que se depositen os produtos da escavación, para evitar que o tubo fiquen apoiados en puntos illados. Baixada e exame de tubos unha vez situados sobre a cama de area, para eliminación daqueles que sufrisen danos, así como limpeza de terra que se puidese introducir neles. Se a xunta é flexible, coidado especial na montaxe para evitar danos na propia xunta. Tras a colocación, taponado de extremos libres. Execución de ancoraxes. Non se colocarán máis de 100 m. de canalización sen proceder ao recheo da gabia.

- Condución: conexión de tubo e pezas especiais, enterrada en gabia de dimensións en función do diámetro do tubo, cunha profundidade mínima de 100 cm. en calzada.

- Unión entre tubos de fundición, de enchufe e cordón con xunta de goma.
- Unión entre tubos de PVC será de enchufe e cordón con xunta de goma, non se utilizará o sistema de pegado mediante adhesivos.
- Unión entre tubos de polietileno, será por enlaces de presión ou electrosoldables.

Recheo de area ou similar para asento da canalización.

Recheo de material seleccionado en gabias, por tongadas de 30 cm. de terra exenta de áridos maiores de 4 cm. e apisoada, atinxirase unha densidade seca mínima do 95% do Próctor Normal para conducións.

Se a condución é reforzada, formigón en masa de resistencia característica 200 kg/cm². de espesor 30 cm. vertido sobre o recheo da gabia.

- Pezas especiais e accesorios: reducións, cóbados, curvas, tapóns, pezas en "T", serán de PVC, PE, aceiro galvanizado en quente ou aceiro inoxidable dependendo do tipo de canalización instalada, unidos á condución por medio de pezas específicas e nunca por medio de pegado mediante adhesivos e suficientemente atados e ancorados de acordo co tipo de canalización, diámetro, tipo de terreo e presión de traballo.

- Chave de paso sinxela (ou con desaugue): as chaves de paso a colocar na rede serán embridadas e con asento elástico.

Instalada en arqueta ou pozo de rexistro (segundo o diámetro) enrasada co pavimento e a ser posible con tubo de desaugue conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm. A tapa da arqueta ou pozo será de fundición e reforzada se existe a posibilidade de paso de vehículos sobre ela.

- Válvula redutora de presión:

Tubo e pezas especiais de fundición e/ou aceiro inoxidable, embridando xuntas de desmontaxe ás chaves de comporta e á válvula redutora de presión; chaves de paso de asento elástico a ambos lados da válvula, embridadas ás xuntas de desmontaxe e filtro anterior á redutora.

As condicións de instalación para a arqueta serán similares aos da instalación da chave de paso anterior e os seus dimensións serán tal que permitirá a substitución das distintas compoñentes así como a súa manipulación.

- Chave de desaugue: peza en "T" ou colariño (segundo diámetros) conectada á condución, coa derivación acabada en brida, unida a cóbado de 90° (se fose necesario) e este á chave de comporta, chave de paso embridada ao cóbado e á condución de desaugadoiro.

O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.

- Ventosa: peza en "T" ou colariño (segundo diámetros) conectada á condución, coa derivación acabada en brida, con saída cara enriba. Tubo de desaugue conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm., chave de comporta embridada á peza en "T", ventosa embridada á chave de comporta.

O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.

- Toma de canalización en carga: colariño de toma colocado na condución coa saída cara enriba, se practicará na condución unha perforación, de igual diámetro que o de saída do colariño, mediante aparello perforador que impida a saída da auga durante a perforación. Só poderá ser realizada por operarios do servizo.

- Arqueta de acometida: chave de comporta conectada á condución, coa peza de conexión correspondente ao tipo de canalización empregado.

Instalada en arqueta enrasada co pavimento e tapa de fundición de 15x25 cm. para acometidas de ata 1" e de 30x30 cm. 40x40 cm. e/ou 50x50 cm. para diámetros superiores.

As acometidas serán instaladas polo Servizo Municipal de Augas e o custe das mesmas será por conta do solicitante de acordo coas tarifas vixentes nese momento.

- Contadores: serán de calquera dos tipos homologados polo Ministerio de Industria.

No caso de edificios estarán instalados en batería de contadores no portal en zona próxima á entrada e de fácil acceso para a súa lectura polo persoal do servizo. En caso de vivendas unifamiliares instalaranse en fornella e no límite da propiedade pública. A súa conexión á rede de fornecemento será realizada unicamente polo persoal do Servizo Municipal de Augas.

1.4. Control e aceptación

- Controis de execución: revisión da profundidade da gabia, unións e espesor da cama de area, e compactación do material de recheo, na condución e acometidas.

Revisión de reducións, cóbados, "T", tapóns e demais elementos que forman a instalación.

Revisión de dimensións, características das tapas e acabado das arquetas, enrasado da tapa co pavimento en todas elas.

Comprobación da instalación de chaves de paso ou chaves de paso con desaugue.

Comprobación da colocación da instalación en todas as válvulas reductoras de presión.

- Probas de presión da instalación: probas de servizo de comportamento á presión interior na totalidade da rede por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o "Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de fornecemento de auga". Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

Estas probas serán realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao promotor.

- Planos da instalación: a finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ao Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará

ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, ventosas, reductoras de presión, ...

- Entronque na rede existente: unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede de fornecemento existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo municipal de augas con cargo ao Promotor.

2. Rede de sumidoiros

2.1 Obxecto

Evacuación de augas pluviais e/ou residuais desde as respectivas acometidas ata o colector receptor no punto de entronque fixado polo Servizo Municipal de Augas.

2.2. Requisitos previos á execución

Plano altimétrico da zona precisando os límites das concas afluentes, así como o posible leito receptor.

Ordenación da zona a servir incluíndo usos, parcelación, número de vivendas e trazado viario. Perfís lonxitudinais e transversais da rede viaria e profundidade real ou probable das edificacións.

Localización das instalacións de servizo existentes e referencia altimétrica das mesmas ás instalacións proxectadas.

2.3. Execución e organización

- Canalización: recheo da gabia por tongadas de 30 cm. con material seleccionado; atinxirase unha densidade do 95% do ensaio Próctor Normal.

Se a canalización é de formigón será con xunta de goma.

Se a canalización é de PVC ou PE ou fundición con xunta elástica.

Todas elas asentadas sobre unha capa de area ou similar.

Proba de estanquidade cada 500 m., detección de fugas, observación de desaugues, circulando a auga na rede e abrindo as chaves de desaugue.

- Cámara de descarga: recheo de area. Muro aparelado de 25 cm de espesor de ladrillo macizo. Encofrado da lousa. Billa de alimentación de diámetro 25 mm. Conectada á rede de fornecemento de auga. Patés empotrados 15 cm. e separados 30 cm colocados á vez que se ergue a fábrica. Sifón de descarga de 20 l/s. Tapa e cerco enrasados co pavimento.

- Sumidoiro: formigón en masa de 200 kg/cm². Muro aparelado de 12 cm. de espesor de ladrillo macizo ou formigón. Reixa e cerco enrasada co pavimento. Soleira de formigón en masa de 200 kg./cm².

- Pozo de rexistro: se o pozo é circular leva formigón en masa, muro, patés, tapa circular reforzada con peche e/ou bisagra, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar aos elementos anteriores e de 1 m. de diámetro interior.

Se o pozo é rectangular leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar aos elementos anteriores e de 1x1 m.

- Pozo de resalto: leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular ou circular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ás anteriores.

- Acometidas: as acometidas serán realizadas por operarios do servizo e o custe das mesmas correrá por conta do solicitante, de acordo coas tarifas vixentes.

- Controis de execución: revisión da profundidade da gabia, unións e compactación do material de recheo, na condución.

Na canalización, comprobación da rasante dos condutos entre pozos.

Nas cámaras de descarga inspección xeral do espesor sobre condutos e compactación do material de recheo en cada tramo reforzado das canalizacións, dimensións e enrase da tapa co pavimento.

Nos sumidoiros comprobación de dimensións e enrase da reixa co pavimento, así como a súa correcta ubicación para a recollida de augas pluviais.

Pozos de rexistro e resalto, comprobación da cota da soleira, dimensións, desnivel entre as bocas de entrada e saída e enrase da tapa co pavimento, e conexións entre tubos e pozo e a súa total estanquidade.

Aliviadoiros comprobación da cota da soleira, desnivel entre bocas de entrada e enrase de tapa co pavimento no 100% e dimensións no 50% e comprobación da idoneidade da cota de alivio.

Probas de servizo de circulación na rede mediante vertido de 2 m³.de auga en 90 s. na cabeceira de cada canalización e de funcionamento das cámaras de descarga mediante descarga en 30 s.

- Probas de estanquidade: probas de servizo de estanquidade por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o "Prego de prescricións técnicas xerais para canalizacións de saneamento". Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

Estas probas serán realizadas por un Organismo de Control Autorizado (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao Promotor.

- Planos da instalación: á finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ao Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: perfil taquimétrico, tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, aliviadoiros, pozos, ...

- Entronque na rede existente: unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo Municipal de Augas con cargo ao Promotor.

Art. 7.1.16. Derrubes

O derrube de edificios ou construcións de calquera clase requirirá para a súa autorización, a presentación do oportuno proxecto subscrito por técnico competente no que se porá de manifesto que o edificio ou construción non se atopa incluído no Catálogo que se inclúe neste Plan Xeral nin en outros catálogos sectoriais, a súa falla de interese histórico-artístico ou ambiental, e a inexistencia de inquilinos ou acordo establecido con eles.

Aínda cando o edificio ou construción que se pretenda demoler non figure incluído no Catálogo, o Concello poderá solicitar información da Delegación correspondente Ministerio de Cultura ou Organismo autónomo competente, se estimase de interese a súa conservación, podendo adoptar á vista do mesmo, discrecionalmente, a resolución que proceda.

Art. 7.1.17. Condicións

En todas as licenzas, fixaranse as condicións ás que taxativamente se han suxeitar, tendo as mesmas o carácter de condicións de obrigatorio cumprimento. Concedida a licenza entregárase ao titular dela, se o solicitase, un exemplar do proxecto, selado polo Negociado de Urbanismo ou a Sección de Obras.

Art. 7.1.18. Caducidade

As licenzas comprendidas no presente capítulo, caducarán nos seguintes supostos:

1. Por desestimación expresa do solicitante.
2. Por non ter dado comezo as obras no prazo de seis meses contados desde a data de notificación da concesión da licenza, ou se unha vez iniciadas as obras se interrompen durante un prazo de seis meses, salvo que a demora ou paralización proveña de forza maior ou outra causa xusta que se puxese en coñecemento do Concello antes de transcorrer os citados prazos e autorizadas por este.

3. Por non acabarse as obras no prazo previsto salvo as prórrogas outorgadas por motivos xustificadas.

A tal efecto a duración máxima das licencias de obras será de dous anos. As prórrogas só poden ser igual á metade do tempo de validez sinalado para a licenza de que se trate, é dicir, dun ano como máximo, e devengarán a metade dos dereitos de concesión. En ningún caso poderán concederse segundas ou posteriores prórrogas.

4. Por non axustarse as obras ao proxecto aprobado ou ás condicións impostas pola licenza.

Art. 7.1.19. Execución das obras

Cando o facultativo director dunha obra deixe de actuar na mesma debe poñelo en coñecemento do Concello no termo de tres días, mediante oficio debidamente visado polo Colexio Oficial. O propietario, á súa vez, está obrigado a nomear seguidamente, novo facultativo director da obra, comunicándoo por escrito ao Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a Alcaldía-Presidencia ordenará a inmediata suspensión da obra.

Se durante o transcurso dunha obra fora necesario introducir no proxecto algunha variación, solicitarase para iso o correspondente permiso como si se tratase dunha licenza oficial. No caso de que a modificación, de se ter solicitado ao presentar o proxecto, non dese motivo a maior liquidación que a efectuada, non devengará dereitos; en caso contrario, devengaraos pola diferenza resultante.

Cando non fose solicitada licenza para efectuar a variación á que se refire o parágrafo anterior, ou cando a petición se formulase despois de efectuada a obra, considerárase esta como obra nova e liquidárase de acordo co previsto na tarifa correspondente.

En toda construción debe terse a disposición dos funcionarios do Concello exemplares dos planos selados e aprobados e da licenza expedida.

Se o funcionario do Concello observase que na execución da obra se infrinxen as Normas ou Ordenanzas, non se cumpren as condicións da licenza ou o propietario prescindiu das formalidades prescritas nelas, o porá inmediatamente en coñecemento da Alcaldía-Presidencia, para que, se procede, ordene a suspensión da obra e adopte, de momento, as medidas precautorias que estime procedentes.

As obras darán comezo dentro do prazo máximo de seis meses non necesitando ningunha actuación especial para calquera traballo que teña por obxecto realizar o proxecto acompañado ao solicitar a licenza de construción. Estas obras deberán estar finalizadas nun prazo máximo de dous anos, ao cabo dos cales se entenderá caducada a licenza.

Tan pronto como fiquen cubertos un edificio, o interesado virá obrigado a poñelo por escrito en coñecemento do Concello, a efectos de comprobar o cumprimento da súa altura máxima, volume e demais condicións urbanísticas contidas na licenza outorgada.

Dentro do prazo de quince días desde o remate da obra o propietario porao en coñecemento do Concello, acompañado por certificado final de obra estendido polo ou polos facultativos directores do mesmo, que acredite a súa realización de acordo co proxecto aprobado.

Comunicado o remate da obra efectuarase a correspondente visita de inspección, e si se comprobase que a edificación se axustou ao proxecto aprobado en canto ao cumprimento da normativa urbanística e demais normativas aplicables, librarase un documento acreditativo do cumprimento das condicións á que a licenza estivese subordinada. En caso contrario estarase ao disposto respecto a modificacións non autorizadas do proxecto ou a inobservancia dos prazos concedidos.

Entenderase que a obra está acabada cando se retirasen os materiais sobrantes, estadas, barreiras e elementos auxiliares, e se atopen corrixidos os danos ocasionados na vía pública ou nos servizos municipais.

A Autoridade Municipal non concederá o alta nos servizos municipais, nin autorizará a apertura de establecementos mentres non se acredite que as obras se executaron con suxeición ás condicións da licenza de construción, e obtido a pertinente licenza de primeira ocupación, si se tratase de edificios destinados a vivendas.

Non se permitirá que as obras iniciadas fiquen sen acabar. Cando isto último ocorra, a Autoridade municipal poderá requirir ao propietario para que aquelas se conclúan e obrigarlle a executar aquela parte das mesmas que se considere máis indispensable e se non o fixera, o Concello pode optar entre acordar levalas a cabo por conta do propietario ou acordar incluír a obra no Rexistro Municipal de soares, aos efectos establecidos na lexislación do solo.

Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións

1. Require licenza de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar 6 disposto no art. 196 LOUPMRG.

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, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licenza de actividades e instalacións concedida.

3. A concesión de licenzas de actividades e instalacións está suxeita ó 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 licenza estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes.

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 licenza.

5. Os supostos que esixan licenza de actividade clasificada ou de apertura e licenza urbanística serán obxecto dunha soa resolución, procedéndose segundo o previsto no artigo 196.2 da LOUPMRG

Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación

1. A licenza 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 que as obras están completamente terminadas e se axusta á licenza outorgada e á previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais de acordo co establecido no artigo 195.6 da LOUPMRG. A licenza de primeira ocupación é condición previa á concesión de licenza de apertura e funcionamento.

2. Están suxeitas a licenza de primeira 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 cumprimento dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:

- a) Certificado final de obra con documentación de estado final, visado polo Colexio Oficial correspondente.
- b) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade (se procede).
- c) Licenzas ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.

d) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.

e) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.

f) Certificado de insonorización de acordo co DB-HR do CTE (se procede).

g) Escrito de división horizontal e Declaración de obra nova. (se procede).

h) Remate e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.

g) Liquidación e abono das taxas municipais por licenza.

4. A licenza de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licenza de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non léxítima as obras ou usos que resultaren contrarios ó planeamento.

5. A licenza de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, construtores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licenza é requisito para a contratación dos subministradores de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no artigo 170.5 do RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licenza de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido na LOUPMRG e 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.

Art. 7.1.22. Medidas de policía

É obriga dos donos conservar, limpar, revocar ou estucar as fachadas dos edificios da súa propiedade, así como as medianeiras ao descubrido, as entradas e escaleiras, e en xeral, todos os espazos visibles desde a vía pública. Os paramentos e medianeiras que de acordo co Plan fiquen fora de ordenación deberán ornamentarse cos mesmos materiais das fachadas.

Cando as obras a que se refire o parágrafo anterior non fosen realizadas polos interesados, poderá efectualas o Concello, a costa dos propietarios si se contiveran no límite do deber de

conservación e decoro que lles corresponde, e con cargo a fondos municipais cando o rebasen para obter melloras de interese xeral.

Os propietarios deben manter limpas e en bo estado de conservación as chemineas, os depósitos, os patios e os condutos de gas, desaugadoiros e demais instalacións do inmovible.

Art. 7.1.23. Ruína

Cando algunha construción ou parte dela ameazase ruína, o Concello de oficio ou a instancia de parte interesada iniciará o oportuno procedemento, que se suxeitará ao disposto no artigo 201 da LOUPMRG e disposicións complementarias contidas no Regulamento de Disciplina Urbanística.

Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións

Cando os actos de edificación ou uso do solo se executen sen licenza, ou sen se axustaren ás condicións lexítimas das que fora outorgada, ou con infracción das disposicións de xeral aplicación, a Alcaldía ordenará a suspensión das obras e procederá segundo os supostos, de acordo co establecido nos artigos 209 a 223 da LOUPMRG, e 49 a 56 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

Si se efectuaran parcelacións sen licenza ou sen se axustar á outorgada, a Autoridade Municipal prohibirá todo intento de urbanizar ou edificar os terreos e disporá a destrución do realizado.

A infracción destas Normas e a desobediencia á Autoridade Municipal poderá ser castigada, ademais de coa sanción de suspensión ou demolición das obras, con multa que impondrá a Alcaldía na contía autorizada pola lexislación vixente.

A contradición das medidas de seguridade na construción, esixidas de acordo coas presentes Ordenanzas e a lexislación especial, será considerado como infracción urbanística e sancionándose de conformidade co disposto na Lei do Solo e demais disposicións vixentes.

O petionario da licenza, ou no seu caso o propietario, o empresario das obras e o técnico director das mesmas, serán solidariamente responsables das infraccións que se cometan por executalas sen licenza ou inobservancia das cláusulas lexítimas da mesma.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.1. Urbanización da rede viaria

1. Para calcular a pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ó grosor das capas de firme necesario como ó 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 prevexan nestes pavimentos dispoñeranse convenientemente para orientar o mellor aparcamento.

4. En todo caso recoméndase que de todos os materiais posibles para cumprir as funcións antes indicadas se opte por aqueles máis drenantes de cara a compatibilizar a urbanización co ciclo hídrico.

5. 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.

6. 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.

7. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.

8. 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.

9. As diferenzas de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.

10. 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.

11. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche do calzado.

12. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8% será recomendable dispoñer un pavimento antiesvarante. Esta

precaución será obrigatoria para pendentes, superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.

13. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando cunetas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.

14. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

15. Na pavimentación dos carrís-bicicletas, cando estes acompañan a calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento de calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introducción de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre ámbalas dúas calzadas. En canto á separación do carril-bicicleta coas beirarrúas ou viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación cando a dimensión do carril-bicicleta sexa inferior a 1,80 m.

16. A implantación de pistas de bicicletas nas estradas e vías municipais realizarase preferentemente acompañando o trazado das mesmas, mantendo unha banda de separación entre a calzada e a pista de bicicletas que permita albergar os restantes elementos funcionais da estrada (beirarrúas, noiros, gabias) e eventualmente, a plantación de arboredo. Como norma xeral, procurarase que a pendente das pistas de bicicletas non supere o 5%, admitíndose en casos excepcionais pendentes en torno ó 7%.

17. O acondicionamento dos camiños municipais de carácter rural realizarase preferentemente con pavimentos brandos de carácter granular ou pavimentos pétreos asentados sobre area, evitándose no posible o emprego de regas e pavimentos asfálticos. No acondicionamento das súas marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.

18. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ó disposto na *Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia* e no seu anexo, así como ó *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*.

19. Sempre que sexa posible segundo o carácter da vía, o seu ancho, a topografía e os extremos que conecte, os proxectos de urbanización valorarán a posibilidade de construción de carrís-bici.

Art. 7.2.2. 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 as gabias e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións. Igualmente acondicionaranse de tal xeito que non medre a vexetación, ben mediante a implantación de reixas ou recheo de áreas ou similares.

3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen algún tratamento.

4. As bandas de protección de estradas e infraestructuras 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 1,5 m.

Art. 7.2.3. 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 1,5 m.

2. Tódolos 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 ó establecido no Anexo da Lei 8/1997 e o *Decreto 35/2000 que desenvolve a Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas*.

Art. 7.2.4. Sinalización

1 Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, preferentemente apegados 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, apegados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitárase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.

3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó previsto na Sección 3ª do Capítulo 1 da *Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas*.

Art. 7.2.5. Abastecemento de auga potable

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de 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 medio de 0,5 litros 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 excepto nos ramais terminais, de 100 mm de modo que sobre ela poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 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 polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil como materiais dos condutos.

6. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores ós, 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 ó dos sumidoiros circundantes.

9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garantila 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. Tódalas acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

Art. 7.2.6. Rede de rega

1. Estableceranse en tódalas 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 xustificárase 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 nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente (DB-SI), 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 tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

Art. 7.2.7. 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 previo tratamento axeitado, directamente nos arroios 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 $\varnothing$ 30 cm e as velocidades máximas de 3 m/s, cando os condutos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que isto sexa preciso. En seccións visitables poderán acadarse velocidades de 5 m/s.

3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do 1%, e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,5 m/s. Se fosen inferiores instalaranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para os sumidoiros de $\varnothing$ 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 redutor, que non poderá ser inferior ó 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 2 anos se as pendentes do terreo son apreciables, e con probabilidade de repetición cada 5 anos se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a 50 ha. Para concas vertentes maiores 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 20 ha. 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 para os condutos de recollida de augas pluviais, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e de 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 tódolos cambios de aliñación 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 tódolos 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. As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas 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.

13. Tódalas 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.

14. Así mesmo a conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

Art. 7.2.8. Condicións dos vertidos

1. En xeral, tódalas vivendas, conxuntos de vivendas e as instalacións industriais incorporarán os seus vertidos á rede municipal, cumprindo as condicións indicadas nestas Normas ou aquelas que en desenvolvemento delas estableza o Concello.

2. 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.

3. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó vertido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.

4. Non se permitirá ningún vertido directo a canles públicas.

Art. 7.2.9. Redes de distribución de enerxía eléctrica

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: 380/220 V.

Alta Tensión: máximo 30 KV, dentro das normalizadas pola Administración competente.

Calquera subministro a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudo 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* (RITE) ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ó 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.

Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada, comunitaria ou pública, preferentemente subterráneos, salvo aqueles que se realicen en locais.

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.

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 si se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.

10. Tódalas instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ó establecido nestas Normas.

11. As subestacións de transformación distarán máis de 5 m dos muros e cimentos dos edificios lindeiros.

Art. 7.2.10. Iluminación pública

1. Empregaranse dispositivos de baixo consumo e alta eficiencia enerxética e a instalación de pantallas que concentren a luz no chan.

2. Os novos proxectos de urbanización contemplarán a conveniencia da instalación dun sistema de placas fotovoltaicas para reducir os custes de mantemento da iluminación pública.

3. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

Paseo e área peonil:	5 lux.
Rúa:	8 lux.
Beirarrúa, pasaxe e calella:	5 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

4. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a catro con cinco (4,5) salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

5. 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.

6. Na redacción dos proxecto 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.

7. 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.

8. 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.

9. Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios. En todo caso a disposición dos puntos de luz será compatible co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

Art. 7.2.11. Rede de telecomunicacións

1. En zonas urbanas as redes do servizo de telecomunicacións deberán ser soterradas, así como os distintos tipos de arquetas, e tenderán a concentrar nunha única canalización ós diferentes operadores do servizo. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañías concesionarias. Os criterios das compañías concesionarias deberán en todo caso estar dentro do marco legal recollido no artigo 26 da Lei xeral de telecomunicacións.

3. 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 ós diferentes operadores do servizo.

- Non se permitirá a súa instalación en ámbitos de espazos naturais delimitados ou declarados.
- Nas proximidades de ámbitos residenciais deberán verificarse expresamente os niveis máximos de exposición de campos electromagnéticos de acordo co R.D. 1066/2001, do 28 de setembro, de acordo coa Recomendación do Consello de Ministros de Sanidade da Unión Europea, do 12 de xullo de 1999.
- Preferentemente estas instalacións localizaranse en solos industriais e empresariais, áreas de servizos técnicos e solos de protección forestal.

4. Procedemento administrativo de referencia para a instalación de rede de radiocomunicación.

A Comisión Sectorial para o Despregamento de Infraestruturas de Radiocomunicación, na súa sesión constitutiva do día 15 de xullo de 2004, acordou a creación dun grupo de traballo cuxa misión é analizar os procedementos existentes (trámites, requisitos, prazos, etc.) e deseñar un procedemento de referencia para o despregamento de infraestruturas de radiocomunicacións que, respectando as competencias de cada Administración Pública, facilite e axilice a tramitación administrativa necesaria para levar a cabo o devandito despregamento.

Unha vez que o citado grupo de traballo analizou o conxunto de procedementos e trámites que as distintas Administracións públicas veñen aplicando no despregamento de infraestruturas de rede de radiocomunicacións e extraeu as oportunas conclusións sobre este, e en liña co obxectivo de que o procedemento de instalación das infraestruturas de rede de radiocomunicacións sexa o máis áxil e rápido posible, de aprobar un réxime xurídico uniforme nesta materia e xerar seguridade e certeza xurídica nas Administracións públicas, operadores de telecomunicacións e cidadanía en xeral, a Comisión Sectorial para o Despregamento de Infraestruturas de Radiocomunicacións aproba o seguinte procedemento administrativo de referencia:

- Paso 1: aprobación do proxecto técnico de telecomunicacións, conxuntamente co estudo de niveis de exposición radioelétrica e proxecto de instalación de sinalización.

Administración: Estado.

Prazo para resolver: 1 mes.

- Paso 1 bis (pode ser simultáneo ao anterior): outorgamento dunha licenza urbanística única que inclúa a licenza de obras, instalación e actividade.

Administración: Concello.

Prazo para resolver: 3 meses.

- Paso 2: unha vez que se concedeu a licenza urbanística única e se realizaron as obras e instalados os equipos oportunos, debe obterse a inspección favorable das instalacións conforme co proxecto técnico de telecomunicacións.

Administración: Estado.

Prazo para resolver: 3 meses.

- Paso 3: unha vez que o operador achegue ao Concello a acta de inspección favorable do paso anterior, debe obterse a licenza de funcionamento.

Administración: Concello.

Prazo para resolver: 15 días.

Art. 7.2.12. 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 e O.M. 26.10.1983) e das súas instrucións complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conducións 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 ó 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.

Art. 7.2.13. 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 10%.

- b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual de 0,20. A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.
- c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de 100 mm, na proporción de un por cada 4 ha. 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 25 ha.
4. Os alcorques terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo e, en todo caso, non inferior ós 80 cm de diámetro.
5. O solo de paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas, cunha pendente máxima do 2%. As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
6. Nos parques urbanos preservárase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.
7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de 22-24 cm, medida a 1 m de altura desde o arrinque das raíces; as árbores de porte mediano serán de 20-22 cm, e os de porte pequeno serán de 18-20 cm.
8. Tódolos 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, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o seu regulamento de desenvolvemento.

TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN XERAIS

Art. 8.1.1. Definición

Son as condicións particulares, que xunto coas xerais da edificación e dos usos, regulan as condicións a que deben atermos as obras de edificación en función da súa localización, tanto en solo urbano como urbanizable con ordenación pormenorizada.

Art. 8.1.2. División en zonas

En base aos obxectivos do Plan Xeral, o solo urbano e urbanizable con ordenación pormenorizada dividiuse en nove zonas, as cales se diferencian polo uso característico e a tipoloxía de edificación, fixándose nos artigos seguintes as condicións para a súa execución.

Estas zonas son as seguintes:

ZONA 1ª: residencial colectiva en mazá pechada.

ZONA 2ª: residencial colectiva en edificación aberta.

ZONA 3ª: residencial unifamiliar apegada.

ZONA 4ª. residencial unifamiliar illada ou pareada.

ZONA 5ª. industrial grao I.

CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA

Art. 8.2.1. Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano” e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”.

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeira sobre alíñación exterior.

O seu uso característico é o residencial clase B.

Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da *Ley de Costas*. Así, con carácter ordinario, so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra localización.

Non obstante, respectaranse os usos e as construcións existentes, así como as autorizacións xa outorgadas, nos termos previstos na disposición transitoria cuarta da *Ley de Costas*.

Art. 8.2.2. Fachada marítima da Riveira do Freixo

Dada a tipoloxía das edificacións, recóllese un tramo de fachada marítima en Riveira do Freixo na que poder localizar novos usos de residencia ou habitación, amparados no establecida na disposición transitoria terceira da *Ley de Costas*.

Este tramo definido nos planos de ordenación cumpre cos seguintes requisitos:

- a) Coas edificacións propostas lógrase a homoxeneización urbanística do tramo de fachada marítima de Riveira do Freixo.
- b) As edificacións que conforman este tramo de fachada marítima manteñen a alíñación preestablecida polo planeamento.
- c) Na ordenación urbanística da zona danse as condicións precisas de tolerancia das edificacións que se pretendan levar a cabo.
- d) A ordenación prevista é a de edificación pechada entre medianeiras.
- e) A alíñación das novas edificacións axustarase á das existentes.
- f) A lonxitude das fachadas dos soares, edificados ou non, sobre os que se deba actuar para o logro da homoxeneidade, no supera o 25 % da lonxitude total da fachada do tramo.

Para a autorización de novos usos que conformen esta fachada homoxénea deberá presentarse o instrumento específico no que se conteña a xustificación expresa do cumprimento de todos e cada un dos requisitos sinalados na disposición transitoria terceira, 2ª da *Ley de Costas*.

Art. 8.2.3. Alíñacións e rasantes

As fixadas nos planos correspondentes ou as existentes no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

Se na mazá existe algunha edificación acabada ou en construción que determine unha alíñación, o Concello poderá fixala en base a dito criterio.

A alíñación de calquera edificación lindeira con sistemas xerais, zonas verdes, ordenanza de edificación unifamiliar illada ou solo rústico, non grafada nos planos correspondentes do PXOM, deberá de recuarse 3 m do lindeiro común.

En todo caso, antes de conceder licenza algunha dentro dunha mazá, e cando sexa necesario a efectos de precisar a aliñación ou a rasante dos viais e edificacións, o Concello procederá a determinar e establecer ditos parámetros.

Unha vez determinadas, as aliñacións e rasantes serán vinculantes para tódalas edificacións a realizar no vial ou tramo do mesmo que se delimite.

Art. 8.2.4. Condicións de edificación

- Parcela mínima (neta): establécese o valor de 150 m², excepto aquelas parcelas nas que se demostre a imposibilidade manifesta de acadar esta superficie por encontrarse as lindeiras consolidadas pola edificación.

Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

- Fronte mínimo de parcela: 6 m.

- Fondo máximo edificable: 14 m, no caso de non ser fixado nos correspondentes planos. En sotos e semisotos, exclusivamente coa finalidade de darlle cumprimento ó estándar de prazas de aparcamento fixado na presente normativa, o fondo edificable poderase ampliar ata os 25 m. En plantas baixas, o fondo máximo poderá ser superado estritamente cos elementos funcionais necesarios para darlle acceso aos sotos e semisotos, salvo en plantas baixas de edificacións en patios de mazá rodeados en todo o seu perímetro de ordenanza ZONA 1ª RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA, nas que este fondo poderá aumentarse a 25 m.

- Número de plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1: 7,00 m

B+2:10,00 m

B+3:13,00 m

- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebras, en todo o seu desenvolvemento.

- Altura máxima de cumieira: 4 m.

- Admítase o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítase a construción de xanelas inclinadas nos faldrons de cuberta, segundo as condicións fixadas na presente normativa.

- O uso dos espazos de parcela libres de edificación regularase polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

Art. 8.2.5. Usos compatibles

- Industrial: categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría hospedaxe. Tódolos graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3; grao 2º, tódolos tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira, vinculada á planta baixa.

- Categoría oficinas, en graos 1, 2 e 3.

- Categoría salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.

- Categoría residencia comunitaria, en calquera situación.

- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª.

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4, e 5, en plantas baixas ou altas de edificios de vivendas. Tódalas categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación do estudio de detalle correspondente.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3.

CAPÍTULO 3. ZONA 2ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA

Art. 8.3.1. Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU-01 a CU-4 “Cualificación do solo urbano” e XU-01 a XU-4 “Xestión do solo urbano”.

Responde á tipoloxía de edificación illada.

O seu uso característico é o residencial clase B.

Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da *Ley de Costas*. Así, con carácter ordinario so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra ubicación.

Non obstante, respectaranse os usos e as construcións existentes, así como as autorizacións xa outorgadas, nos termos previstos na disposición transitoria cuarta da *Ley de Costas*.

Dada a tipoloxía das edificacións, non se recolle ningún tramo de fachada marítima nas que poder localizar novos usos de residencia ou habitación amparados no disposto na disposición transitoria terceira da *Ley de Costas*.

Art. 8.3.2. Aliñacións e rasantes

As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

Se na mazá existe algunha edificación acabada ou en construción, que determine unha aliñación, o Concello poderá obrigar a manter a mesma.

En todo caso, antes de conceder licenza algunha dentro dunha mazá, e cando sexa necesario a efectos de precisar a aliñación ou a rasante de viais e edificacións, o Concello, mediante o correspondente Estudio de Detalle, procederá a establecer ditos parámetros. Así mesmo, no caso de que existan edificacións dentro dunha mazá cuxa substitución non semelle previsible, poderá regular condicións de recuado das edificacións por debaixo das establecidas, e sempre que o estime conveniente, regular o uso da superficie comprendida entre a aliñación da edificación e o borde do vial, podendo establecer a condición de cesión ao Concello desta superficie debidamente urbanizada.

Unha vez determinada a rasante dos viais e a aliñación da edificación, será vinculante para tódalas construcións a realizar no vial ou tramo do mesmo que delimite.

Prohíbese o aproveitamento en subsolo da superficie de parcela comprendida entre a aliñación exterior das vías e a aliñación dos corpos edificadas como consecuencia da aplicación dos recuados dos mesmos.

Art. 8.3.3. Condicións de edificación

- Parcela mínima (neta): 400 m².

Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

- Fronte mínimo de parcela: 15 m. Cando se comprobe a existencia de parcelas dentro das mazás en que é de aplicación esta ordenanza, nas cales non sexa posible inscribir un círculo de diámetro igual ou maior a 15 m será necesario antes de outorgar licenzas de edificación a tramitación dun proxecto de reparcelación, redactado polo concello ou polos propietarios que permita ordenar o parcelario de cara á correcta aplicación das condicións de edificación.

- Ocupación do solo: 50%. En plantas baixo rasante permitirase a ocupación do 100% da parcela, excluída a banda de recuado entre a aliñación oficial e a fachada da edificación, si esta existise.

- Número de plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1	7,00 m
B+2	10,00 m
B+3	13,00 m

- Recuado á aliñación: a edificación axustarase na súa fachada á aliñación oficial sinalada nos planos correspondentes, ou ben recuar a distancia de 5 m, debendo garantirse no proxecto a execución do axardinamento da superficie recuada. Non se admitirá o uso na planta soto desta superficie.

- Liña *ámbito de edificación*: no caso de que no PXOM se fixe esta liña, será obrigatorio o seu cumprimento a efectos de posición da edificación, non permitíndose prolongacións da planta baixa fóra desta liña.

- Separación a testeiro: 3,00 m.

- Separación a outros lindeiros: 3,00 m.

Con obxecto de preservar a aparición de medianeiras ao descuberto, para os soares lindeiros con parcelas cualificadas como ZONA 1ª RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA, ou soares edificadas sobre lindeiro, actuarase do seguinte modo:

_ Os bloques abertos apegaranse ao lindeiro común con dito solar, edificado, constituíndo un corpo de edificación, sobre a aliñación oficial, de 8 m de lonxitude máxima, respectando as condicións de ocupación, altura e número de plantas da zona, así como a separación cos demais lindeiros, e aliñamento no resto do fronte de fachada do soar.

_ Nas zonas libres de edificación non se permitirá ningún tipo de elemento construído sobre rasante (depósitos, centros de transformación, almacéns, etc.) nin a execución de ramplas de acceso a soto que non cumpran as condicións de recuado a lindeiros. Admitirase a urbanización destas superficies para equipamentos deportivos privados para o uso das vivendas, respectando a separación a lindeiros correspondente.

- Separación mínima entre bloques dentro da mesma parcela: 6,00 m.

- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebras, en todo o seu desenvolvemento.

- Altura máximo de cumieira: 4 m.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta, permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta, segundo as condicións fixadas na presente normativa.

O uso dos espazos de parcela libres de edificación regularase polo disposto no artigo correspondente da presente normativa. En todo caso non se permitirán construcións por riba da rasante da parcela salvo as instalacións estritamente necesarias para o funcionamento da edificación como chemineas de ventilación, accesos a sotos etc. debendo estar a súa configuración e posición expresamente xustificada.

- Condicións de execución das superficies non edificadas: para o tratamento das condicións de urbanización das superficies das parcelas non edificadas, no caso de que calquera dos solares lindeiros xa fosen edificadas, os proxectos de construción conterán a documentación necesaria para garantir o "acordo" entre ambos solares.

- No caso de que a edificación contemple a execución de locais comerciais en planta baixa cuxo acceso se realice a través dos espazos non edificadas das parcelas, deberán recollerse na declaración de obra nova, división horizontal e réxime de propiedade do edificio, as condicións de uso e acceso dos elementos comúns nas zonas non edificadas, garantindo no proxecto as condicións de evacuación e protección contra incendios, e que o forxado de teito de soto admita a sobrecarga necesaria para o paso dun camión contra incendios de 1.000 kg/m².

Art. 8.3.4. Usos compatibles

- Industrial: categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría hospedaxe. Tódolos graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3; grao 2º, tódolos tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira, vinculada á planta baixa.

- Categoría oficinas, en graos 1, 2 e 3.

- Categoría salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.

- Categoría residencia comunitaria, en calquera situación.

- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª.

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4, e 5, en plantas baixas ou altas de edificio de vivendas. Tódalas categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación do estudio de detalle correspondente.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3.

CAPÍTULO 4. ZONA 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR APEGADA

Art. 8.4.1. Ordenanza de edificación residencial unifamiliar apegada

1.- Ámbito e características.

Comprende e é de aplicación a presente ordenanza naquelas zonas da capital municipal onde existen edificacións apegadas de vivenda unifamiliar, e os soares vacantes situados entre estas, sinalados a tal efecto nos planos de Cualificación do solo urbano.

Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT, serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da *Ley de Costas*. Así, con carácter ordinario, so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra ubicación.

Non obstante, respectaranse os usos e as construcións existentes, así como as autorizacións xa outorgadas, nos termos previstos na disposición transitoria cuarta da *Ley de Costas*.

Dada a tipoloxía das edificacións, non se recolle ningún tramo de fachada marítima nas que poder localizar novos usos de residencia ou habitación amparados no disposto na disposición transitoria terceira da *Ley de Costas*.

2.- Tipoloxía.

Responde á tipoloxía de edificación illada ou apegada.

O seu uso característico é o residencial clase A, admitíndose a clase B (colectiva), exclusivamente no caso de tratarse de vivendas unifamiliares apegadas con portal para cada unha delas sobre unha única parcela en condominio.

En caso de existir edificacións, que non sexan alpendres ou galpóns, apegadas a lindeiras será obrigatorio construír sobre ese linde da parcela.

En caso de existir ordenanza de edificacións illadas nos lindes da parcela será obrigatorio o recuamento a ese lindeiro.

En caso de se atopar vacantes as parcelas lindeiras, poderase optar pola edificación apegada sempre e cando exista acordo de medianeira e edificación simultánea.

3.- Aliñacións e rasantes.

- As fixadas nos planos correspondentes. Admítese o recuado das edificacións con respecto á aliñación sendo neste caso o máximo establecido en 6 m. En todo caso, a fachada da edificación colocarse paralela á aliñación.

- Fondo máximo: 16 m, medidos perpendicularmente á aliñación oficial ou á liña de fachada, no caso de atoparse recuada.

- Recuado a lindeiros: 3 m, no caso de non apegar.

4.- Condicións de parcelación.

- Parcela mínima (neta): 300 m², para edificación illada, e 150 m², para edificación apegada ou a existente sempre que se demostre a imposibilidade de ampliar a parcela por se atopar as lindeiras consolidadas pola edificación. Para vivendas unifamiliares en parcela única (condominio), esixirase unha superficie mínima de 150 m² por vivenda.

- Fronte mínimo: 6 m para edificacións apegadas, e 12 m para edificacións illadas. Quedan eximidos do cumprimento do fronte mínimo de edificacións illadas aquelas parcelas que se atopen edificadas nas súas dúas lindeiras con edificación illada.

5.- Condicións de volume.

- Edificabilidade: 0,90 m²/m² sobre parcela neta.

- Altura da edificación: 6,50 m.

- Número de plantas: 2 (B+I).

- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebras en todo o seu desenvolvemento.

6.- Usos compatibles.

- Industrial: categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría hospedaxe: grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatibles co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º, tipos 1 e 2.1, grao 2º, tipo 3, todos eles en situación de planta baixa, illado ou contiguo.

- Categoría oficinas: grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.

- Categoría salas de reunión: en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.

- Categoría residencia comunitaria: en edificio exento.

- Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en situación de planta baixa ou en edificio de uso exclusivo.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3 en edificio de uso exclusivo.

7.- Outras condicións.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade tódolos espazos de altura maior ou igual a 1,50 m.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta, permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta, segundo as condicións fixadas na presente normativa.

- Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.

- Admítese a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiras, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo: 15% da edificada como construción principal.

- Altura de bordo: 2,80 m.

- Altura total: 3,50 m.

- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.

- Acabado para estas construcións: non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.

- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

- Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos ou no lindeiro correspondente.

- Altura máxima: 2 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

- Tipo: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 5. ZONA 4ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA

Art. 8.5.1. Ordenanza de edificación residencial unifamiliar illada

1.- Ámbito e características.

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de residencial unifamiliar illada nos planos de Cualificación do solo urbano.

Responde á tipoloxía de edificación illada ou pareada.

O seu uso característico é o residencial, clase A.

Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da *Ley de Costas*. Así, con carácter ordinario, so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra ubicación.

Non obstante, respectaranse os usos e as construcións existentes, así como as autorizacións xa outorgadas, nos termos previstos na disposición transitoria cuarta da *Ley de Costas*.

Dada a tipoloxía das edificacións, non se recolle ningún tramo de fachada marítima na que poder localizar novos usos de residencia ou habitación amparados no disposto na disposición transitoria terceira da *Ley de Costas*.

2.- Aliñacións e rasantes.

As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

3.- Condicións de volume.

- Fronte mínimo de parcela: 12 m para edificacións illadas, e 9 m para pareadas.
- Parcela mínima: 300 m².
- Ocupación do solo: 60% de parcela neta.
- Edificabilidade: 0,60 m²/m² de parcela neta.
- Altura da edificación: 6,50 m.
- Número de plantas: 2 (B+I).
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua e sen quebras en todo o seu desenvolvemento, segundo condicións particulares da presente normativa.
- Recuado máximo en relación a aliñación: 3,00 m. No caso de que as edificacións lindeiras estean construídas en liña de fachada, continuarase a aliñación definida por elas.
- Separación a lindeiros: 3,00 m.

4.- Usos compatibles.

- Industrial: categorías A, B, C e D. En categorías B e C as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación de 250 m² construídos.
- Servizo terciario:
 - Categoría hospedaxe: grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
 - Categoría comercio: grao 1º, tipos 1 e 2.1; grao 2º, tipo 3, en situación de planta baixa, illado ou contiguo.
 - Categoría oficinas: grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.
 - Categoría salas de reunión: en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.
 - Categoría residencia comunitaria: en edificio exento.
- Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Dotacional:
 - Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en edificio de uso exclusivo.
 - Servizos urbanos: clases 1, 2, e 3 en edificio de uso exclusivo.

5.- Outras condicións:

- Admitirase a tipoloxía pareada con condicións de edificación simultánea ou apegada a medianeiras existentes. O apegado será obrigatorio para edificacións a localizar en parcelas lindeiras con medianeiras existentes.
- Ademais, admítase o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade tódolos espazos de altura libre maior ou igual a 1,5 m.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta, permítase a construción de xanelas inclinadas nos faldrons de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.
- Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.
- Admítase a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiros, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo: 15% da edificada como construción principal, e nunca maior das consideracións recollidas no artigo referente a galpóns e construcións auxiliares da presente normativa.

- Altura de bordo: 2,80 m.

- Altura total: 3,50 m.

- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.

- Acabado para estas construcións: non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.

- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

- Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos.

- Altura máxima: 2 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

- Tipo: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 6. ZONA 5ª: INDUSTRIAL GRAO I

Art. 8.6.1. Ordenanza industrial grao I

1.- Ámbito e características.

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de Uso industrial grao I, nos planos de pormenorización do solo urbano, correspondéndose coas carpinterías de ribeira situadas no Freixo.

Responde á tipoloxía de edificación industrial.

O seu uso característico é o industrial.

Dentro da franxa de terreo afectada pola servidume de protección do DPMT, serán de aplicación as limitacións á propiedade recollidas no título II da *Ley de Costas*. Así, con carácter ordinario so se permitirán obras ou instalacións que pola súa natureza non poidan ter outra localización.

2.- Aliñacións e rasantes.

As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

3.- Condicións de volume.

- Fronte mínimo de parcela: 12 m para edificacións apegadas (industria nido) e 30 m, para edificacións exentas.

- Parcela mínima: 500 m².

- Ocupación do solo: 80% de parcela neta.

- Edificabilidade: 0,90 m²/m² de parcela neta.

- Altura da edificación: 9,00 m. Elementos por riba da altura máxima: o Concello poderá permitir a construción de elementos singulares por riba da altura máxima, sempre que se xustifique a súa necesidade en razón á natureza da actividade, sempre que non superen o 10 % da superficie ocupada en planta.

- Pendente de cuberta: 20º cunha altura máxima de cumieira de 2,5 m.

- Recuado á aliñación: 5 m.

- Separación mínima a lindeiros: 3,00 m. Permítese apegar ás parcelas lindeiras laterais cualificadas co mesmo uso, con acordo de medianeira e edificación simultánea. Cando a parcela lateral teña unha edificación non apegada, respectarase o recuamento mínimo de 3 m a dito lateral.

4.- Usos pormenorizados.

- Industrial: categorías C, D e E.

5.- Usos compatibles.

- Servizo terciario:

- Categoría hospedaxe: grao 2º e 3º. Ambos en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º tipos 2.2, 2.3, 2.4 e 3, en situación de planta baixa, illado ou contiguo.

- Categoría oficinas: grao 2º.

- Garaxe-aparcamento: categorías, 2ª, 3ª e 4ª.

6.- Outras condicións:

- Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos.
- Altura máxima: 2,50 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Tipo: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 7. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Art. 8.7.1. Ámbito e características

Este tipo de solo divídese en áreas de reparto, para efectuar a equidistribución de cargas e beneficios. No caso concreto do concello de Outes, o propio Plan Xeral contén a división en polígonos destas áreas, así como a ordenación detallada de parte deles, non sendo necesaria, neste caso, a aprobación de ningún planeamento de desenvolvemento previa á redacción do documento de equidistribución.

Ademais disto, e aos efectos do cumprimento de estándares para o conxunto do solo urbano non consolidado, fíxanse catro distritos correspondentes aos catro solos urbanos:

SERRA DE OUTES	DISTRITO 1
CRUCEIRO DE ROO	DISTRITO 2
RIVEIRA DO FREIXO	DISTRITO 3
A PONTE NAFONSO	DISTRITO 4

O Plan Xeral de Outes prevé a seguinte división do solo urbano non consolidado:

POLÍGONO	ÁREA DE REPARTO	DISTRITO
P-SE-01	AR-SE-01	Distrito 1
P-SE-02	AR-SE-02	Distrito 1
P-SE-03	AR-SE-03	Distrito 1
P-SE-04	AR-SE-04	Distrito 1
P-SE-05	AR-SE-05	Distrito 1
P-SE-06	AR-SE-06	Distrito 1
P-SE-07	AR-SE-07	Distrito 1
P-SE-08	AR-SE-08	Distrito 1

P-SE-09	AR-SE-09	Distrito 1
P-SE-10	AR-SE-10	Distrito 1
P-SE-12	AR-SE-12	Distrito 1
P-SE-13	AR-SE-13	Distrito 1
P-SE-14	AR-SE-14	Distrito 1
P-SE-15	AR-SE-15	Distrito 1
P-SE-16	AR-SE-16	Distrito 1
P-SE-17	AR-SE-17	Distrito 1
P-SE-18	AR-SE-18	Distrito 1
P-SE-19	AR-SE-19	Distrito 1
P-SE-20	AR-SE-20	Distrito 1
P-RO-01	AR-RO-01	Distrito 2
P-RO-02	AR-RO-02	Distrito 2
P-RV-01	AR-RV-01	Distrito 3
P-RV-02	AR-RV-02	Distrito 3

Art. 8.9.2. Réxime de ordenación das áreas de reparto

1. O ámbito de cada área de reparto aparece delimitado nos planos de ordenación do solo urbano.
2. As cifras de superficies, que aparecen no apartado correspondente a cada ámbito, teñen un carácter aproximado e indicativo, podéndose axustar, no seu caso, como resultada dunha medición mais precisa sobre o terreo.
3. Para a determinación das superficies de usos dotacionais, tanto públicos como privados, predomina sempre a definición gráfica dos planos sobre as indicacións numéricas do apartado correspondente.
4. As áreas de reparto regúlanse, a efectos de condicións xerais, polo disposto nas presentes Normas urbanísticas, salvo determinacións particulares incluídas no apartado correspondente.
5. O aproveitamento lucrativo establecido no apartado correspondente comprende á totalidade dos aproveitamentos lucrativos dos distintos usos e tipoloxía previstos.

Art. 8.9.3 Desenvolvemento das áreas de reparto

No anexo da presente normativa inclúese o ficheiro correspondente a cada unha das áreas de reparto de solo urbano non consolidado, con indicación das súas superficies, edificabilidades, aproveitamento tipo, e demais condicionantes para o seu desenvolvemento.

TÍTULO IX. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Art. 9.1.1. Definición e ámbito

Correspóndense coas delimitacións efectuadas nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e nos Planos de Ordenación dos Núcleos Rurais, así como nas fichas da análise do Modelo de Asentamento Territorial.

Art. 9.1.2. Regulación urbanística de núcleo rural

1. Ten por obxecto definir o que a Lei do Solo denomina núcleos rurais, e asegurar neles as condicións de habitabilidade e servizos.
2. O conxunto das condicións urbanísticas aplicables é o resultante de:
 - a) A delimitación do seu ámbito, con indicación de condicións e limitacións para o uso dos terreos e das construcións, así como das características estéticas das edificacións
 - b) As demais determinacións destas Normas, e en xeral, do Plan, que en función das características do solo de núcleo rural fosen aplicables.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nos núcleos rurais do termo, que se delimitan nos planos correspondentes deste Plan, tanto nos ámbitos do núcleo rural tradicional como nas áreas de expansión.

Art. 9.2.2. Clasificación en grados

En función do grao de consolidación do núcleo rural distínguense dous graos, que se reflicten nos planos de clasificación coas seguintes denominacións.

Grao 1: solo de núcleo rural tradicional.

Grao 2: áreas de expansión.

Art. 9.2.3. Usos permitidos

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto nos seguintes artigos da presente normativa.

b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas nos seguintes artigos da presente normativa.

c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas nos seguintes artigos da presente normativa.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas pola normativa.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial clase A. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Os usos complementarios, segundo o título V da presente normativa serán:

- Industrial: categorías A, B e C. En categorías B e C as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 200 m² construídos.
- Servizo terciario:
 - Categoría hospedaxe: grao 1º en edificio exclusivo ou compatible co residencial e grao 2º.
 - Categoría comercio: en planta baixa de edificio residencial, grao 1º, 1, 2.1 e 2.2; e grao 2º, 3.
 - Categoría oficinas: graos 1º e 3º. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

- Categoría salas de reunión: grao 1º. En planta baixa ou en edificación independente. As novas edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

- Categoría residencia comunitaria. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

- Garaxe-aparcamento: graos 1º, 2º e 3º.

- Agropecuario en nova construción: grao 1.a, cunha superficie máxima construída de 100 m², grao 1º.c, grao 3º, cunha superficie máxima construída de 200 m² e grao 5º cunha superficie máxima construída de 200 m² para instalacións fixas e sen límite para desmontables.

As construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística poderán manter a súa actividade. Para os efectos de acreditar a existencia da explotación agropecuaria e das edificacións directamente vinculadas a ela no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, será suficiente o recoñecemento administrativo do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, acreditado segundo a *Circular 1/2003, do 31 de xullo (DOG número 150, do 5 de agosto)*. Nestas construcións permitiranse, logo da licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias para o desenvolvemento da actividade agropecuaria, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais. Logo da autorización autonómica, poderán acometerse obras de ampliación, incluso en volume independente, das instalacións existentes en solo de núcleo rural. Esta ampliación deberá cumprir as condicións de edificación establecidas pola lexislación do solo e mais polo presente plan xeral, agás no que atinxe a parcela mínima edificable, a ocupación máxima e as distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

- Dotacional:

- Categoría equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5. Como uso complementario ao residencial ou en edificación de uso exclusivo. Neste caso, as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

- Categoría servizos urbanos: clases 1, 2, 3 e 4. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

Art. 9.2.4. Usos prohibidos

1. Fica prohibido o derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico algún nos que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados nesta normativa.

b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cosas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición, acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

2. As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, cuxa tipoloxía non responda ás do asentamento no que se localicen.

3. Vivendas apegadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

4. Naves industriais de calquera tipo.

5. Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

6. A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrube, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.

7. As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

8. Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requirimentos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

9. A plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constitúan masa arbórea.

Art. 9.2.5. Condicións xerais

Cumprirán coas condicións xerais da edificación resinadas no título correspondente así como na lexislación do solo correspondente.

Art. 9.2.6. Condicións da edificación

1. As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) A parcela mínima edificable non será inferior a 300 m² na delimitación do núcleo tradicional (grao 1) salvo casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

Na área de expansión (grao 2), a parcela mínima edificable non será inferior a 600 m².

Condicións de segregación: para parcelas existentes, respectaranse as segregacións concedidas ao amparo da anterior normativa. Para novas segregacións en núcleo tradicional e para a redacción dos Plans especiais de protección e mellora do medio rural, fronte mínimo de 12 m, cos lindeiros o máis rectos e ortogonais posible.

A franxa de parcela afectada pola fixación de aliñacións será de cesión gratuíta ó concello salvo a existencia de peches tradicionais de pedra ou edificacións tradicionais, que prevalecerán sobre indicado nos planos de ordenación, non computando polo tanto ós efectos do cumprimento das condicións de parcela.

b) Edificabilidade:

Grao 1: 0,40 m²/m², sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

Grao 2: 0,30 m²/m², sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 m², a garaxe ou a instalacións de servizo da vivenda como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Os garaxes, rochos, alpendres e outras dependencias anexas á vivenda deberán cumprir os requirimentos de galpóns e construcións auxiliares indicados no título VI da presente normativa.

c) Ocupación máxima:

Grao 1: 40%.

Grao 2: 30%

Fican exentos do cumprimento dos parámetros anteriores aqueles casos, dentro da delimitación do solo de núcleo rural tradicional, nos que se demostre a imposibilidade física diso por tratarse de parcelas entre medianeiras existentes sen posibilidade de ampliación ou por se tratar de soares froito dun derrube previo, sempre e cando na propia parcela sexa posible erguer construcións aptas para o uso permitido a que se destine.

d) As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento.

En tal sentido, esixiranse os seguintes condicionantes:

- Volumetría: estará constituída por un volume principal de planta preferentemente rectangular ó que se poderán apegar outros en planta baixa que, en todo caso, integraranse na prolongación da cuberta do piso superior. En plantas altas permítese a construción de balcóns de tipo corredor e galerías.

- Paramentos verticais: utilizarase como acabado preferente o revestimento continuo de morteiro para tódalas fachadas en cores brancas ou claras. Permítese como segunda solución o emprego da pedra, debendo ser, de acordo co entorno, de cachotería de lousa. Nos casos excepcionais e xustificados pola calidade arquitectónica, pódese usar outro tipo de solución construtiva en pedra, madeira en revestimentos ou outro tipo de materiais que cumpran a mesma función (metal, formigón, tramas metálicas prefabricadas, etc.) e que, en todo caso, harmonicen co entorno, debendo conter o proxecto presentado xustificación expresa de tal extremo. En todo caso, rexéitanse os acabados brillantes ou reflectantes.

- Forma e dimensión dos ocos: os ocos serán rectangulares de dimensión preferente vertical ou cadrados. Esta condición non será esixible para grandes cristaleiras en galerías tanto en planta baixa como en planta alta.

- Carpinterías: o material empregado nas carpinterías será preferentemente a madeira. Tamén se poderá usar o aluminio con acabado lacado en cores distintas do branco. Prohíbese, salvo autorización previa do concello, o uso de aluminios en acabados metálicos (anodizados, pulidos, etc.)

- Corpos anexos: as mesmas condición rexerán para os corpos anexos, contiguos ou separados da vivenda.

e) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos. Neste sentido fíxase unha superficie máxima de referencia de 200 m² por planta.

f) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 m medidos na forma establecida na presente normativa.

g) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º, e estará formada por planos continuos sen quebras nas súas vertentes. Permítese o aproveitamento baixo cuberta, como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por xanelas inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. De acordo coa tipoloxía da zona, os materiais a utilizar no remate da cubrición serán a tella cerámica tipo país. De modo excepcional e xustificado suficientemente, poderán utilizarse outros materiais previa autorización do concello. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas. A altura máxima de cumieira será de 3,50 m sobre a altura máxima permitida.

h) Para as novas construcións a tipoloxía edificatoria será illada, excepto casos de edificación conxunta, onde poderán apegarse ata un máximo de tres. Nas parcelas lindeiras con edificacións existentes de carácter non tradicional construídas sobre o lindeiro común será obrigatorio o apegado. A separación a lindeiros, caso de non producirse o apegado, non será nunca inferior a 3 m. Para as novas construcións serán obrigatorios, salvo en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos en relación ás vías de acceso fixados como aliñacións nos planos de ordenación dos núcleos rurais.

i) Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, ó menos, os servizos de acceso rodado, fornecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministro de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

k) 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 neste artigo.

Art. 9.2.7. Planeamento en núcleo rural

No medio rural poderanse redactar Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural coa regulación e finalidades fixadas na presente normativa e na lexislación do solo vixente.

Art. 9.2.8. Áreas de expansión no ámbito das estradas de titularidade autonómica

Prohíbense os novos accesos dende as parcelas das áreas de expansión ás estradas autonómicas, debendo realizarse estes a través doutras vías existentes.

Art. 9.2.9. Núcleos rurais tradicionais afectados pola servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre

No ámbito dos núcleos rurais tradicionais de A Barquiña, Riba de mar, A Corga e San Tirso, rexerá o establecido na disposición adicional terceira da LOUPMRG e as súas posteriores modificacións, en concreto, coa redacción dada pola *Lei 18/2008, de vivenda de Galicia*, na súa disposición adicional segunda.

TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito

As delimitacións do solo urbanizable gráfanse nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" así como no plano CZ de sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado.

Art. 10.1.2.- Réxime

O réxime do solo urbanizable será o indicado no artigo 21 da LOUPMRG.

Ademais do indicado nesta, en tanto non se desenvolvan estes solos a través dos correspondentes Plans Parciais ou de Sectorización, fica prohibida a nova plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constitúa masa arbórea.

Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable

O Plan Xeral establece o aproveitamento tipo de cada sector de solo urbanizable en metros cadrados edificables de uso característico por metro cadrado de solo, incluídos no seu caso, os sistemas xerais adscritos ao mesmo.

O Plan Xeral establece os coeficientes de homoxeneización relativa, correspondentes aos distintos sectores de solo urbanizable, establecidos en función do uso característico, ao que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes usos cualificados aos que corresponden valores superiores ou inferiores, así como en función das distintas condicións de contorno de cada un dos sectores, (topografía, emprazamento, urbanización, etc.)

O aproveitamento patrimonializable que corresponde a cada finca nesta clase de solo é o resultado de aplicar á súa superficie a porcentaxe legal do aproveitamento tipo da área de reparto que inclúe a todos os sectores de solo urbanizable.

Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable

Os Plans Parciais e Plans de Sectorización deseñarán a súa ordenación con amaño ás determinacións contidas nas determinacións particulares para o seu desenvolvemento, e seguindo os criterios que a continuación se enumeran:

- En caso de existir masas arboradas importantes procuraranse respectar na medida posible, integrándoas no sistema de zonas verdes e espazos libres.
- Integrar no sistema de espazos libres os elementos naturais da paisaxe.
- O sistema viario garantirá a continuidade de viarios co viario exterior e a integración visual dos bordes entre o solo urbanizable e rústico
- Buscar a agrupación dos equipamentos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción no tecido urbano. O emprazamento das dotacións garantirá unha boa accesibilidade e a súa integración na estrutura do Plan.
- En áreas de vivenda unifamiliar tenderase a concentrar os espazos libres buscando conseguir unha mellor utilización e mantemento dos mesmos.
- En áreas residenciais as actividades distintas da vivenda concentraranse preferentemente en torno ao viario principal e aos distribuidores locais que conecten co viario de maior rango e favorecerase a integración se os houbese de usos non residenciais compatibles coa vivenda.
- Procurarase manter a sección de rúas cunha distancia entre aliñacións igual ou maior á mais alta das edificacións que as conformen.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitado

No anexo da presente normativa inclúese o ficheiro correspondente a cada unha das áreas de reparto de solo urbanizable, con indicación das súas superficies, edificabilidades, aproveitamento tipo, e demais condicionantes para o seu desenvolvemento.

Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

Cada sector de solo urbanizable delimitado desenvolverase mediante un Plan Parcial, que abranguerá a totalidade do ámbito, constituíndo cada sector unha área de reparto.

O Plan Parcial cumprirá as obrigas de contido e outras que lles sinale a Lei do Solo e Regulamentos que a desenvolvan, e as determinacións establecidas polo Plan Xeral.

A normativa do Plan Parcial aterase ao establecido nestas Normas, podendo detallar, completar e desenvolver as definicións e condicións xerais recollidas nas mesmas.

Para o desenvolvemento daqueles solos urbanizables destinados a vivenda unifamiliar cumpríranse as seguintes condicións:

- Parcela mínima en edificación apegada: 150 m²
- Número máximo de unidades en edificación apegada: 6 vivendas.
- Parcela mínima en edificación pareada: 200 m²
- Parcela mínima en edificación illada: 300 m²
- Superficie mínima de solo sen impermeabilizar: 35%, podendo incluír nesta porcentaxe tanto as zonas libres de dominio e uso público como as privadas.

Art. 10.2.3. Condicións específicas para o desenvolvemento do solo urbanizable industrial

O concello adquire o compromiso de promover a creación dun órgano xestor do solo industrial no momento en que se complete, ó menos, o 25% do polígono. Este órgano terá unha composición mixta concello-empresas-órgano ambiental da administración autonómica, e terá como obxectivos, as seguintes misións:

- Unha vez coñecida a tipoloxía e actividade das empresas instaladas, deseñar un Plan de residuos industriais, recollida selectiva e reciclaxe (Plan Integral de Xestión de Residuos Industriais).
- Seguir, controlar e modificar, se é o caso, o Plan de seguimento que figura no ISA, incorporando as necesidades específicas das empresas instaladas no polígono e vixiando calquera tipo de impacto ambiental.
- Formar e sensibilizar aos traballadores do polígono en técnicas ecolóxicas aplicadas ás súas funcións na empresa.
- Promover, deseñar e implantar un Sistema de xestión medioambiental.
- Deseñar e poñer en marcha un Plan de acción, axeitado a escala e eventual especialización do polígono, que contemple, entre outras cuestións, un plan de rexeneración, cos seguintes proxectos específicos:
 - o Mellora das infraestruturas viarias, de saneamento e de abastecemento.
 - o Establecemento de sistemas de captura e almacenamento de augas pluviais para uso interno.
 - o Establecemento dun plan de xestión do tráfico.

- o Implantación dun sistema de iluminación eco-eficiente do polígono.
- o Exploración e xeración de enerxía renovable.
- o Desenvolvemento dun plan de prevención de riscos.
- o Implantación, se procede, de plantas de tratamento colectivo de efluentes, ben a nivel do polígono en conxunto, ou para o control de augas residuais de actividades especializadas. Isto debe ir acompañado de medidas de reutilización das augas depuradas.
- o Establecemento de plantas de transferencia de residuos sólidos perigosos.
- o Fomento do intercambio dos residuos valorizables entre empresas do polígono ou do exterior.
- o Rexeneración paisaxística, tanto interna como externa.

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

Art. 10.3.1. Condicións de desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Os Plans de sectorización que desenvolvan áreas desta categoría de solo, terán por obxecto segundo as previsións do Plan Xeral, o desenvolvemento de áreas residenciais de vivenda unifamiliar en ordenación extensiva: UND-4 e UND-05.

Art. 10.3.2. Condicións para o desenvolvemento das distintas áreas de solo urbanizable non delimitado

Para a súa mellor xestión, e dadas as diferentes características dos solos, o Solo urbanizable non delimitado divídese en áreas homoxéneas, nas cales se fixan as correspondentes densidades e aproveitamentos máximos, así como os usos globais e os sistemas xerais a desenvolver en cada unha das bolsas mencionadas. Estas áreas aparecen reflectidas no plano CZ de sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado.

Fíxanse a continuación os límites de aproveitamento e densidade que rexerán no momento que se proceda á delimitación de sectores de solo urbanizable dentro das áreas de solo urbanizable non delimitado.

- Superficie mínima para desenvolver áreas de solo urbanizable non delimitado.

2,0 Ha

- Densidade máxima.

15 viv/Ha

- Aproveitamento.

0,30 m²/m²

- Alturas e ocupacións máximas.

50%, B+1 e 7 m.

- Condicións para o desenvolvemento de Plans de sectorización.

A sectorización de cada ámbito será tal que garanta a axeitada conexión coa rede xeral de sistemas xerais de infraestruturas.

Na sectorización verificarase que polo menos a metade do perímetro do ámbito a desenvolver está en contacto con solo urbano ou de núcleo rural

- Condicións do sistema viario en solo urbanizable non delimitado:

Como norma xeral, prohibiranse novos accesos directos indiscriminados de edificacións ás estradas, autonómicas ou provinciais, se non que se farán a través de camiños de servizo existentes ou deseñando un novo acceso que canalice tódolos movementos, concentrando e limitando o seu número de maneira que se cumpra a normativa vixente e os criterios de seguridade vial. Estes novos accesos deberán contar co informe favorable do organismo titular da estrada.

Na tramitación de calquera actuación pública programada ou privada concertada farase indicación expresa das capacidades e características dos sistemas xerais aos que estas se conectan (viario, saneamento, subministro de auga, enerxía eléctrica, gas, etc.) e a xustificación da capacidade das mesmas ou, noutro, caso garantir o seu reforzo. Como norma xeral cumpriran co estipulado a tal efecto no Título VII da presente normativa.

Art. 10.3.3. Incorporación do Solo urbanizable non delimitado ó desenvolvemento urbanístico

O solo urbanizable non delimitado (UND) concíbese como unha reserva de solo, non xustificada en base a unha demanda real e inmediata de vivenda. Tendo en conta isto o seu desenvolvemento supedítase á execución (aprobación do proxecto de equidistribución) de tres dos catro solos urbanizables delimitados de uso residencial, así como á solicitude de licenza do 40% da capacidade residencial do solo urbano non consolidado, segundo a cuantificación prevista no apartado correspondente da memoria do presente PXOM.

Estes extremos serán verificados polos servizos técnicos municipais con carácter previo á emisión do informe sobre aprobación inicial dos Plans de Sectorización. Igualmente, deberase

obter informe favorable sobre a adecuación das instalacións de depuración e saneamento existentes ou os reforzos necesarios, se é o caso.

TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO

CAPITULO 1. PRELIMINARES

Art. 11.1.1. Definición e ámbito

Son aqueles terreos do termo municipal que, polas súas condicións naturais, ou en razón do modelo territorial adoptado, son así clasificados ao obxecto de que permanezan á marxe do proceso de urbanización. Pertencen ao solo rústico os solos adscritos a esa clase de solo nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico

1. O solo rústico, en tanto se manteñan as condicións que determinaron a súa clasificación, carece de aproveitamento urbanístico e deberá utilizarse da forma que mellor corresponda á súa natureza e á preservación e conservación dos recursos naturais.

2. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestructuras públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes. En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria. Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e que a superficie de cada lote teña unha extensión mínima de 15.000 metros cadrados. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade. Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindeiras, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto. En ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou a diminución de máis do 5% da superficie das parcelas orixinarias.

3. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

Art. 11.1.3. Categorías de solo rústico

No solo rústico, o Plan Xeral establece dúas categorías, identificadas no plano de Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais. Ditas categorías son as seguintes:

1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos inadecuados para o desenvolvemento urbanístico.
2. Solo rústico de especial protección, delimitado por razóns de conservación e de especial protección medioambiental.

Art. 11.1.4. Construción e instalacións permitidas en calquera clase de solo rústico

1. Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido na lexislación do solo vixente, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional.

Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas na lexislación do solo vixente e na presente normativa referente ás condicións das edificacións en solo rústico.

2. As construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento da entrada en vigor da LOUPMRG que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística poderán manter a súa actividade. Para os efectos de acreditar a existencia da explotación agropecuaria e das edificacións directamente vinculadas a ela no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, será suficiente o recoñecemento administrativo do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, acreditado segundo a *Circular 1/2003, do 31 de xullo (DOG número 150, do 5 de agosto)*.

As solicitudes presentadas resolveranse no prazo de seis meses, contados a partir da aprobación desta lei. Transcorrido este prazo sen ditar resolución expresa, poderá entenderse desestimada a petición.

Nestas construcións permitiranse, logo da licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias para o desenvolvemento da actividade agropecuaria, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

Logo da autorización autonómica, segundo o procedemento regulado no artigo 41, poderán acometerse obras de ampliación, incluso en volume independente, das instalacións existentes en solo rústico. Esta ampliación deberá cumprir as condicións de edificación establecidas por esta lei e mais polo planeamento urbanístico vixente, agás no que atinxe a parcela mínima edificable, a ocupación máxima e as distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

3. As edificacións destinadas a serradoiros existentes con anterioridade á entrada en vigor da LOUPMRG, poderán ser obxecto de legalización en calquera categoría de solo rústico, obtendo a autorización autonómica previa segundo o procedemento establecido polo artigo 41 e sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei, agás as relativas á superficie mínima de parcela, altura e ocupación máximas e recuados mínimos respecto dos lindeiros.

CAPITULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria

As áreas desta categoría de solo previstas polo Plan Xeral están grafitadas nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria

1. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- Permítense a plantación de especies arbóreas que constitúan masa forestal sempre e cando se garden as distancias prescritas na vixente lexislación en materia de plantacións e prevención de incendios forestais.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificados precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.

- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.

- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na lexislación do solo vixente e na presente normativa.

- Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto na lexislación do solo vixente e na presente normativa referente ás condicións das edificacións en solo rústico, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.

- Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou á 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 subministración de carburante.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- 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.
- Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado pola lexislación do solo vixente, poderán permitirse 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.
- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- 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 de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación del recurso natural.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- Infraestruturas de abastecemento, saneamento, depuración de augas, de xestión e tratamentos de residuos sólidos urbanos ou de produción de enerxía.
- Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección

Correspondese con aqueles solos rústicos que, polas súas especiais condicións naturais, as súas características ambientais, paisaxísticas, ecolóxicas ou etnográficas, deben ser protexidos en aras a unha conservación do medio ambiente e os recursos naturais. O Plan Xeral establece seis zonas de Solo rústico de especial protección, identificadas nos planos C-01 a C-23 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

- Solo rústico de especial protección agropecuaria.
- Solo rústico de especial protección forestal.
- Solo rústico de especial protección de augas.
- Solo rústico de protección de infraestruturas.
- Solo rústico de protección do patrimonio (arquitectónico e arqueolóxico).
- Solo rústico de protección paisaxística.
- Solo rústico de protección de costas.
- Solo rústico de protección de espazos naturais.

Os solos correspondentes á categoría de solo rústico especialmente protexido só poderán ser destinados a usos que non incidan negativamente na conservación e mellora das características medio ambientais e etnolóxicas destes solos.

Nas áreas identificadas nos planos de clasificación como zonas de superposición de proteccións serán de aplicación as disposicións que confiran maior grao de protección ambiental aos predios.

Art. 11.3.2. Solo rústico de especial protección agropecuaria

1.- Ámbito de aplicación.

Defínense como tais aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan Xeral, que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector agropecuario e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos.

2. Usos permitidos por licenza municipal:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
 - Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.
- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.
- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestructuras e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 m. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na lexislación do solo vixente e na presente normativa.
- Igualmente, poderá permitirse a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Construcións e instalacións destinadas ó 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 subministración de carburante.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- 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 de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación del recurso natural.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Prohíbese expresamente a nova plantación de especies arbóreas que constitúan masa forestal.

Art. 11.3.3. Solo rústico de especial protección forestal

1.- Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos.

2. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

- Permítense a plantación de especies arbóreas que constitúan masa forestal sempre e cando se garden as distancias prescritas na vixente lexislación en materia de plantacións e prevención de incendios forestais.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.
- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.
- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestructuras e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 m. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na lexislación do solo vixente e na presente normativa.
- Igualmente, poderá permitirse a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou á 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 subministración de carburante.
- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- 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.
- Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado pola lexislación do solo vixente, poderán permitirse 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.
- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- 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 de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación del recurso natural.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Art. 11.3.4. Solo rústico de especial protección de augas**1.- Ámbito de aplicación.**

- Defínense como tais as marxes dos ríos e regos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan e que deben ser obxecto dunha especial protección.
- En función do disposto na Lei de Augas, aprobada polo R.D.L. 1/2001 do 20 de xullo, e no Regulamento do Dominio Público Hidráulico R.O. 849/1986 de 11 de abril, modificado polo RD 606/2003 de 23 de maio, establécese unha zona de servidume especial de 5 m. de anchura e unha zona de policía de 100 m de anchura en ambas marxes dos leitos.

2. Usos permitidos por licenza municipal:**a) Actividades non construtivas:**

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servicios técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.
- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:**a) Actividades non construtivas:**

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- 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
- As actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

- Prohíbese expresamente a nova plantación de especies do xénero *eucalyptus* así como as coníferas. Os especies restantes gardarán as distancias prescritas na vixente lexislación en materia de plantacións e prevención de incendios forestais.

Art. 11.3.5. Especificacións relativas ao uso do dominio publico hidráulico**1. Dominio público hidráulico.**

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, con excepcións establecidas na Lei:

- a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación.
- b) Os leitos de correntes naturais, continuas ou discontinuas.
- c) Os leitos dos lagos e lagoas e os dos encoros superficiais en leitos públicos.
- d) Os acuíferos subterráneos, aos efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos.

Enténdese por leito natural dunha corrente continua ou discontinua, o terreo cuberto polas máximas enchentes ordinarias. Rexeranse polo texto refundido da Lei de Augas aprobada polo R.D.L. 1/2001 do 20 de xullo, e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico R.O. 849/1986 de 11 de abril, modificado polo RD 606/2003 de 23 de maio. Asemade tamén será de aplicación o indicado no Plano Hidrológico Galicia-Costa (PHGC) aprobado por RD 103/2003, do 24 de xaneiro.

Todo uso privativo das augas non incluída na lexislación de augas require concesión administrativa.

2. Dominio privado.

- a) Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesan, desde a súa orixe fincas de dominio particular.
- b) O dominio privado destes leitos non autorizan para facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros.

3. Zonas de protección.

Enténdese por ribeiras as franxas laterais dos leitos públicos sitas por encima dos niveis de augas baixas, e por marxes os terreos que lindan cos leitos.

As marxes están suxeitas, en toda a súa extensión lonxitudinal:

- a) A unha zona de servidume a 5 m de anchura para uso público que se regulará.
- b) A unha zona de policía de 100 m de anchura na que se condicionará o uso do solo e as actividades que se desenvolvan.

Nas zonas próximas a desembocadura do mar, no entorno inmediato dos encoros ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o fagan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderá modificarse a anchura de ambas zonas na zona que se determine.

Poderán realizarse no caso de urxencias traballos de protección de carácter provisional, nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puidesen derivarse das citadas obras os propietarios que as constrúisen.

A zona de servidume para uso público definida no artigo anterior terá as finalidades seguintes:

- a) Paso para servizo do persoal de vixilancia do leito.
- b) Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para o salvamento de persoas ou bens.
- d) Varado e 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 no apartado anterior, pero non poderán edificar sobre elas sen obter a autorización pertinente, que se outorgarán en casos moi

xustificados. As autorizacións para plantacións de especies arbóreas requirirán autorización do Organismo de Conca.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos leitos rexeranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas estarase ao establecido na concesión ou autorización correspondente.

4. Obras en Zona de policía.

Na zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir do leito e co fin de protexer o dominio público hidráulico, e o réxime de correntes fican sometidos ao disposto no Regulamento do D.P.H. as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de áridos.
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividades que supoñan un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioro do dominio público hidráulico.

A modificación dos límites da zona de policía cando concorran algunha das causas sinaladas na lexislación de augas, só poderá ser promovida pola Administración do Estado, Autonómica ou Local.

A competencia para acordar a modificación corresponderá ao Organismo de Conca, debendo instruír ao efecto o oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública e o de audiencia dos Concellos e Comunidades Autónomas, no territorio no que se atopan os terreos gravados e os propietarios afectados. A resolución deberá ser publicada, polo menos, no Boletín Oficial das provincias afectadas.

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 regulamento do D.P.H. Dita autorización será independente de calquera outra que teña que ser outorgada polos distintos órganos da administración pública:

- a) Para realizar calquera tipo de construción en zona de policía de leitos, esixirase a autorización previa ao organismo de conca.
- b) A petición referida unirase plano de planta que inclúa a construción de marxes dos leitos, cun perfil transversal polo punto de emprazamento da construción mais próxima ao leito, na que quedarán reflectidas as posibles zonas exentas de edificios.

c) A tramitación será a sinalada no Regulamento do D.P.H.

d) Os organismos de conca notificarán ao concello competente as peticións de autorización de construción de zona de policía de leito, así como as resolucións que nela recaian para os efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras.

5. Vertidos.

Son obxectivos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

a) Conseguir e manter un adecuado nivel de calidade das augas.

b) Impedir a acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.

c) Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación.

Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo disposto na lexislación de augas:

a) Efectuar vertidos directos ou indirectos que contaminen as augas.

b) Acumular residuos sólidos escombros ou substancias, calquera que sexa a súa natureza ou lugar no que se depositen, que constitúan ou podan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do seu entorno.

c) Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto á auga que constitúan ou podan constituír unha degradación do mesmo.

d) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puidese constituír un perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico.

Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e, en particular, o vertido de augas continentais require autorización administrativa.

Para os efectos considéranse vertidos os que se realicen directa ou indirectamente nos leitos, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se leven a cabo no subsolo ou sobre o terreo, balsas ou escavacións, mediante evacuación, inxección ou depósito.

Art. 11.3.6. Solo rústico de especial protección de infraestruturas

1.- Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección para a localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicación e

telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos e as derivadas da política enerxética.

2. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, 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 establecido na LOUPMRG.
- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.
- Instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestrutura.
- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 m. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na lexislación do solo vixente e na presente normativa.
- Igualmente, poderá permitirse a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

En concordancia co aproveitamento agropecuario ou forestal prohibese todo tipo de peches excepto os peches rústicos para delimitación de fincas e control de gando.

Art. 11.3.7. Solo rústico de especial protección de patrimonio (arqueolóxico e arquitectónico)

Estes solos quedan sometidos á lexislación específica de protección que lles resulta de aplicación, e a súa regulación fica especificada no Título IV de Protección do Medio Ambiente e do Patrimonio.

Art. 11.3.8. Solo rústico de especial protección paisaxística

1. É o reflectido nos planos C-01 a C-23 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime do solo rústico de protección paisaxística, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os espazos de interese paisaxístico, ficando suxeitos ao seguinte réxime:

2. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.

- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- As actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Art. 11.3.9. Solo rústico de protección de costas

1.- Ámbito de aplicación. Defínense como tal, os 200 m interiores da ribeira da costa, fora das zonas dos núcleos rurais e o solo urbano grafados no planos do presente Plan Xeral.

2. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.
- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- 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
- As actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

5. Os anteditos usos refírense ó solo rústico de protección de costas salvo maiores limitacións específicas impostas pola lexislación sectorial, que prevalecerá nos ámbitos do dominio público marítimo-terrestre e na súa servidume de protección.

Art. 11.3.10. Afección de costas

A delimitación deste ámbito inclúe a afección de costas, tanto de dominio público como de servidume de protección, para calquera tipo de solo independentemente da súa clasificación. A efectos de dar cumprimento á normativa sectorial, e independentemente do regulado anteriormente fíxanse os seguintes condicionantes, os cales serán de aplicación sobre os terreos afectados pola aprobación da O.M. aprobatoria do deslinde, cuxos datos, en caso de desconformidade, prevalecerán sobre os reflectidos nos planos.

1.- Independentemente do regulado nos parágrafos anteriores, os usos na zona de servidume de protección axustaranse ao disposto nos artigos 24, 25 e 26 da Lei de Costas, debendo contar os usos permitidos nela coa autorización do órgano competente da comunidade autónoma, de conformidade cos artigos 48.1 e 49 do *R.D. 1471/1998 polo que se aproba o Regulamento Xeral para desenvolvemento e execución da Lei 22/1988, de Costas*.

2.- A utilización do dominio público marítimo-terrestre se remitirá ao disposto no título III da Lei de Costas.

3.- Servidume de tránsito: de acordo co artigo 27 da Lei de Costas se define unha zona de seis metros, medidos terra adentro a partir do límite interior da ribeira do mar, que deberá manterse permanente expedita para o público peonil ou de vehículos de salvamento.

4.- As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas, situadas na zona de dominio público ou de servidume de protección, se regularán polo especificado na disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

5.- As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir as condicións sinaladas no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu regulamento.

6.- Lexislación aplicable: no ámbito desta ordenanza será de aplicación o disposto na *Lei 22/1988 de 28 de Xullo, de Costas*, e os Regulamentos que a desenvolven.

O punto seis do presente artigo será de aplicación a toda a franxa costeira do DMPT e a súa servidume de protección estean clasificados ou non como solo rústico de protección de costas.

Art. 11.3.11. Solo rústico de especial protección de espazos naturais

1.- Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección por estar sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente teñen dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o

planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

Nesta zona ademais de dar cumprimento á normativa vixente de protección do Medio-Ambiente e á presente do Plan Xeral, deberanse ter en conta as prescricións establecidas no Plano Hidrolóxico Galicia-Costa.

2. Usos permitidos por licenza municipal:

a) Actividades non construtivas:

- Actividades de lecer tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Pechamento ou valado de predios nas condicións establecidas na lexislación do solo e na presente normativa.

3. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

a) Actividades non construtivas:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movemento de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades e usos construtivos:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localizan.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica 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. En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestructuras e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 m² edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido na LOUPMRG.
- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura sempre e cando contén con autorización da consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.

- As actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

4. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

5. Os anteditos usos refírense ó solo rústico de protección de espazos naturais salvo maiores limitacións específicas impostas pola lexislación sectorial de costas, que prevalecerá nos ámbitos do dominio público marítimo-terrestre e na súa servidume de protección.

Art. 11.3.12. Condicións xerais das edificacións en solo rústico de protección

1. Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o fornecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, no seu caso, a previsión de aparcamentos suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestructuras existentes. Estas solucións haberán de ser asumidas como custe a cargo exclusivo da promotor da actividade, formulando o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola administración na forma que se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento de ditos compromisos por importe do 10% do custe estimado para a implantación ou reforzo dos servizos.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio.

Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola *Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia*,

poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurarase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

- As características tipolóxicas da edificación 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 ou a viabilidade económica, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica.

- Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 m medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 m de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 m medidos de igual forma.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno.

En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 m, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 m. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida nos seguintes puntos, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición de outras parcelas.

- Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar mais apropiado para acadar a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuados das construcións ós lindes da parcela haberán de garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 m.

- As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo 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, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, ó menos, a metade da superficie da parcela.

e) Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar desde o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia do interesado.

2. As obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto na lexislación do solo.

Art. 11.3.13. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas nos artigos correspondentes da presente normativa, cumprirán as seguintes:

a) A edificación deberá estar ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse fehaciente e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas.

c) Que a edificación teña 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.

d) En todo caso, 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.

e) A edificación residencial non poderá emprazarse a unha distancia inferior a 100 m de calquera outra edificación emprazada en solo rústico, salvo as da propia explotación agrícola ou gandeira.

Art. 11.3.14. Condicións adicionais para outras actividades construtivas non residenciais

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumprarán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se localice a edificación non será inferior a 5.000 m².

b) Haberá de xustificarse a idoneidade do emprazamento electo e a imposibilidade ou inconveniencia de localizalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 m² de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 m. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na presente normativa.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto nos puntos anteriores, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

3. As obras de simple conservación e as obras menores 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 licenza urbanística e autorización autonómica.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 1.000 m dos asentamentos de poboación (límite dos núcleos delimitados) e

250 m da vivenda mais próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación (límite dos núcleos delimitados) será de 100 m, e á vivenda mais próxima non incluída na delimitación do núcleo será de 50 m. En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

O Equipo redactor

Julio C. Rojo Martínez

Isidro López Yáñez

Enxeñeiro de Camiños

Arquitecto

**ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON
CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE**