

<b>TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS.....</b>	<b>1</b>
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.....	2
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 .....	3
<b>CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>3</b>
Art. 1.2.1. Obxecto .....	3
Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento.....	3
Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios .....	3
<b>CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN .....</b>	<b>4</b>
Art. 1.3.1. Modos de xestión .....	4
Art. 1.3.2. Delimitación de polígonos de actuación .....	4
Art. 1.3.3. Sistemas de actuación.....	4
<b>CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓN XERAIS .....</b>	<b>4</b>
Art. 1.4.1. Clases de proxectos.....	4
Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos.....	4
<b>SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>5</b>
Art. 1.4.3. Definición e características xerais .....	5
Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultánea.....	5
<b>SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>5</b>
Art. 1.4.5. Definición.....	5

<b>SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>5</b>
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
<b>SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓN URBANÍSTICAS .....</b>	<b>7</b>
Art. 1.4.11. Definición e clases.....	7
Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos.....	7
<b>SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES).....</b>	<b>8</b>
Art. 1.4.13. Definición .....	8

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

<b>CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENCIA MUNICIPAL .....</b>	<b>9</b>
Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licencia.....	9
Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licencias .....	9
Art. 2.1.3. Ordenanzas Municipais .....	9
Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos .....	9
<b>CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO.....</b>	<b>9</b>
Art. 2.2.1. Supeditación ó planeamento urbanístico .....	9
Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico .....	9
Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios .....	10
Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios .....	10
Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno .....	10
<b>SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO.....</b>	<b>10</b>
Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións .....	10
Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións .....	10

Art. 2.2.8. O réxime dos usos .....	10	Art. 3.3.2. Delimitación .....	16
<b>SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN .....</b>	<b>11</b>	<b>SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO.....</b>	<b>16</b>
Art. 2.2.9. O deber de conservación .....	11	Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais .....	17
Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación .....	11	Art. 3.3.4. Dos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural .....	17
Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato.....	11	Art. 3.3.5. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Núcleo Rural.....	18
Art. 2.2.12. Ordes de execución .....	12	<b>CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE .....</b>	<b>18</b>
Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural .....	12	<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN.....</b>	<b>18</b>
Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas.....	12	Art. 3.4.1. Definición .....	18
<b>CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS</b>		Art. 3.4.2. Delimitación .....	18
<b>EXISTENTES.....</b>	<b>12</b>	<b>SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE .....</b>	<b>19</b>
Art. 2.3.1. Edificios fóra de ordenación.....	12	Art. 3.4.3. Réxime.....	19
Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación .....	12	Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado .....	19
Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fora de ordenación .	13	Art. 3.4.5. Aproveitamentos tipo e patrimonializable.....	19
Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licencia concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este .....	13	Art. 3.4.6. Reservas de solo para dotacións .....	19
Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico.....	13	Art. 3.4.7. Alcance das determinacións particulares .....	19
<b>TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO .....</b>	<b>14</b>	Art. 3.4.8. Conexión dos sectores cos sistemas xerais.....	20
<b>CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO .....</b>	<b>14</b>	<b>CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO .....</b>	<b>20</b>
Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo .....	14	<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E RÉXIME XERAL .</b>	<b>20</b>
Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais .....	14	Art. 3.5.1. Definición e delimitación .....	20
Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo .....	14	Art. 3.5.2. Réxime xeral.....	21
Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable .....	15	<b>SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN</b>	
Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística.....	15	<b>ORDINARIA.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO .....</b>	<b>15</b>	Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria .....	21
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS.....</b>	<b>15</b>	<b>SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL</b>	
Art. 3.2.1. Definición.....	15	<b>PROTECCIÓN.....</b>	<b>22</b>
Art. 3.2.2. Delimitación.....	16	Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección .....	22
Art. 3.2.3. Áreas de reparto .....	16	Art. 3.5.5. Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.P.A.).....	22
Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación .....	16	Art. 3.5.6. Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.P.F.) .....	22
<b>CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL .....</b>	<b>16</b>	Art. 3.5.7. Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.P.A.U.) .....	22
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN .....</b>	<b>16</b>	Art. 3.5.8. Solo Rústico de Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.) .....	22
Art. 3.3.1. Definición.....	16	Art. 3.5.9. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (S.R.P.P.).....	23

Art. 3.5.10. Solo Rústico de Protección de Espacios Naturais (S.R.P.N.) .....	23
<b>CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS</b>	
<b>LOCAIS .....</b>	<b>23</b>
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS.....</b>	<b>23</b>
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.....	24
Art. 3.6.6. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres.....	25
<b>SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS.....</b>	<b>26</b>
Art. 3.6.7. Definición de dotacións locais.....	26
Art. 3.6.8. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano .....	26
Art. 3.6.9. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable.....	26
<b>TÍTULO IV. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIOAMBIENTE .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>	<b>27</b>
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO.....</b>	<b>27</b>
Art. 4.1.1. Determinacións xerais.....	27
<b>SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>28</b>
Art. 4.1.2. Normas xerais .....	28
Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación .....	28
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIÓN ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS.....</b>	<b>29</b>
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.....	30
Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición e obriga de conservación dos bens catalogados.....	32
Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados .....	32

Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo.....	33
Art. 4.2.9. Intervención en inmobles catalogados .....	33
<b>CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE .....</b>	<b>33</b>
Art. 4.3.1. Obxecto.....	33
Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan.....	33
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO.....</b>	<b>33</b>
Art. 4.3.3. Planeamento de aplicación .....	33
Art. 4.3.4. Contido xeral do Estudio de Incidencia Ambiental .....	33
Art. 4.3.5. Procedemento .....	33
<b>SECCIÓN SEGUNDA. A XESTIÓN E TRATAMENTO DE RESIDUOS.....</b>	<b>33</b>
Art. 4.3.6. Residuos sólidos urbanos.....	33
Art. 4.3.7. Residuos da actividade agrícola.....	34
<b>CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS .....</b>	<b>34</b>
<b>SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓN XERAIS.....</b>	<b>34</b>
Art. 4.4.1. Obxecto.....	34
Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación.....	34
Art. 4.4.3. Criterio de valoración.....	34
<b>SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS.....</b>	<b>34</b>
Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras.....	34
Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora.....	34
<b>SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS..</b>	<b>35</b>
Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais.....	35
Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica .....	35
<b>SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES .....</b>	<b>35</b>
Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación.....	35
Art. 4.4.9. Definición .....	36
Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica.....	36
<b>TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS.....</b>	<b>37</b>

**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

**CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL.....37**

Art. 5.2.1. Definición.....	37
Art. 5.2.2. Pormenorización .....	37
Art. 5.2.3. Condicións de habitabilidade das vivendas .....	38
Art. 5.2.4. Aparcamentos 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. Condicións da industria en xeral.....	38
Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos.....	39
Art. 5.3.6. Condicións de sustentabilidade do uso industrial.....	39

**CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVICIO 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 .....	40
Art. 5.4.5. Oficinas .....	41
Art. 5.4.6. Salas de reunión .....	41
Art. 5.4.7. Residencia comunitaria:.....	41

**CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO .....42**

Art. 5.5.1. Definición.....	42
Art. 5.5.2. Clasificación .....	42
Art. 5.5.3. Condicións.....	42
Art. 5.5.4. Accesos.....	42
Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento .....	43
Art. 5.5.6. Aseos .....	43

Art. 5.5.7. Escaleiras .....	43
Art. 5.5.8. Construcción .....	43
Art. 5.5.9. Ventilación .....	44
Art. 5.5.10. Calefacción .....	44
Art. 5.5.11. Iluminación.....	44
Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios .....	44
Art. 5.5.13. Desaugadoiros.....	45
Art. 5.5.14. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos.....	45
Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado .....	45
Art. 5.5.16. Carga de baterías .....	45
Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores.....	45
Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina .....	45
Art. 5.5.19. Prescripcións de explotación .....	45
Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados.....	46
Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servicio .....	46
Art. 5.5.22. Instalacións existentes.....	46

**CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO.....46**

Art. 5.6.1. Definición .....	46
Art. 5.6.2. Clasificación.....	46
Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario .....	46

**CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL.....47**

Art. 5.7.1. Definición .....	47
Art. 5.7.2. Pormenorización .....	47
Art. 5.7.3. Aplicación.....	47
Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos .....	47
Art. 5.7.5. Equipamento.....	47
Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo.....	47
Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo .....	48
Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso.....	48
Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial .....	48
Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos .....	48
Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes .....	48
Art. 5.7.10. Servicios urbanos .....	49
Art. 5.7.12. Condicións dos prazas e centros de comercio básico .....	49
Art. 5.7.13. Condicións dos servicios da Administración .....	49
Art. 5.7.14. Condicións doutros servicios urbanos.....	49

Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos .....	49	<b>CAPÍTULO 4. CONDICIÓNS DE VOLUME .....</b>	<b>55</b>
Art. 5.7.16. Condicións dos Cemiterios .....	49	Art. 6.4.1. Altura da edificación .....	55
Art. 5.7.17. Servizos infraestruturais .....	49	Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas.....	55
Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica.....	50	Art. 6.4.3. Altura de pisos .....	55
<b>CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES.50</b>		Art. 6.4.4. Altura libre de pisos .....	55
Art. 5.8.1. Definición.....	50	Art. 6.4.5. Planta.....	55
Art. 5.8.2. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns .....	51	Art. 6.4.6. Sotos.....	55
<b>TÍTULO VI. CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>52</b>	Art. 6.4.7. Semisotos .....	56
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓNS XERAIS.....</b>	<b>52</b>	Art. 6.4.8. Planta baixa .....	56
Art. 6.1.1. Definición.....	52	Art. 6.4.9. Entreplantas.....	56
Art. 6.1.2. Clases de condicións .....	52	Art. 6.4.10. Planta de piso .....	56
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DA PARCELA EDIFICABLE .....</b>	<b>52</b>	Art. 6.4.11. Superficie edificada por planta .....	56
Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima .....	52	Art. 6.4.12. Superficie edificada total.....	56
Art. 6.2.2. Lindeiros.....	52	Art. 6.4.13. Coeficiente de edificabilidade.....	56
Art. 6.2.3. Aliñacións .....	52	Art. 6.4.14. Patios interiores .....	56
Art. 6.2.4. Espacio Exterior de Calidade.....	53	Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto.....	56
Art. 6.2.5. Mazá.....	53	Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados .....	56
Art. 6.2.6. Soar.....	53	Art. 6.4.17. Construcción mínima .....	57
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIÓNS DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA .....</b>	<b>53</b>	Art. 6.4.18. Voos de bordos.....	57
Art. 6.3.1. Liña de edificación .....	53	Art. 6.4.19. Galpóns e construcións auxiliares .....	57
Art. 6.3.2. Superficie ocupada .....	53	<b>CAPÍTULO 5. CONDICIÓNS DE CALIDADE DOS EDIFICIOS .....</b>	<b>57</b>
Art. 6.3.3. Ocupación de parcela .....	54	Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico .....	57
Art. 6.3.4. Espacio libre privado.....	54	<b>CAPÍTULO 6. CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS .....</b>	<b>57</b>
Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia .....	54	Art. 6.6.1. Protección contra incendios .....	57
Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros .....	54	<b>CAPÍTULO 7. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS .....</b>	<b>57</b>
Art. 6.3.7. Separación entre edificios.....	54	Art. 6.7.1. Local .....	57
Art. 6.3.8. Fondo edificable.....	54	Art. 6.7.2. Vivenda exterior.....	57
Art. 6.3.9. Edificación illada .....	54	Art. 6.7.3. Peza habitable .....	58
Art. 6.3.10. Edificación pareada.....	54	Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables.....	58
Art. 6.3.11. Edificación agrupada.....	55	Art. 6.7.5. Patio.....	58
Art. 6.3.12. Edificación cerrada.....	55	Art. 6.7.6. Dimensións dos patios.....	58
Art. 6.3.13. Edificación aberta.....	55	Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios .....	58
		Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados.....	58
		Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos .....	58
		Art. 6.7.10. Patios mancomunados .....	58

Art. 6.7.11. Construcións nos patios .....	58
Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación .....	58
Art. 6.7.13. Portais .....	58
Art. 6.7.14. Escaleiras .....	59
Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios .....	59
<b>CAPÍTULO 8. CONDICIÓNS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NOS EDIFICIOS .....</b>	<b>59</b>
Art. 6.8.1. Auga potable .....	59
Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica .....	59
Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica .....	59
Art. 6.8.4. Combustibles líquidos .....	59
Art. 6.8.5. Telecomunicacións .....	59
Art. 6.8.6. Servicios postais .....	59
Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais .....	59
Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais .....	60
Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos .....	60
Art. 6.8.10. Aparatos elevadores .....	60
Art. 6.8.10. Aparcamentos obrigatorios .....	60
<b>CAPÍTULO 9. CONDICIÓNS ESTÉTICAS .....</b>	<b>60</b>
Art. 6.9.1. Xeneralidades .....	60
Art. 6.9.2. Plantas baixas .....	60
Art. 6.9.3. Cubertas .....	60
Art. 6.9.4. Bordos .....	61
Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados .....	61
Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos .....	61
Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional .....	62
Art. 6.9.8. Edificios a conservar .....	62
Art. 6.9.9. Portadas e escaparates .....	62
Art. 6.9.9. Marquesiñas e toldos .....	62
Art. 6.9.11. Mostras e banderíns .....	62
Art. 6.9.12. Axardinamento de patios .....	62
<b>CAPÍTULO 10. CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE .....</b>	<b>62</b>
Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas .....	62
Art. 6.10.2. Condicións de acceso ao edificio .....	62
Art. 6.10.3. Espacios libres de parcela de acceso público .....	62

Art. 6.10.4. Portais e accesos .....	63
Art. 6.10.5. Escaleiras .....	63
Art. 6.10.6. Ramplas .....	63
Art. 6.10.7. Ascensores .....	63
Art. 6.10.8. Espacios de circulación interior .....	63
Art. 6.10.9. Sinalización .....	63
Art. 6.10.10. Prevención de incendios .....	63
Art. 6.10.11. Prevención de caídas .....	64

## **CAPÍTULO 11. CONDICIÓNS DOS PECHES .....**

Art. 6.11.1. Características de posición .....	64
Art. 6.11.2. Muros de contención .....	64
Art. 6.11.3. Ríos e regatos .....	64
Art. 6.11.4. Chafráns .....	64
Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos .....	64

## **TÍTULO VII. PROCEDIMENTO .....**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIÓNS DE AUTORIZACIÓN .....**

Art. 7.1.1. Licencias .....	66
Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licencias de obras de nova planta .....	66
Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licencias de obras menores .....	67
Art. 7.1.4. Transmisión de licencias .....	67
Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licencias de parcelación ou reparcelación .....	67
Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licencias de derribo .....	67
Art. 7.1.7. Solicitude de liña de rasante .....	68
Art. 7.1.8. Sinalización de liña .....	68
Art. 7.1.9. Control da execución das obras .....	68
Art. 7.1.10. Valado de obras .....	69
Art. 7.1.11. Beirarrúas .....	69
Art. 7.1.12. Empates á rede de auga .....	69
Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros .....	69
Art. 7.1.14. Condicións das obras en relación coas vías públicas .....	70
Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento .....	70
Art. 7.1.16. Derrubes .....	73
Art. 7.1.17. Condicións .....	73

Art. 7.1.18. Caducidade .....	73
Art. 7.1.19. Execución das obras .....	74
Art. 7.1.20. Licencias de actividades e instalacións .....	74
Art. 7.1.21. Licencia de primeira ocupación.....	75
Art. 7.1.22. Medidas de policía .....	76
Art. 7.1.23. Ruína.....	76
Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións .....	76
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>76</b>
Art. 7.2.1. Urbanización da rede viaria .....	76
Art. 7.2.2. Arboredo e xardinería .....	77
Art. 7.2.3. Mobiliario urbano.....	78
Art. 7.2.4. Sinalización .....	78
Art. 7.2.5. Abastecemento de auga potable .....	78
Art. 7.2.6. Rede de rega .....	79
Art. 7.2.7. Rede de saneamento.....	79
Art. 7.2.8. Condición dos verquidos.....	80
Art. 7.2.9. Redes de distribución de enerxía eléctrica.....	80
Art. 7.2.10. Iluminación pública.....	81
Art. 7.2.11. Rede de telecomunicacións .....	81
Art. 7.2.12. Rede de gas.....	82
Art. 7.2.13. Proxectos de xardinería .....	82
<b>TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS.....</b>	<b>84</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN XERAIS.....</b>	<b>84</b>
Art. 8.1.1. Definición.....	84
Art. 8.1.2. División en zonas .....	84
<b>CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA OU MAZÁ PECHADA.....</b>	<b>84</b>
Art. 8.2.1. Ámbito e características.....	84
Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes en grao 1º.....	84
Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes en grao 2º.....	84
Art. 8.2.4. Condición de parcelación .....	84
Art. 8.2.5. Condición de edificación en grao 1º.....	85
Art. 8.2.6. Condición de edificación en grao 2º.....	85

Art. 8.2.7. Usos compatibles.....	85
<b>CAPÍTULO 3. ZONA 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA .....</b>	<b>85</b>
Art. 8.3.1. Ordenanza de residencial unifamiliar apegada.....	86
<b>CAPÍTULO 4. ZONA 3ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.....</b>	<b>87</b>
Art. 8.4.1. Ordenanza de residencial unifamiliar illada.....	87
<b>TÍTULO IX. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.....</b>	<b>89</b>
<b>CAPÍTULO 1. PRELIMINARES .....</b>	<b>89</b>
Art. 9.1.1. Definición e ámbito .....	89
Art. 9.1.2. Regulación urbanística de Núcleo Rural .....	89
<b>CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....</b>	<b>89</b>
Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación.....	89
Art. 9.2.2. Clasificación en grados.....	89
Art. 9.2.3. Usos permitidos.....	89
Art. 9.2.4. Usos prohibidos .....	90
Art. 9.2.5. Condición Xerais.....	91
Art. 9.2.6. Condición da edificación .....	91
Art. 9.2.7. Planeamento en Núcleo Rural.....	93
Art. 9.2.8. Núcleos comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica .....	93
<b>TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE .....</b>	<b>94</b>
<b>CAPÍTULO 1. PRELIMINARES .....</b>	<b>94</b>
Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito .....	94
Art. 10.1.2.- Réxime.....	94
Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable.....	94
Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable.....	94
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO .....</b>	<b>94</b>
Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitados.....	94
Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado .....	94
<b>TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO.....</b>	<b>96</b>

<b>CAPITULO 1. PRELIMINARES.....</b>	<b>96</b>
Art. 11.1.1. Definición e ámbito.....	96
Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico .....	96
Art. 11.1.3. Categorias de solo rústico .....	96
Art. 11.1.4. Construcción e instalación permitidas en calquera clase de solo rústico.....	96
<b>CAPITULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.....</b>	<b>97</b>
Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria.....	97
Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria.....	97
<b>CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN .....</b>	<b>98</b>
Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección .....	98
Art. 11.3.2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.....	98
Art. 11.3.3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal .....	99
Art. 11.3.4. Solo Rústico de Especial Protección de Augas .....	100
Art. 11.3.5. Especificacións relativas ó uso do dominio publico hidráulico .....	101
Art. 11.3.6. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras .....	103
Art. 11.3.7. Solo Rústico de Especial Protección de Patrimonio.....	103
Art. 11.3.8. Solo Rústico de Especial Protección de Espacios Naturais .....	104
Art. 11.3.9. Condicións xerais das edificacións en Solo Rústico de Protección.....	104
Art. 11.3.10. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras .....	106
Art. 11.3.11. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais .....	106
Art. 11.3.12. Condicións adicionais para as actividades de turismo rural localizadas en solo rústico protexido .....	107
Art. 11.3.13. Condicións adicionais para as edificacións afectadas polos fitos paisaxísticos e polas concas visuais paisaxísticas .....	107
<b>ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE.....</b>	<b>108</b>



## 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 Frades, co fin de substituír ó vixente documento de ordenación municipal constituído polas Normas Subsidiarias de Planeamento Provincial, e a adaptación ás determinacións da lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, e as súas posteriores modificacións (en adiante LOUPMRG).

O Plan Xeral atende ó 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 ó 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 Frades.

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 ó cumprimento do estipulado no artigo 92 da LOUPMRG.

A súa vixencia será indefinida mentres non se modifique ou se revise, ó 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, ós 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 ós 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 supralocal que conteña mandato explícito de revisión total ou parcial do planeamento xeral.

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

1. O transcurso de dez 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 coma 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 correspondentes, 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 infraestruturas e servizos 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 infraestruturas de servizos 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, acorde co establecido no artigo 60 da LOUPMRG.

10. INFORME OU MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

11. 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 ó seu contido e con suxeición ós obxectivos finais expresados na Memoria.
2. En caso de discrepancia entre os documentos gráficos e escritos, outorgarase primacía ó 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 ós seus contidos substantivos específicos, detallados no artigo correspondente destas Normas.
5. Na interpretación do Plan prevalecerán como criterios aqueles máis pretos 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) En solo urbanizable:

a.1) Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de 5 anos desde a aprobación do Plan parcial ou Plan de sectorización, salvo que se establezan prazos inferiores no programa de actuación.

a.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 6 meses, e o prazo de remate de 3 anos, computables ambos, desde a data de notificación do outorgamento de licenza ó 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 incumprimento dos prazos estarase ó disposto na lexislación de réxime xeral aplicable, e ós 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 especiais, para o solo urbano ou cos obxectivos particulares que en cada caso poidan concorrer, en calquera clase de solo.
3. Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.
4. Os estudos de detalle, para completar, adaptar ou concretar as determinacións do plan xeral no solo urbano, e dos plans parciais no solo urbanizable.

Para todo o que se refira ó contido e tramitación destes instrumentos estarase ó 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 sectores, como para o solo urbanizable, previa ou simultánea aprobación do planeamento máis preciso, cun desenvolvemento que 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 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 ó procedemento de formulación dos mesmos.

#### **Art. 1.3.3. 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 ó 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, inclúense nalgunhas 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 constructivas.

3. En tódolos casos deberá xustificarse que o proxecto axústase ás disposicións reguladas vixentes sobre Accesibilidade e Eliminación de Barreiras Arquitectónicas e, en particular, á Lei 8/1997, de 20 de agosto, e o regulamento que a desenvolve, de 29 de febreiro de 2000, ademais de toda a normativa sectorial aplicable segundo o proxecto do 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 servizos 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 todas as determinacións previstas neste Plan Xeral para o solo urbano e cun desenvolvemento que se realizará 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 espazos 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 simultánea

Para a urbanización e edificación simultánea en polígonos estarase ó 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 servizos 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 ó 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 ó 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 conservación: son aquelas encamiñadas a cumprir as obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar á distribución interior, ás características formais nin á estrutura do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.

b) Obras de restauración: son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ao seu estado orixinal. A súa situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao antedito fin. Inclúese dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos extraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións de ritmos orixinais dos ocos e dos rebocos ou a eliminación da falsos teitos e outros engadidos.

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. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.

d) Obras de rehabilitación: son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade ou accesibilidade, dun edificio ou parte do mesmo, mediante a introducción de novas instalacións, a modernización das existentes ou a introducción de pequenas modificacións na distribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificando a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.

e) Obras de reestructuración: Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grado de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e forma do edificio. As ditas obras, poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución dos espazos interiores.

f) Obras de ampliación: son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar as súas aliñacións exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural. No caso de adición de plantas, esta efectuarase con criterios de integración compositiva e coherencia formal coas fachadas actuais.

#### **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 reconstrucción: 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) Movementsos 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, tais como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ao ar 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 todos os 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 escombros.

j) Instalacións de depósito ou almacenamento ó aire libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustíbeis sólidos, de materiais e de maquinaria.

k) Usos e instalacións ou construcións que afecten ó 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 ó servizo normal de estes e non previstos nas seus proxectos orixenarios.

2. Actuacións provisionais: entendendo polas 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 feiras, espectáculos e outros actos comunitarios ó 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 ós 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 das actividades, referidas ás características técnicas das instalacións previstas para o desenvolvemento das actividades.



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

### CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENCIA MUNICIPAL

#### Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licencia

Están suxeitos a licencia 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 licencia.

#### Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licencias

O procedemento e réxime xurídico das licencias 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 ás 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 no que non se opoña ó establecido nesta Normativa.
3. As que poida aprobar o Concello no exercicio das competencias que a lexislación outorga.

#### 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:

#### 2. En solo urbanizable:

- Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de cinco 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 licencia ó peticionario.

En tódolos casos, 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 PROPIEDAD DO SOLO

#### Art. 2.2.1. Supeditación ó 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 ó 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, acorde coa lexislación vixente, salvo si se dese algún dos supostos seguintes: dispor de licencia, estar afectado por vinculación singular, ou tratarse de gastos incorridos no cumprimento de deberes urbanísticos.

#### Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico

Con amaño ó 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.

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 ó 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 ós que o Plan Xeral atribúese aproveitamento urbanístico, deberán incorporarse ó proceso urbanizador e edificatorio nas condicións definidas polo planeamento e, no seu caso, quedan suxeitos ós seguintes deberes:

- Custear 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 ó Concello.
- Solicitar licencia de edificación, previo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes.
- Edificar acorde cos contidos fixados na licencia.

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

- Destinar os predios ós 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.

- Respetar 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 a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación do solo e no presente planeamento, acorde coa clasificación urbanística dos predios, asegurando que se utilice en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigacións e cargas legalmente establecidas e de xeito coordinado 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 ó 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 ó 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-17 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 en vixencia, 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 24 do Regulamento de Disciplina Urbanística.
2. Para a conservación e rehabilitación dos elementos sometidos a algún réxime de protección estarase ó 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 inclúiranse, 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 elementos ou instalacións.
  - b) As obras en edificios que, sen exceder no seu custe de execución do 50% 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 ó mantemento das súas condicións básicas de uso e, igualmente, aquelas que teñan por obxecto dotar ó 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 ós adquirentes dos terreos.

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

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

1. En urbanizacións con mantemento e conservación correspondente ós propietarios, estes serán responsables do mantemento das acometidas das 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 estancas ó paso da auga os seus pechamentos e cubertas, 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 xeito que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoos 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 pechamentos de modo que non ofrezan risco ás persoas e ós 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 a que estean destinadas, e o seu réxime de utilización. Manterán 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: as fachadas das construcións deberán manterse axeitadas, 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 eliminaranse 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 dictar ordes de execución para o cumprimento do deber de conservación. A súa contradición carrexará a execución substitutoria, e a 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 ós 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 licencia 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 espaxemento con instalacións provisionais de carácter desmontable.

2. O Concello poderá igualmente autorizar ó 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. Ó efecto dos usos de descanso e expansión 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 ó 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 fóra de ordenación**

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

### **Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación**

O presente Plan Xeral, ós 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 en aqueles 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 fora 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 ó 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 licencias para unha nova implantación, ou cambio de actividades ou reinicio de expedientes de licencias 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 reestructuración que afecten a mais 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, admítese a nova implantación e mudo 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 licencia concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este**

En solo urbano as edificacións con licencia amparada nas anteriores NN.SS. 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 licencia no seu día. Ó remate das mesmas, en caso de que a edificación resultante fose 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 licencia concedida implicará a non aplicación do presente artigo.

En solo rústico e de núcleo rural estarase ó 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 ó proceso urbanístico e da situación de feito concorrente, nas seguintes clases de solo:

a) Solo urbano. O solo urbano aparece delimitado nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*" e CU-1 "*Ordenación do solo urbano*" e regúlase no Capítulo 2 do presente Título III.

b) Solo de núcleo rural, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*" así como nos planos de ordenación dos núcleos rurais, regúlase no Capítulo 3.

c) Solo urbanizable, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*" e CZ-1 a CZ-2 "*Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado*", regúlase no Capítulo 4.

d) Solo rústico, no que se distinguen as seguintes categorías:

- Solo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.P.O.)
- Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.P.A.)
- Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.P.F.)
- Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.P.AU.)
- Solo Rústico de Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.)
- Solo Rústico de Protección del Patrimonio (S.R.P.PT.)
- Solo Rústico de Protección de Espacios Naturais (S.R.P.E.N.)

e) A delimitación xeral do solo rústico aparece fixada nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*", e regúlase no Capítulo 5 deste Título III.

#### 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 ó servicio 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:

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

O réxime xurídico do solo de sistemas xerais fica 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 ó servicio do sector, polígono, parroquia ou ámbitos territoriais equivalentes. Os sistemas locais son:

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

O réxime xurídico das dotacións locais está regulado no Capítulo 6 deste Título III.

#### 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 todas as 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 suxeitos ó 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, a contemplación dos usos en función da súa natureza o 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 no plano CU-01 "Ordenación do solo urbano".

#### **Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable**

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

- a) No solo urbano
  - a.1) Solo urbano consolidado, ordenado de modo directo cuio desenvolvemento ven posibilitado pola aplicación das determinacións tanto básicas como de detalle fixadas polo Plan Xeral para a zona de que se trate.
- b) No solo de núcleos rurais: delimitáanse 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.

#### **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, co obxecto do cálculo do aproveitamento tipo de cada unha delas.
- b) Os ámbitos territoriais constituídos por polígonos, continuos ou descontinuos, 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 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, alomenos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o Plan xeral estableza.

2. Dentro do solo urbano, o Plan poderá establecer 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.

#### **Art. 3.2.2. Delimitación**

A delimitación de solo contense nos planos CU-01 "*Ordenación do solo urbano*". O Solo Urbano regúlase polas correspondentes Ordenanzas contidas na presente normativa.

No caso dunha parcela localizada entre dúas cualificacións, para as cales 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.

## **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.

#### **Art. 3.3.2. Delimitación**

Integran o Solo de núcleo rural aqueles terreos delimitados nos planos C-01 a C-17 "*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 histórico-tradicional e núcleo rural común, as cales se definen no título correspondente a Ordenanzas do Solo de Núcleo Rural.

### **SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO**



**Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais**

1. Os terreos que o plan xeral inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos.

As persoas propietarias desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretendan construír novas edificacións, ou substituír as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos na lexislación vixente.

3. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios ou as propietarias de solo están obrigados a:

- a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.
- b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no plan especial.
- c) Solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.
- d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto na lexislación vixente, ou do proxecto de equidistribución correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

**Art. 3.3.4. Dos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural**

Nos termos definidos polo art. 72 LOUPMRG, poderán ser formulados polos concello, por outros órganos competentes na orde urbanística e polos particulares lexitimados para facelo plans especiais de ordenación do núcleo rural, desenvolvendo a normativa do presente documento.

**1. Ámbito**

O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.

**2. Obxectivos**

Os Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural terán os obxectivos seguintes:

- Facer fronte á complexidade urbanística sobrevida nos núcleos rurais cando se dean os indicadores que o plan xeral fixase respecto diso.
- Completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral lle diferise
- Completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.
- Determinar, de ser o caso, as áreas de actuación integral nos ámbitos de núcleo rural común das previstas no art. 72.1 LOUPMRG que fose conveniente establecer.

**3. Contido e determinacións**

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 72 LOUPMRG.

Os Plans Especiais que afecten ou sexan lindantes con edificacións catalogadas recollerán de xeito pormenorizado as condicións de ordenación ou estéticas necesarias para garantir a axeitada harmonización entre as novas edificacións e as protexidas, e integralas na ordenación proposta, e deberán ser informados pola Consellería de Cultura e Turismo.

**4. Usos e intensidades**

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

As intensidades máximas permitidas sobre cada clase de solo serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida nos planos de ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Estas intensidades operarán como teito absoluto que poderá ser reasignado polo Plan Especial.

Para as actuacións de carácter integral no núcleo rural común que se poidan prever establécense unha densidade máxima de 10 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cunha edificabilidade máxima de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> do uso característico vivenda unifamiliar.

**5. Sistema de comunicacións nos núcleos rurais**

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

**6. Equipamentos e dotacións**

As reservas para dotacións de equipamentos e zonas verdes estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en proporción non inferior ó reseñado no artigo 47 da LOUPMRG, aplicados sobre a nova superficie construída que resulte do Plan Especial.

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

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

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

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

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

8. Afeccións patrimoniais

Os Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural que afecten a bens catalogados ou ós seus contornos de protección recollerán de xeito pormenorizado as condicións de ordenación ou estéticas necesarias para garantir a axeitada harmonización entre as novas edificacións, as edificacións tradicionais existentes e as edificacións protexidas. Os Plans Especiais que afecten a elementos catalogados ou ós seus contornos de protección deberán obter con carácter previo informe favorable do órgano competente da Consellería de Cultura.

#### **Art. 3.3.5. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Núcleo Rural**

1. Para establecer a necesidade de formación de Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións umbral que se indican:

- a) Número de vivendas por núcleo maior de 50.
- b) Densidade de vivendas por núcleo maior de 15 viv/Ha.
- c) Número de licencias concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas existentes no núcleo á aprobación do Plan Xeral indicada no apartado 3.3.1.3 da memoria.
- d) Número de parcelas consolidadas con edificación principal, maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables no núcleo.
- e) Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, mananciais e pozos de augas subterráneas.
- f) Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestruturas, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de

novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.

Cando calquera dos tres primeiros indicadores alcance as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder a formación dun Plan Especial de ordenación do Núcleo Rural, coas finalidades establecidas no art. 72.1 LOUPMRG.

A concorrencia dos dous primeiros indicadores por riba da situación umbral, a detección dos problemas sanitarios descritos no quinto indicador ou a superación do número de licencias concedidas segundo o terceiro indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O sexto indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.

## **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:

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.

#### **Art. 3.4.2. Delimitación**

Integran o solo urbanizable aqueles terreos delimitados como tal nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*", e CZ-01 a CZ-02 "*Sectores e áreas de solo urbanizable 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 ó 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.

### Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

1. O solo urbanizable desenvolverase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores delimitados nos planos C-01 a C-17 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*" e CZ-01 a CZ-02 "*Sectores e áreas de solo urbanizable 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. 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 ó mesmo.

2. O Plan Xeral establece os coeficientes de ponderación relativa entre o uso característico, ó que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes cualificados ós 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. 3.4.6. 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. 3.4.7. 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 posibles axustes, en función dunha medición máis 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 á clasificación urbanística do solo 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, nese caso, no momento da redacción do Plan Parcial procederase a ser avaliada con precisión e o seu resultado será válido a todos os efectos.

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

A partir desta nova superficie reelaborarase o cadro orixinario mantendo como máximo o aproveitamento tipo definido polo PXOM.

#### 2. Marxes de edificabilidade de usos lucrativos:

- a) En ningún caso poderase superar 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. 3.4.8. Conexión dos sectores cos sistemas xerais**

Para a ubicación e delimitación dos sectores de solo urbanizable tívose en conta e foi debidamente valorada a capacidade dos sistemas xerais e as infraestructuras 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 haxan 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 infraestructuras 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, productivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.
- c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse á fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.
- d) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales 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 ós 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 e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

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

b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamentos fitosanitarios, 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, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

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 ó emprego 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.

e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas na LOUPMRG para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico.

f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

4. Os terreos que constitúen o solo rústico aparecen reflectidos nos planos C-01 a C-17 "*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 Infraestructuras.
6. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (arquitectónico e arqueolóxico).
7. Solo Rústico de Protección de Espacios 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**

O ámbito deste solo é o recollido nos planos C-01 a C-17 "*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 sustentable.

## 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-17 "*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 ós distintos tipos de solo rústico de especial protección describíense nos seguintes artigos.

### Art. 3.5.5. Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.P.A.)

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. 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-17 "*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 (S.R.P.F.)

É o constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, productivas, 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 e os montes públicos de utilidade pública. 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-17 "*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 para os cales a súa reforestación sexa de interese xeral.

### Art. 3.5.7. Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.P.A.U.)

É o constituído polos terreos, situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes 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 fora 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-17 "*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 Infraestructuras (S.R.P.I.)

Acorde coa lexislación vixente atopase constituído polos terreos destinados á localización de infraestructuras 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.

No termo municipal de Frades, o S.R.P.I. atópase constituído polas liñas límite de edificación das distintas estradas estatais autonómicas e provinciais, a liña límite do percorrido de

oleoductos e gasoductos, así como polas zonas de afección das distintas liñas eléctricas de alta tensión.

O uso normal deste solo é o vinculado coa construción, mantemento e xestión da infraestrutura.

#### **Art. 3.5.9. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (S.R.P.P.)**

Comprende aquelas áreas delimitadas como tal nos planos C-01 a C-17 "*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 de Espacios Naturais (S.R.P.N.)**

Solo rústico de protección de espacios 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 espacios 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-17 "*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.
- 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 ó movemento e circulación dos peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así coma ó estacionamento de vehículos.

Ós efectos do presente Plan Xeral distínguense:

a) O Sistema xeral viario. Comprende as infraestructuras 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 R.I.X.E, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo I.
- Autovía e autopistas do estado, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo I.
- 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 infraestructuras e terreos que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos.

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

Vías tipo I: rede estatal R.I.X.E.

- N-634

Conforme á Lei 25/1988 serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas estatais e os seus elementos funcionais e unha franxa de 8 metros de anchura en autoestradas autovías e vías rápidas e de 3 metros no resto das estradas, a cada lado da vía, medidos en horizontal e perpendicularmente ao eixo do mesmo, desde a aresta exterior da explanación.

A zona de servidume consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 25 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e de 8 metros no resto das estradas, medidos desde as citadas arestas.

A zona de afección consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e de 50 metros no resto das estradas, medidos desde as citadas arestas.

A liña límite da edificación sitúase a 50 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e a 25 metros da aresta exterior da calzada máis próxima medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta.

Con carácter xeral, nas estradas estatais que discorran total ou parcialmente por zonas urbanas, o organismo titular da estrada poderá establecer a liña límite da edificación a unha distancia inferior á fixada no punto anterior, sempre que o permita o planeamento urbanístico correspondente, con amaño ó procedemento que se estableza.

No resto dos asentamentos do termo municipal, núcleos rurais, a liña límite da edificación será a indicada con carácter xeral, excepto naqueles núcleos con aliñacións consolidadas onde deberá procederse segundo o indicado no artigo 85 do Real Decreto 1.812/1994 de 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas.

Como norma xeral, e atendendo a posibles trocos de normativa sempre estarase ó disposto na lexislación sectorial vixente.

Tódalas obras de infraestructuras de servicios, tanto previstas como non previstas, que afecten á N-634 contarán coa oportuna autorización do organismo titular da vía.

Nas novas construcións próximas ás estradas estatais, existentes ou previstas, con carácter previo ó outorgamento da licenza de edificación deberán levarse a cabo os estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de establecer limitacións á edificabilidade ou dispor de medios de protección acústica imprescindibles no caso de superarse os principios recomendados, de acordo co disposto na normativa vixente en materia de protección acústica.

Polo que respecta ós peches de carácter diáfano, fóra dos tramos con aliñacións fixadas, estes situaranse, previa autorización, entre o límite exterior da zona de servidume e a liña límite da edificación, sempre que non resulten minguadas as condicións de visibilidade e de seguridade viaria. O resto dos peches situaranse externamente á liña límite da edificación como establece o Regulamento Xeral de Estradas.



Vías tipo II: estradas da Rede Autonómica

No concello de Frades, a rede autonómica de estradas atópase formada por:

- Tipo II-1: estradas autonómicas, rede primaria básica: AC-524.

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 metros en autoestradas, autovías corredores e vías rápidas, e de 2 metros no resto das estradas, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público.

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 sitúase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixo da calzada máis próxima:

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

Vías tipo III: estradas da Rede Provincial

No concello de Frades, a rede de estradas provinciais atópase formada por:

- Tipo III-1: estradas provinciais, rede primaria: DP-8301 e DP-8302.

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 metros medidos desde o límite exterior da zona de dominio público.

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 metros medidas desde as citadas arestas.

A liña límite de edificación sitúase 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 ó eixo da calzada máis próxima:

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

Os peches haberanse de situar 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.

**Art. 3.6.6. 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:

- Espacios Libres (ELX)
- Zonas Verdes (ZVX)

b) Equipamentos:

- Administrativo (ADX)
- Sociocultural (SCX)
- Docente (DCX)
- Deportivo (DPX)
- Sanitario-Asistencial (SAX)
- Comercial (CMX)
- Servicios Xerais (SVX)
- Servicios Urbanísticos (SRX)
- Relixioso (REX)
- Conxunto Parroquial (RCX)
- Cemiterio (CEX)

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS

### Art. 3.6.7. 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) Espacios libres (ELL)

b) Equipamentos:

- Relixioso (REL)
- Cemiterio (CEL)
- Sociocultural (SCL)
- Deportivo (DPL)
- Docente (DCL)

### Art. 3.6.8. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano

Os terreos destinados polo plan a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non consolidado obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

### Art. 3.6.9. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable

Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

## TÍTULO IV. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIOAMBIENTE

### 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 tres tipos distintos de protección:

- Grao I: É o máximo grao de protección e aplicarase a tódolos xacementos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) que forman parte do patrimonio histórico. Segundo o Art. 40 da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, fican declarados BIC polo ministerio desta lei, as covas, abrigos e lugares que conteñan manifestacións de arte rupestre. E, segundo o seu Art. 20.1, establécese a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BIC. Mentres non se redacta este Plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia este apartado, complementada sempre co grao de protección II.2 para o seu contorno. Corresponde nos planos C-01 a C-17 coa clasificación do Solo Rústico de Protección do Patrimonio.
- Grao II-1. Protección Integral en 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 dunha ou máis áreas de dispersión de material arqueolóxico. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta, coa clave G.II-1. Corresponde nos planos C-01 a C-17 coas clasificación do Solo Rústico de Protección do Patrimonio.
  - Grao II-2. Área de respecto en bens Arqueolóxicos. 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 autorizada polo órgano competente da Consellería de Cultura. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta, coa clave G.II-2
- Grao III: Protección Non Integral. Establecido en áreas onde existen indicios e/ou referencias sobre a existencia de xacementos e/ou materiais arqueolóxicos, e en xeral en xacementos moi degradados, ou nun contorno especialmente alterado, previamente protexidos por haber indicios suficientes que fixeran pensar na posibilidade de encontrar restos arqueolóxicos, ou ben en aquelas zonas onde se produciran achados illados de materiais. Nestes xacementos poderán ser autorizadas obras polo órgano competente da Consellería de Cultura en función dos resultados dunha intervención arqueolóxica que se realizará con carácter previo á solicitude da licenza. O seu ámbito de aplicación aparece reflectido na cartografía adxunta, coa clave G.III.

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 que poderá condicionar, en funcións dos

resultados das intervencións arqueolóxicas que resulten necesarias, os proxectos constructivos na súa integridade podendo afectar así as condicións de edificación de posición, volume, aproveitamento baixo rasante, estética das edificacións, ...

## 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.
- Lei 5/2006 de protección, conservación e mellora dos ríos galegos.
- Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e posteriores modificacións.

### 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 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 en bens Arquitectónicos: réxime de protección aplicable a aqueles bens de interese histórico, artístico, cultural ou etnográfico, con notables ou singulares características de grande valor e rareza, que aconsellan a súa conservación total, tanto interior como exterior respecto do seu estado orixinal. Todos os elementos

con declaración de ben de interese cultural estarán sometidos a este réxime de protección.

- Nivel II. Protección Estructural: réxime de protección aplicable aos bens nos que interesa conservar integramente a súa fachada, os seus patios interiores, os seus elementos estruturais e tipolóxicos básicos e a súa distribución de espazos..
- Nivel III. Protección Ambiental en bens Arquitectónicos: Protección Ambiental: réxime de protección aplicable a aqueles bens que sen ter por si mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran á configuración dun espazo ou ambiente urbano característico.

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. Acorde 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 dictado nesta lei para este tipo de elementos.

#### b) Contorno de Protección:

De acordo co Decreto 232/2008 fíxase para este tipo de bens un contorno de protección dentro do cal será necesario o informe da comisión provincial de patrimonio, que estará constituída por unha poligonal de aproximadamente 50 m de profundidade, medida desde o elemento mais exterior do ben que se protexe, para elementos etnográficos, cruceiros e petos, inventariados e de 100 m cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa, arquitectura civil e arquitectura militar.

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

No presente PXOM esta franxa adáptase á realidade física do contorno tomando como referencia desta o vestixio máis exterior do ben que se protexe.

En conxuntos formados por Pazos, edificacións auxiliares e muros de peche, o vestixio mais exterior estará constituído por ese muro de peche.

Estas franxas aparecen convintemente 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 no seu contorno de protección, quedará cautelada pola autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura, condicionadas á preservación dese contorno. A autorización terá carácter vinculante e rexerá polo disposto na lexislación sectorial vixente, podendo condicionar os proxectos na súa integridade.

A tódolos elementos declarados BIC se lles aplicará o réxime establecido no capítulo II da Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, referido á protección de bens de interese cultural.

## CAPÍTULO 2. CONDICIÓNES ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS

### Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral

A fin de conquistar 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 conservación: atópanse definidas no punto 3.a) 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.

2. Obras de restauración: atópanse definidas no apartado 3.b) 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 introducción de elementos orixinais non existentes deberá documentarse, así como a recuperación de ocós e ritmos.

d) Cando sexa precisa a intervención sobre elementos estruturais ou mesmo substitución dalgúns, deberán utilizarse materiais e solucións constructivas 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.

3. Obras de consolidación: atópanse definidas no punto 3.c) do artigo 1.4.8. da presente normativa. Utilizaranse materiais con función estrutural semellante á orixinal, de forma que a súa introducción 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.

5. 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 desaparecesen.

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 terase 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 licencia deberán contar con toda a documentación necesaria para a correcta definición do proxecto, 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.

As intervencións que afecten a edificacións protexidas, terán carácter de obra maior, e precisarán polo tanto de redacción de proxecto técnico completo asinado por técnico competente no que se describan a totalidade das obras que se pretendan efectuar. A documentación a presentar, ademais da legalmente esixible, incluíra un levantamento planimétrico e fotográfico completo, ou no caso dunha intervención parcial da parte afectada, con sinalamento expreso das partes do mesmo que se atopen identificadas na ficha do inmovible como elementos a protexer, e da incidencia ou non das obras sobre os mesmos.

Antes da súa remisión á precitada 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 todos os 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. Construcción 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 I e II-1. Protección Integral en 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 labouras 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. Con carácter excepcional, e previo informe favorable do organismo competente da administración autonómica, permitiranse os traballos destinados a manter as condicións de habitabilidade das vivendas radicadas nestas áreas e xa construídas con anterioridade á promulgación da presente normativa.

## 2. Grao II-2. Área de Respecto en Bens Arqueolóxicos

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 contará coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. En todo caso as obras admitidas nas áreas de cautela dos xacementos arqueolóxicos non poderán incidir negativamente na conservación ou na visualización do ben.

En solo rústico só se permitirán usos agrícolas e forestais, sempre que se veñan realizando de modo tradicional e, coa expresa prohibición de realizar cavaduras que puidesen deteriorar o substrato arqueolóxico. Prohibense movementos de terra que modifiquen o perfil actual dos terreos; tampouco serán admitidos, salvo autorización do órgano competente da Consellería de Cultura os tendidos aéreos ou subterráneos de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, antenas, abastecemento de agua,... Sobre a viabilidade das obras a realizar nestes espazos, así como sobre os traballos de tala, deberá autorizar o órgano competente da Consellería de Cultura quen determinará a viabilidade da obra proposta, así como sobre a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica que, salvo excepcións, deberá realizarse antes da concesión de licenza municipal. As resolucións adoptadas polo órgano competente da administración autonómica terán carácter vinculante.

En solo de núcleo rural, nas súas diferentes categorías, calquera clase de obra que afecte ao subsolo terá que ser autorizada polo órgano competente da Consellería de Cultura, quen determinará a súa viabilidade 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 ao subsolo

(cimentacións, sotos, etc.), ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto de edificación.

No caso específico do núcleo de Pazo-A Ponte, que se superpón coa área de cautela do castro de Galegos, fíxase unha liña de recuado obrigatorio para as edificacións, a 30 m da pista de concentración existente, na que están prohibidas edificacións de calquera clase (incluídos garaxes, bodegas ou calquera outra clase de edificación auxiliar). Nesta franxa de recuado unicamente serán permitidos os accesos rodados ás vivendas a as conducións áreas (telefónicas, eléctricas, ...) ou soterradas (saneamento, abastecemento, gas, ...) e os peches de fincas que deberán ser lixeiros, así como aquelas outras que sexan precisas para dotar e manter as condicións de habitabilidade das edificacións.

## 3. Grao III, Protección Non Integral, en Bens Arqueolóxicos

Establecido en áreas onde existen indicios e/ou referencias sobre a existencia de depósitos e/ou materiais arqueolóxicos, e en xeral en depósitos moi degradados, ou nun contorno especialmente alterado, previamente protexidos por haber indicios abondo que fixesen pensar na posibilidade de atopar restos arqueolóxicos, ou ben naquelas zonas onde se producen achados illados de materiais. Nestes depósitos poderanse efectuar obras sempre e cando se realice unha intervención arqueolóxica previa.

Para isto deberá remitirse ó órgano competente da Consellería de Cultura un proxecto detallado coas obras a realizar. A partir de aquí, esta resolverá sobre a pertinencia da devandita obra que, en todo caso, estará condicionada pola realización previa dunha intervención arqueolóxica que garanta a correcta documentación dos posibles restos arqueolóxicos existentes.

## 4. Nivel I. Protección Integral en bens Arquitectónicos

Permitiranse obras de conservación, restauración e consolidación. As de rehabilitación permitiranse, sempre que non supoñan risco de perda ou dano dos valores que motivaron a protección integral, preferentemente nos casos de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais de carácter público, e de xeito excepcional para o resto dos casos.

## 5. Nivel II. Protección estrutural en bens arquitectónicos.

Permitiranse obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación. As de reestruturación permitiranse de xeito excepcional e xustificadas, limitadas aos elementos estritamente necesarios polo seu mal estado de conservación ou perda de funcionalidade, non podendo supoñer risco de perda ou dano dos valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

**6. Nivel III. Protección ambiental en bens arquitectónicos**

Permitiranse obras de conservación, restauración e consolidación, rehabilitación e reestructuración. As ampliacións permitiranse sempre que non produza menoscabo nos valores a protexer.

**7. Condicións comúns a todos o niveis de protección:**

Para todos os niveis de protección dos bens arquitectónicos e etnográficos quedan prohibidos os tipos de obras que non estean expresamente permitidos en cada nivel de protección.

**8. Contorno de protección dos bens arquitectónicos catalogados.**

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 cunhas determinacións que 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 postes 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 e obriga de conservación dos bens catalogados**

1. A declaración en 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. A dita demolición total ou parcial precisará ademais da oportuna licenza municipal da autorización do órgano competente da Consellería de Cultura.

4. Non poderán ser obxecto de orde ou licenza de demolición os edificios catalogados, 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 inmobles incluídos dentro dos diferentes niveis de protección 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, o custe poderá ser previamente requirido pola vía de apremo e de conformidade cun orzamento que aprobe a Administración, salvo que decida a expropiación total do inmovible.

6. 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, cun acordo de declaración que 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 estudiarse e concederse a implantación doutros usos, se non dificultan a consecución de dito obxectivo.

4. Os usos dotacionais de equipamento público ou privado ubicados 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 as 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 de Cultura.

#### **Art. 4.2.9. Intervención en inmobles catalogados**

Os efectos previstos no artigo 52 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, calquera intervención nun ben inmovible catalogado precisará autorización previa do órgano competente da Consellería de Cultura.

### **CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE**

#### **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, ubicación 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 licencia, que se tramitará conxuntamente para obras e actividades, polo que se someterá ao preceptivo trámite de información pública.

### **SECCIÓN SEGUNDA. A XESTIÓN E TRATAMENTO DE RESIDUOS**

#### **Art. 4.3.6. Residuos sólidos urbanos**

Con posterioridade á aprobación do presente planeamento o Concello virá obrigado a redactar un Plan de Xestión e Tratamentos dos Residuos Sólidos Urbanos, no que se contemplen medidas de fomento da separación dos residuos en orixe, a ampliación do sistema de recollida selectiva que abarque a totalidade do termo municipal e os acordos con xestores autorizados para o seu posterior tratamento.

**Art. 4.3.7. Residuos da actividade agrícola**

Con posterioridade á aprobación do presente planeamento o Concello virá obrigado a redactar un Plan de Xestión dos Residuos da Actividade Agrícola, habilitando en cada unha das parroquias do termo municipal os puntos de depósito dos materiais inertes para a súa recollida e posterior tratamento, incluíndo as medidas oportunas para o acondicionamento destes ámbitos de maneira que non orixinen afeccións o medio circundante. O resto de residuos non inertes deberán ser recollidos en orixe por xestor autorizado.

Queda totalmente prohibida a incineración de plásticos ou outros residuos non orgánicos da actividade agrícola.

**CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS****SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS 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 predicción 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 horas 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 espacios 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 toleradamente 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 á fin 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 tódalas 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 toleradamente ruidosa:
- c.1) Uso terciario de hospedaxe
  - c.2) Uso terciario de oficinas
  - c.3) Uso dotacional na súa clase de Servicios de 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 ó aire libre
- d) Área moi ruidosa:
- d.1) Uso dotacional de servizos públicos
  - d.2) Uso industrial
  - d.3) Uso dotacional de servizos infraestructurais
  - 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 ó aire libre

2. Os usos complementarios e alternativos ó 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, exclúese 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 COLINDANTES

#### 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 xustifican a imposibilidade de cumprilo.

**Art. 4.4.9. Definición**

Desde o punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible 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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIAS RELATIVAS ÓS LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS**

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

Área receptora	Leq dBA	
	Diúrno	Nocturno
Tipo I	Hasta 50	hasta 40
Tipo II	Hasta 55	hasta 45
Tipo III	Hasta 65	hasta 45
Tipo IV	Hasta 70	hasta 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	Hasta 60	hasta 50
Tipo II	hasta 65	hasta 55
Tipo III	hasta 70	hasta 60
Tipo IV	hasta 75	hasta 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	hasta 55	hasta 45
Tipo II	hasta 60	hasta 50
Tipo III	hasta 65	hasta 60
Tipo IV	hasta 75	hasta 70
Tipo V	> 75	> 70

## TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

#### Art. 5.1.1. Definición.

Son as condicións que han de satisfacer as actividades para ser desenvolvidas nas situacións contempladas polo P.X.O.M. de Frades.

#### 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 excluinte, podéndose 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 de soto con excepción de:

1. Actividades complementarias para a dotación ó 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, efectúase fixando a situación do uso compatible, en relación á súa situación no edificio.

### 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 mais dunha vivenda, con acceso común.

#### Art. 5.2.3. Condicións de habitabilidade das vivendas

No referente ás condicións de habitabilidade das vivendas estarase, ao estipulado na lexislación vixente.

#### Art. 5.2.4. Aparcementos obrigatorios

Será obrigatoria a dotación dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos de uso residencial, a ubicar 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 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.
- B) Almacenaxe e oficios de tradición artesanal en edificio exclusivo, illado ou contiguo, non incompatible con vivenda.
- C) Industria illada ou contigua non incompatible co uso de vivenda.
- D) Estacións de servizo.
- E) Zona industrial urbana.
- F) Zona industrial illada existente.
- G) Outros usos. Independentemente da ordenanza de aplicación, as súas características virán reguladas polo tipo de industria e a normativa sectorial de aplicación e a súa ubicación estará suxeita ás autorizacións dos organismos competentes.

De estas sete categorías, as catro 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:

Situación	Tipo de industria			
	Artesá	Industria non incompatible	Estación de servizo	Almacén
Edificio vivendas: planta piso	5 CV e 50 m <sup>2</sup>	Non autorizada	Non autorizada	Non autorizada
Edificio vivendas: planta baixa ou anexo	10 CV e 200 m <sup>2</sup>	15 CV e 200 m <sup>2</sup>	Non autorizada	10 CV e 200 m <sup>2</sup>
Edificio industrial: exclusivo e exento	50 CV e 300 m <sup>2</sup>	50 CV e 300 m <sup>2</sup>	50 CV e 300 m <sup>2</sup>	50 CV e 300 m <sup>2</sup>

#### 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 suficiente 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 todos os 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. Servicios 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 m<sup>2</sup> de superficie de produción ou almacenaxe, ou fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

4. Circulación interior.

a) As escaleiras terán unha anchura non menor dun metro 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 de 1 metro.

5. Dotación de aparcamento. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, 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 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 conducto 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 sustentabilidade 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 DB-HE.

O deber de conservación reseñado 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 SERVICIO TERCIARIO**

### **Art. 5.4.1. Definición**

É o que ten por finalidade a prestación de servicios ó público polas empresas ou organismos.

### **Art. 5.4.2. Pormenorización**

Distínguense as seguintes categorías:

- Hospedaxe.
- Comercio.
- Oficinas.
- Salas de reunións.
- Residencia comunitaria.

### **Art. 5.4.3. Hospedaxe**

É o servicio 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 m<sup>2</sup> de superficie ou cuarto, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., se poderá xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse 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 mercancías ó público mediante vendas ó por menor. Distínguense as seguintes clases:

1. Local comercial: cando a actividade se desenvolve nun establecemento independente, coa seguinte limitación: superficie menor de 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Establecemento comercial: cando a actividade se desenvolve en planta baixa de edificación existente cunha superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
3. Agrupación comercial: cando a actividade se desenvolve por distintas casas comerciais en locais independentes, con acceso e instalacións comúns, tais como galerías comerciais, centros e complexos comerciais, coas mesmas limitacións da categoría a. anterior, aplicable a cada local independente.
4. Grandes superficies comerciais: cando a actividade se desenvolve baixo unha soa casa comercial, con dimensións superiores a 2.500 m<sup>2</sup>.

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

- Grao 1º: comercio alimentario. Cando ó tráfico destas mercancías dedícase, polo menos, ó 35% da súa superficie de venda, ou supere os 1000 m<sup>2</sup>, si se integra nun establecemento da clase d), distínguíndose os tipos seguintes:

1. Establecemento de venda tradicional.
2. Establecemento con sistema de venda en autoservicio:
  - 2.1. Autoservicio con superficie de venda inferior a 125 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Superservicio con superficie de venda superior a 125 m<sup>2</sup>.
  - 2.3. Supermercado con superficie de venda maior a 400 m<sup>2</sup> e inferior a 750 m<sup>2</sup>.
  - 2.4. Maximercado con superficie de venda superior a 750 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
  - 2.5. Hipermercado con superficie de venda superior a 2500 m<sup>2</sup>.
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 seis metros cadrados, nin poderá servir de paso a ningunha vivenda.
2. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e trinta centímetros por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venda en planta, ou fracción maior de 250 m<sup>2</sup>. Non obstante, será de aplicación a normativa contra incendios.
3. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m<sup>2</sup> ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> adicionais ou fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.



4. Aparcamentos. A partir de 400 m<sup>2</sup> de superficie de venda de uso comercial disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, 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 á actividade a desenvolver.

5. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. No resto dos casos, a partir de 200 m<sup>2</sup>, 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 catro metros.

7. Hipermercados e grandes superficies comerciais. Serán de aplicación a normativa ó respecto do Dirección Xeral de Comercio

#### **Art. 5.4.5. Oficinas**

É o uso terciario coa función de emprestar servicios administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, ben ás empresas ou ós particulares. Segundo o prestatario dos servicios, distínguense tres graos:

- Grao 1º. Servicios da Administración.
- Grao 2º. Oficinas privadas.
- Grao 3º. Despachos profesionais domésticos e outros servicios profesionais.

#### Condicións das oficinas

1. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e dez centímetros por cada 250 m<sup>2</sup> de superficie de planta, ou fracción maior de 250 m<sup>2</sup>.

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

3. Aparcamentos. A partir de 300 m<sup>2</sup> de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, 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 actividade a desenvolver.

4. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as 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 con actividade 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 en 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.

#### Condicións das salas de reunión

1. A partir de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie ou dúas prazas de aforo, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, 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 100 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

#### **Art. 5.4.7. Residencia comunitaria:**

Cando a residencia está destinada ó aloxamento estable de persoas que non configuran núcleo que puidese ser considerado como familia, tales como Centros de Benestar Social con internamento, residencias de anciáns, comunidades relixiosas, internados, e similares.

#### Condicións 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 m<sup>2</sup>.
2. Se a superficie total supera os cincocentos metros cadrados, serán de aplicación as correspondentes ó uso de Hospedaxe.
3. Os Centros de Benestar Social con internamento, rexeranse pola normativa da consellería competente en termos de saúde e benestar.
4. A partir de 300 m<sup>2</sup> de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, 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 ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse 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 relevará aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados nun radio de 200 metros.
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 regradada, tomando como liñas directrices a rasante na aliñación oficial e a horizontal ao fondo dos cinco metros 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 á aliñación oficial e terá unha altura mínima de dous metros. 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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> e 3.<sup>a</sup>, cando a parcela non poida ter acceso por outra vía.
2. Os garaxes-aparcamentos de menos de 600 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmoible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio.

3. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados poderán dispor dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro peonil distanciado daquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobres portas, resistentes ó lume e con resortes de retención para posibles ataques ao lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será dun metro.

4. Nos garaxes-aparcamentos de 2.000 a 6.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros, e deberán ter, ademais, unha saída de ataque e salvamento. Nos superiores a 6.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independentes ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos disporán dun acceso para peóns.

5. As ramplas non superarán a pendente do 20 por 100, e as ramplas en curva, do 15 por 100, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobrelargo necesario nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixo, será superior a seis metros.

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

7. Autorízase a mancomunidade de garaxes-aparcamentos.

8. Os accesos situaranse 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 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por vehículo. Sinalaranse 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 licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

En garaxes-aparcamentos admítense unha altura mínima de 2 metros en calquera punto.

#### **Art. 5.5.6. Aseos**

1. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo.

2. Os de 2.000 a 6.000 metros cadrados disporán de 2 retretes con lavabo.

3. Os de mais de 6.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo máis por cada 2.000 metros cadrados de exceso ou fracción.

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

#### **Art. 5.5.7. Escaleiras**

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

#### **Art. 5.5.8. Construcción**

1. Todos os 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 ó lume e con illamento acústico de acordo coa Ordenanza sobre rúidos, sen ocios 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, cuartos trasteiros ou outros servizos 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.

4. Nos espazos libres que se destinan a aparcamentos de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e procurarase 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 espazos 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 ós 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, sendo obrigatorio, cando exista ventilación forzada, dispor dun aparello detector de CO<sub>2</sub> por cada 500 metros cadrados, situándoo nos puntos mais desfavorablemente ventilados, que accionen ditas instalacións. Farase con patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, construídos con elementos resistentes ao lume, que adiantarán nun metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas Municipais, afastados 1,5 metros 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 metros, debendo estar protexida horizontalmente nun radio de 2,50 metros, de maneira que no punto mais afectado non se superen os niveis de inspiración.

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

3. Os garaxes-aparcamentos subterráneos, ubicados 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 metros 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 alumeado responderán ás disposicións vixentes sobre a materia. O Concello poderá esixir a instalación de alumeado supletorio de emerxencia nos garaxes de mais de 2.000 metros cadrados, cun nivel mínimo de cinco lux. Nos garaxes de mais de 6.000 metros cadrados, ademais existirá unha sinalización luminosa no solo.

2. Cando haxa de se utilizar outro tipo de iluminación, se requirirá unha autorización especial do Concello.

#### **Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios**

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

Nos garaxes superiores a 500 metros cadrados instalarase unha rede interior de auga para incendios, conectada no seu caso ós hidrantes. Esta rede manterá en todo momento a presión de 3,5 atmosferas e estará dotada das correspondentes equipas de presurización cando a rede xeral non garanta tal presión. A esta rede engancharase un posto de auga por cada 500 metros cadrados de planta, con mangaxe suficiente para alcanzar toda a superficie.

2. Se esta superficie de 500 metros cadrados estivese desenvolvida en varias plantas, esixiranse alomenos dous extintores en cada un deles. Os extintores manuais situaranse 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 empregarase para os carros extintores.

3. Instalarase en cada 500 metros cadrados 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 instalaranse por cada 500 metros cadrados ou fracción, recipientes abertos que conteñan produtos capaces de absorber calquera derrame fortuíto de gasolina ou graxas (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 mais de 2.000 metros cadrados disporán, nas proximidades de cada acceso pola vía pública, dun hidrante do modelo regulamentario utilizado polo Servicio contra incendios.

6. Nos garaxes-aparcamentos de mais de 6.000 metros cadrados esixirase a instalación dunha rede automática de "dispositivos", para localizar e evitar a propagación de calquera incendio.

7. Os garaxes-aparcamentos de 3 ou máis plantas contarán cun sistema especial de detectores de incendios, con cadro centralizado nas proximidades dos accesos principais na súa parte mais próxima á vía pública.

8. En garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 metros cadrados instalarase 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 ós garaxes-aparcamentos**

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

#### **Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado**

Permitiranse 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 fixaranse, 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 combustíbeis para calefacción, situados en plantas de uso xenérico de garaxe-aparcamento, as mesmas situaranse en recinto independente delimitado con paredes separadoras resistentes ao lume, con acceso independente mediante vestíbulo de independencia, e cumprindo todas as especificacións que

ao respecto establece a Norma básica da edificación sobre protección contra incendios nos edificios.

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

4. As aceiras, 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 despepe, poderá ser permitido nos emprazamentos 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 servicio**

Independentemente da licenza de construción, que poderá estar englobada dentro da licenza da edificación na que se integren, a apertura e posta en servicio de todas as 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 reflicte a distribución e instalacións das que se compón, xunto co cálculo xustificativo do seu dimensionamento 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 do CTE, no seu Documento Básico de Seguridade ante Incendios (DB-SI), tanto nos proxectos de edificación como nos de apertura.

#### **Art. 5.5.22. Instalacións existentes**

O Concello poderá instar ós 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 estabulacións 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 m<sup>2</sup>.
- Grao 4º. Locais para almacenaxe de máis de 300 m<sup>2</sup>.
- 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 metros.
- b) Os ocos de ventilación do local de uso gandeiro non poderán abrirse a vías públicas a unha distancia menor de 15 metros do eixo da vía.

Para as estabulacións de explotacións enclavadas nas categorías 1.b. e 2.b. esixirase unha distancia mínima superior a 500 metros aos asentamentos de poboación delimitados e de 250 á vivenda existente mais próxima, salvo que a lexislación sectorial fixe distancias maiores, e para as estabulacións 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.

Os proxectos de novas explotacións darán cumprimento específico ó *Código de Boas Prácticas Agrarias*.

## 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 infraestructurais necesarios na cidade.

### Art. 5.7.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Equipamento.
- Servizos urbanos.
- Servizos infraestructurais.

- 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 coadrua ós 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 a 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: tres en solo urbano, dúas en núcleo rural. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.9. 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 en solo urbano, 2 en núcleo rural e 2 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 será a que se especifica no artigo 11.3.9. 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 en solo urbano, 2 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 será a que se especifica no artigo 11.3.9. 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 en solo urbano e 2 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 será a que se especifica no artigo 11.3.9. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en solo urbano, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en solo de núcleo rural e 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Para aqueles usos de equipamento 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. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes**

Ós equipamentos de titularidade e uso público xa existentes en solo urbano en parcelas cualificadas como tal en situación de fóra de ordenación relativo aplicaráselles o seguinte réxime. Poderá levarse a cabo neles calquera cambio de uso para outro tipo de equipamento



público e poderán realizarse obras de reestructuración do 75% do volume total e de e ampliación do 50% do volume existente.

#### **Art. 5.7.10. Servicios urbanos**

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

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

#### **Art. 5.7.12. Condicións dos 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 lle sexan de aplicación, as correspondentes ao uso de comercio, contidas nestas normas.

#### **Art. 5.7.13. Condicións dos servicios da Administración**

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

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

#### **Art. 5.7.14. Condicións doutros servicios urbanos**

Tales como bombeiros, policía e similares, servicios de limpeza e similares, e protección civil. Atenderase ás especificacións derivadas do uso.

#### **Art. 5.7.15. Condicións dos servicios urbanos**

Para todos aqueles usos de servicios 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en solo urbano, 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en solo de núcleo rural e 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 será a que se especifica no artigo 11.3.9. da presente normativa.

Para aqueles usos de servicios 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 o 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 rústico.
3. Aliñacións e recuado a lindeiros: os propios da ordenanza da zona na que se implanta.

#### **Art. 5.7.17. Servicios infraestructurais**

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

Execución dos servicios infraestructurais:

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 servicios infraestructurais, deberá ser elaborado en coordinación coas institucións xestoras ou compañías subministradoras dos servicios.
3. Para a execución dos servicios infraestructurais, 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 PXOM referidas a instalacións de infraestrutura, 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 infraestructuras 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, fora 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 ou nos núcleos rurais comúns, como uso complementario do principal, poderanse ubicar 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 inxiren, respectando en todo caso as condicións de ocupación, recuamentos, volume máximo e altura máxima, prevista pola ordenanza correspondente. No solo urbano e de núcleo rural, salvo xustificación en contrario sobre a súa improcedencia, todas as instalacións de abastecemento de enerxía serán subterráneas. 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, discorrer 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 se podendo colocar 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 amorteza 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 ó lecer, repouso e a mellorar a salubridade e calidade ambiental:

- a) Manterán a primacía da zona forestal ou natural sobre a urbanizada.
- b) Poderá disporse edificación para usos complementarios da zona verde. Fixase unha ocupación máxima do 5% da súa superficie e altura dunha planta e 3,5 metros a cornixa.

2. Parque deportivo, destinado ao exercicio do deporte ó aire libre:

- a) As instalacións deportivas disporanse preferentemente ao ar 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Polo menos o 20% da superficie do parque deportivo, deberá ficar libre de instalacións, debendo axardinarse cos criterios sinalados para os parques e xardíns.

#### B. Espacios libres (EL)

1. Xardín, formados polos espacios libres axardinados urbanizados:

- a) Diseñarase 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) Diseñarase tendo en conta a función urbana que deben cumprir.

#### Art. 5.8.2. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

Poderase acceder ós edificios desde os espacios libres e zonas verdes, se para iso contan cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de tres metros que facilite o acceso das persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non se atope a máis de corenta metros da calzada.

## TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS

#### Art. 6.1.1. Definición

As determinacións xerais son as condicións a que se ha 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 as condicións contidas no Título V, segundo o uso a que se destine o edificio ou os locais, salvo indicación en contra da ordenanza de aplicación ou na 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 reconstrucción 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 tais 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 limite da parcela edificable cos espazos libres públicos, como vías, rúas, prazas, etc.
- b) Interiores ou fondo edificable. Son os que fixan os limites 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 espazo 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 espazo 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 espazo exterior de calidade.

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 fornecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumeadado 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 alcanzar 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 sobre rasante. Garantírase sempre unha axeitada integración no terreo segundo o disposto no artigo 104 da LOUPMRG.

#### **Art. 6.3.3. Ocupación de parcela**

Fíxase pola relación entre superficie ocupada e a superficie total da parcela neta, cunha contía que se establece por unha porcentaxe ou coeficiente de ocupación.

#### **Art. 6.3.4. Espacio 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 (quebro tomado tanto en planta como en altura de cornixa ou bordo).

#### **Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros**

1. Recuamento. 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 lindeiras 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 en contrario da ordenanza o espazo de separación a lindeiras poderá ocuparse polas plantas situadas totalmente baixo rasante.

Prohíbense recuamentos 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 mais 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 todas as plantas sobre rasante.

#### **Art. 6.3.9. Edificación illada**

É a situación en parcela independente con obriga de recuamentos 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 recuamentos aos tres lindeiras 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 reestructuración 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 ó remate superior do peto en cubertas planas.

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

A partir desta altura máxima de cornixa poderase construír a formación dos faldróns 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 ó 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 se atopa situada totalmente por embaixo da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ó servizo da actividade da planta baixa e/ou trasteiros 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 ó servizo da actividade da planta baixa e/ou trasteiros e instalacións vinculadas ó 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 coa cara inferior do forxado de teito que se atope 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.

#### **Art. 6.4.8. Planta baixa**

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

#### **Art. 6.4.9. Entreplantas**

Admítense en solo urbano coas seguintes limitacións: as entreplantas poderanse habilitar nas plantas baixas destinadas a locais comerciais no solo urbano, debendo estar separadas da fachada do local catro metros, non podendo ter acceso independente ó do local, estando vinculados ó local de planta baixa, desenvolvéndose a mesma actividade en ambos. Neste caso non computa na cuantificación do número de plantas.

#### **Art. 6.4.10. 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. 6.4.11. 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. 6.4.12. Superficie edificada total**

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

#### **Art. 6.4.13. 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 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 trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

#### **Art. 6.4.14. Patios interiores**

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

#### **Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto**

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

#### **Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados**

En edificación pechada admítense en fachada un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo dun metro e separación a testeiro de 1 m. Na fachada a patio de mazá non se admiten voos pechados.



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

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

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

#### **Art. 6.4.17. Construcción 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. 6.4.18. Voos de bordos**

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

#### **Art. 6.4.19. 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 m<sup>2</sup>. Poderán situarse sobre lindeira 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 lindeiros así o estipulen por escrito, a altura sobre o lindeira poderá elevarse ata 3 metros. 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 estándar, ladrillo oco, fibrocemento estándar, etc.

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

## **CAPÍTULO 5. CONDICIÓN 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. CONDICIÓN 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. CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS**

### **Art. 6.7.1. Local**

É o conxunto de pezas contiguas no espacio dedicadas ó 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. Distínguese:

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 cota máis baixa que teña ocos de luz e ventilación ó 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**

Admítese 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 pistas polideportivas, piscinas, etc., 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, pero si azoteas, exclusivamente en solo urbano, e sempre que se encaixen no volume definido polos faldróns de cuberta.

### **CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NOS EDIFICIOS**

Tódolos edificios disporán dos seguintes servicios:

#### **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 5 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 ó disposto polo R. Decreto-Lei 1/1998 de 27 de febreiro, BOE nº 51 de 28 de febreiro de 1998, sobre infraestructuras comúns nos edificios para o acceso ós 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 da Compañías subministradoras destes servicios, quedando en suspenso a concesión de autorizacións ata tanto non se aprobe a mencionada Ordenanza.

#### **Art. 6.8.6. Servicios postais**

Todo edificio disporá de caixa de correo para a correspondencia en lugar accesible para o servicio 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.

No caso de instalación de sistemas de depuración particulares, será obrigatorio o seu mantemento en condicións óptimas de seguridade e salubridade. O Concello, previa notificación, poderá realizar inspeccións co fin de garantir que se cumpren estes extremos.

O procedemento de inspección, así como as sancións por incumprimento do deber de conservación e mantemento fixaranse a través da ordenanza correspondente.

#### **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 ubicación serán as indicadas na lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente.

#### **Art. 6.8.10. Aparcementos obrigatorios**

Tódolos 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 100 m<sup>2</sup> construídos de uso residencial; o uso distinto do residencial requirirá unha praza por cada 100 m<sup>2</sup>. construídos, salvo especificación distinta fixada nas condicións particulares do uso.

Naqueles casos nos que, de maneira fidedigna, se demostre a imposibilidade da 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 á actividade a desenvolver.

Estarase ó disposto no apartado correspondente para garaxes deste PXOM.

## **CAPÍTULO 9. CONDICIÓN 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 ó 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 4,0 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 usos dotacionais e industriais. En calquera caso estará prohibido o uso como vistos de materiais pensados para ser revestidos.

No caso de construcións doutro tipo de cubertas autorizadas, planas, curvas etc., estas deberán inscribirse en todo caso dentro dos planos definidos polos faldróns 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 ó 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 tal 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 25cm, 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 hastiais 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 ó 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 tal caso, admítese 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 feira ou pareadas, construídas ao amparo dunha licenza única, e co obxecto de manter a composición do conxunto, seguiranse as seguintes especificacións:

- Sobre obras exteriores: deberán respectarse tódolos elementos e acabados exteriores de fachadas e cubertas, previstos no proxecto aprobado e executado, para cada grupo ou conxunto de vivendas apegadas.

Caso de introducir algunha modificación no aspecto exterior, deberá estenderse a todo o conxunto, prohibíndose a introducción de modificacións illadamente nunha ou varias vivendas, debendo 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 tódolos 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 tódolos 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 ós voos, respectando, en todo caso, o arborado e as instalacións existentes.

#### **Art. 6.9.11. Mostras e banderíns**

Entendese por mostra, o anuncio paralelo ó plano da fachada, denominándose banderín o anuncio perpendicular ó plano desta.

En calquera punto, a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m., cun 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 deberá axardinarse polo 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 vixente, 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 servizos ata o portal ou ingreso ao edificio.

2. As edificacións deberán dispor dun itinerario practicable ou adaptado segundo os casos que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servizos 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 espacio 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 metros e altura libre mínima de 3 metros 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, polo 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 ou adaptado segundo os casos 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. Cumpirán o prescrito na normativa de accesibilidade vixente..

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 ó 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 fóra 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 ocios en fachadas exteriores ou interiores, resaltes no pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendais e balcóns, cunha altura sobre o solo que supere os 0,50 m, estarán protexidos para previr as caídas. Como elemento de protección empregaranse antepeitos ou varandas, de alturas iguais ou superiores a 0,95 e 1,00 m, respectivamente.

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 ó 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 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, a Lei 4/1994, de 14 de setembro (BOE nº303 de 20 de decembro de 1994), de Estradas de Galicia, e o 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 ó eixo das vías ás que dan fronte e á distancia seguinte:

- Vías municipais en xeral fóra 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 ó 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 inustificada 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 á 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 ó leito, que 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 metros, 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 metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

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 reduciranse a 1,00 m para a 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 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. 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. PROCEDIMIENTO

### CAPÍTULO 1. CONDICIÓN DE AUTORIZACIÓN

#### Art. 7.1.1. Licencias

Estarán suxeitas a previa licencia 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 ós Plans de ordenación e ós proxectos de urbanización previamente aprobados, así como ós usos autorizados e ás demais condicións establecidas na Lei do Solo e os seus Regulamentos e nas Normas e Ordenanzas en vigor.

Haberase de ter en conta especialmente que:

1. As licencias 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 licencias 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 licencia deberá ser motivada.
4. Ningunha licencia 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 Lexislación 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 licencia, seguíndose en casos de urxencia o procedemento especial previsto na lexislación do solo vixente.

7. Nos espazos afectados por áreas de protección de patrimonio arqueolóxico deberase obter con carácter previo á concesión de licencia 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 ubicación 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 licencias 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 ó que dito facultativo pertenza. O seu contido detallará 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 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 ó 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 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, que aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística (DOGA nº23 de 17 de febreiro de 1999).

#### **Art. 7.1.4. Transmisión de licencias**

As licencias 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 tódolos propietarios afectados e titulares de dereitos reais.

#### **Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licencias de derribo**

As solicitudes de licencias 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 ó 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.

Antes do inicio das obras deberase aportar ó 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.

3. Cando se vaia comezar un derribo ou baleirado importante o propietario deberá comunicalo ós lindeiros por se debe adoptarse algunha precaución especial.

En caso de urxencia por perigo inmediato, a dirección facultativa deberá dispor os apeos correspondentes no acto, aínda cando consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó 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 de rasante**

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construción anterior, será condición previa 6 inicio das mesmas a solicitude de liña de 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 da 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 da 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 mesmo 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 metros por 1 metro 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:

1. 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.

2. 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 10 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, polo menos, 2 metros 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 remetida 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 3 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 conductos, ás regras que a Administración municipal teña establecidas para o área ou no seu defecto ós que para cada caso se dispoñan.

A instalación de auga deberá de estar supervisada pola concesionaria deste servizo, que marcará, xunto có 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 albaneis 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 ós 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 3 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 ó disposto pola Lei de Procedemento Administrativo para a execución subsidiaria.

A instalación de sumidoiros deberá de estar supervisada pola concesionaria deste Servicio, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

O cruce dos servicios de infraestructuras polos viais 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 servicios municipais.

2. Se as obras que se executan puideran afectar a servicios 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 conducción 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 espacios públicos. Perfiles lonxitudinais e transversais tipo da rede viaria e plano altimétrico da zona.

Cos datos anteriores a Oficina Técnica Municipal, por medio do Servicio Municipal de Augas comunicará ó 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 estudio de situación da captación, potabilidade da auga e percorrido previsto para a conducción de alimentación ó depósito regulador. Situación das instalacións subterráneas como electricidade, alumeados, gas, telefonía, sumidoiros e drenaxe. O proxecto e a posterior instalación serán revisados e aprobados no seu caso polos Servicios Técnicos Municipais.

#### 1.3. Execución e organización

- Canalización. Na gabiá, comprobación de existencia de pedras, cimentacións, penas, etc., procederáse á escavación por embaixo da rasante e cubro con area. Mantemento de gabias libres de auga. Colocación da canalización no lado oposto da gabiá ó 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 mais de 100 m. de canalización sen proceder ó recheo da gabiá.

- Conducción: 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 conduccións.
  - Se a conducción é reforzada, formigón en masa de resistencia característica 200 kg/cm<sup>2</sup> 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 conducción 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 desaugadoiro). As chaves de paso a colocar na rede serán embridadas e con asento elástico. Instalada en arqueta ou pozo de rexistro (segundo o diámetro) nivelada 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 reductora de presión: tubo e pezas especiais de fundición e/ou aceiro inoxidable, embridando xuntas de desmontaxe ás chaves de comporta e á válvula reductora de presión; chaves de paso de asento elástico a ambos lados da válvula, embridadas ás xuntas de desmontaxe e filtro anterior á reductora.

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 conducción, coa derivación acabada en brida, unida a cóbado de 90º (se fose necesario) e este á chave de comporta, chave de paso embridada ó cóbado e á conducción de desaugue. O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.
- Ventosa: peza en "T" ou colariño (segundo diámetros) conectada á conducción, 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 conducción coa saída cara enriba, se practicarás na conducción 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 conducción, coa peza de conexión correspondente ó tipo de canalización empregado. Instalada en arqueta nivelada 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 fornela 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

- Controles de execución:
  - Revisión da profundidade da gabia, unións e espesor da cama de area, e compactación do material de recheo, na conducción 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, nivelación da tapa co pavimento en todas elas.

- Comprobación da instalación de chaves de paso ou chaves de paso con desaugadoiro.
  - Comprobación da colocación da instalación en todas as válvulas reductoras de presión.
- Probas de presión da instalación: probas de servicio 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 Servicio 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 ó Servicio 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 ou reductoras de presión.
- Entronque na rede existente: unha vez revisada e aprobada polos Servicios Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede de fornecemento existente, que serán realizadas polo persoal do Servicio Municipal de Augas con cargo ó 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 Servicio Municipal de Augas.

### 2.2. Requirimentos previos á execución

Plano altimétrico da zona precisando os límites das concas afluentes, así como o posible cauce 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 servicio 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 Estantidade cada 500 m., detección de fugas, observación de desaugues, circulando a auga na rede e abrindo as chaves de desaugadoiro.
- 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 nivelados co pavimento.
- Sumidoiro: formigón en masa de 200 kg/cm<sup>2</sup>. Muro aparelado de 12 cm. de espesor de ladrillo macizo ou formigón. Reixa e cerco nivelada co pavimento. Soleira de formigón en masa de 200 kg/cm<sup>2</sup>.
- 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 ós 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 ós 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 servicio 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 conducción.



- Canalización: comprobación da rasante dos conductos entre pozos.
  - Cámaras de descarga: inspección xeral do espesor sobre conductos e compactación do material de recheo en cada tramo reforzado das canalizacións, dimensións e nivelado da tapa co pavimento.
  - Sumidoiros: comprobación de dimensións e nivelado 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 nivelado 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 nivelado de tapa con pavimento no 100% e dimensións no 50% e comprobación da idoneidade da cota de alivio.
  - Probas de servicio de circulación na rede mediante vertido de 2 m<sup>3</sup>.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 servicio 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 Controlo Autorizado (OCA) ou polo Servicio 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 ó Servicio 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, ou pozos.
- Entronque na rede existente. Unha vez revisada e aprobada polos Servicios Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede existente, que serán realizadas polo persoal do Servicio Municipal de Augas con cargo ó 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 suscrito 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 tódalas licencias, fixaranse as condicións ás que taxativamente deberan suxeitarse, tendo as mesmas o carácter de condicións de obrigatorio cumprimento. Concedida a licencia, entregárase ó 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 licencias 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 6 meses contados desde a data de notificación da concesión da licencia, ou se unha vez iniciadas as obras se interrompen durante un prazo de 6 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 2 anos. As prórrogas só poden ser igual á metade do tempo de validez sinalado para a licencia 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 ó proxecto aprobado ou ás condicións impostas pola licencia.

#### **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 ó 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 licencia oficial. No caso de que a modificación, de se ter solicitado ó 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 licencia para efectuar a variación á que se refire o parágrafo anterior, ou cando a petición formularase despois de efectuada a obra, considerarase esta como obra nova e liquidarase 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 licencia expedida.

Se o funcionario do Concello observase que na execución da obra se infrinxen as Normas ou Ordenanzas, non se cumpren as condicións da licencia ou o propietario prescindiu das formalidades prescritas nelas, porao 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 6 meses non necesitando ningunha actuación especial para calquera traballo que teña por obxecto realizar o proxecto acompañado ó solicitar a licencia de construción. Estas obras deberán estar finalizadas nun prazo máximo de 2 anos, ó cabo dos cales entenderase caducada a licencia.

Tan pronto como fique cuberto 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 licencia outorgada.

Dentro do prazo de 15 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 licencia estivese subordinada. En caso contrario, estarase ó 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 licencia de construción, e obtido a pertinente licencia 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 ó propietario para que aquelas 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, ós efectos establecidos na lexislación do solo.

#### **Art. 7.1.20. Licencias de actividades e instalacións**

1. Require licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196 da 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 licencia de actividades e instalacións concedida.

3. A concesión de licencias 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. Licencia de primeira ocupación**

1. A licenza de ocupación ten por obxecto autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que teñen sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se atopan debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixirase certificado final de obra de técnico competente, no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan 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 cumprimentación 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) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
- 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 coa Lei 7/1997 (se procede).
- g) Escritos de división Horizontal e de declaración de Obra Nova (se procede).
- h) Terminación 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 mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licenza de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non lexítima 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, constructores 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 art. 170.5 do RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido 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 ó descubrido, as entradas e escaleiras, e en xeral, tódolos espazos visibles desde a vía pública. Os paramentos e medianeiras que, de acordo co Plan, fiquen fóra de ordenación deberán ornamentarse cos mesmos materiais das fachadas.

Cando as obras as 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 conductos de gas, desaugues 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 da parte interesada, iniciará o oportuno procedemento, que suxeitarase ó 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 licencia ou sen se axustar 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 artigo 201 da LOUPMRG, e os artigos 49 a 56 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

Si se efectuaran parcelacións sen licencia ou sen axustarse 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 imporá a Alcaldía na contía autorizada pola lexislación vixente.

O 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 licencia, 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 licencia ou inobservancia das cláusulas lexítimas da mesma.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS 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 tódolos 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 taludes e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corrento 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 diferencias 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 dun 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-bici, 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 as dúas calzadas. En canto á separación do carril-bici 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-bici 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 (beirarrúa, taludes, 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 espacios verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espacios residuais sen algún tratamento.

4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestrutura.

5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestrutura.

6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de 1,5 metros.

#### **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 1,50 metros.

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 pegados 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, pegados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitarase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.

3. A disposición e características dos sinais verticais estarán previstos 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. 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 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 mínimo 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 conductos.

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 garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).

10. 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 m<sup>3</sup>/ha. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificarse conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo, sen cubrir.

2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse 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 do 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 chuvia, de maneira que o resto destas vertan previo tratamento axeitado, directamente nos arrosios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.

2. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de 30 cm de diámetro e as velocidades máximas de 3 metros por segundo, cando os conductos 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 metros por segundo.

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 metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, na cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de 0,5 m<sup>3</sup> para os sumidoiros de 30 centímetros e de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para as restantes.

4. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos se as pendentes do terreo son apreciables, e con probabilidade de repetición cada cinco 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 das crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuvia e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.

7. As conduccións 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 conductos 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 conduccións 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 conduccións visitables.

10. Cando as augas de chuvia 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. Empregarase 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 verquidos**

1. En xeral, tódalas vivendas, conxuntos de vivendas e as instalacións industriais incorporarán os seus verquidos 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 verquidos 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 verquido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.

4. Non se permitirá ningún verquido 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, 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 resolan 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 rixida 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 metros 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 custos 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 0,3.

4. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a 4,5, salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

5. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros 25 metros 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 proxectos de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustificar a instalación de iluminación adoptada e xustificarse 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. Na nova colocación de puntos de luz valorarase a posibilidade de ubicación de placas fotovoltaicas para abastecemento do alumado público.

9. 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 metros.

10. 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 subterráneas, 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 das 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 de 28 de setembro, e coa Recomendación do Consello de Ministros de Sanidade da Unión Europea, de 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 Infraestructuras de Radiocomunicación, na súa sesión constitutiva do día 15 de xullo de 2004, acordou a creación dun grupo de traballo a misión do cal é analizar os procedementos existentes (trámites, requisitos, prazos, etc.) e deseñar un procedemento de referencia para o despregamento de infraestructuras 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 infraestructuras de rede de radiocomunicación e extraeu as oportunas conclusións sobre este, e en liña co obxectivo de que o procedemento de instalación das infraestructuras 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 Infraestructuras de Radiocomunicación 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 ó anterior): outorgamento dunha licenza urbanística única que inclúa as licencias de obra, 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 instalacións dos 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 ó 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 acorde 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 conductiones serán soterradas, así como as instalacións complementarias. Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan danar a conduction. 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 conduction 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 dun por cada 4 hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.
3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servizos hixiénicos se o tamaño do parque é superior a 25 hectáreas.
  4. As gabias terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso, non inferior ós 80 centímetros de diámetro.
  5. O solo dos 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 centímetros, medida a 1 metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de 20-22 cm, e os de porte pequeno terán 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.

## 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 as que deben averse 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 ós 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 edificación aberta ou mazá pechada.

ZONA 2ª: Residencial unifamiliar adosada

ZONA 3ª. Residencial unifamiliar illada ou pareada.

### CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA OU MAZÁ PECHADA

#### Art. 8.2.1. Ámbito e características.

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU de cualificación do solo urbano.

O seu uso característico é o residencial clase B

Ós efectos da aplicación das condicións de edificación na Zona, distínguense dous graos en función da tipoloxía edificatoria.

Grao 1º: Vivenda colectiva en edificación apegada.

Grao 2º: Vivenda colectiva en edificación illada.

O grao 2º, independentemente das condicións da parcela será de aplicación en parcelas lindantes con outras destinadas a outras ordenanzas ou equipamentos.

O grao 1º será de aplicación no caso de que os dous soares lindantes laterais se atopen edificados ata o linde da parcela. Cando se atope so un deles edificado no linde será obrigatorio o apego a este, rexendo as condicións da edificación para o grao 2º.

Tamén será de aplicación o grao 1º naqueles solares existentes á entrada en vigor do presente planeamento que non atinchan o fronte mínimo de 14 metros, ou nos casos de parcelacións legalmente executadas en función da parcela mínima permita pola anterior normativa, sempre e cando se presente acordo de medianeira e edificación simultánea cos solares lindantes.

No resto dos casos será de aplicación o grao 2º.

#### Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes en grao 1º.

As fixadas nos planos correspondentes

#### Art. 8.2.3. Aliñacións e rasantes en grao 2º.

As fixadas nos planos correspondentes

Prohíbese o aproveitamento en subsolo da superficie de parcela comprendida entre a aliñación exterior das vías e a aliñación dos corpos edificados como consecuencia da aplicación dos recuamentos dos mesmos.

#### Art. 8.2.4. Condicións de parcelación

Respectaranse as parcelación legalmente executadas en base á anterior normativa.

Para novas parcelacións establécense os seguintes valores:

Grao 1º: Parcela mínima neta de 200 m<sup>2</sup>. 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.

Grao 2º: Parcela mínima neta de 300 m<sup>2</sup>. 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: 14 m.

**Art. 8.2.5. Condicións de edificación en grao 1º**

- Fondo máximo edificable: 14 m.
- Número de plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:
  - B+1 ----- 7,50 m
  - B+2 ----- 10,50 m
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebres, 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 se regulará polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

**Art. 8.2.6. Condicións de edificación en grao 2º.**

- Ocupación do solo: 50%.
- Número plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:
  - B+1 ----- 7,50 m
  - B+2 ----- 10,50 m
- Recuamento máximo á aliñación: 5,00 m.
- 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 lindantes con parcelas cualificadas como Zona 3ª, Grao 1º (edificación apegada), 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 oito metros de lonxitude máxima, respectando

as condicións de ocupación, altura e número de plantas da Zona, así como a separación cos demais lindeiros, e aliño no resto do fronte de fachada do solar.

- Separación mínima entre bloques: 6,00 m.
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebres, 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 se regulará polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

**Art. 8.2.7. Usos compatibles.**

- Industrial: Categoría A.
- Servicio terciario:
  - Categoría Hospedaxe. Todos os graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
  - Categoría Comercio: Grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3, Grao 2º, todos os 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 situación en plantas baixas ou altas de edificio de vivendas. Todas as categorías en edificio de uso exclusivo previa tramitación do estudio de detalle correspondente.
  - Servicios urbanos: clases 1, 2 e 3.

**CAPÍTULO 3. ZONA 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA**

**Art. 8.3.1. Ordenanza de 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 pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

**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 adosadas 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 edificacións illadas nos lindes da parcela será obrigatorio o recuamento a ese lindeiro.

En caso de se atopar vacantes as parcelas colindantes 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 recuamento das edificacións con respecto á aliñación sendo neste caso o máximo establecido en seis metros. En todo caso a fachada da edificación se colocará paralela á aliñación.
- Fondo máximo: 16 m medidos perpendicularmente á aliñación oficial ou á liña de fachada no caso de atoparse retranqueada.
- Recuamento a lindeiros: 3 m, no caso de non adosar

**4.- Condicións de parcelación**

- Parcela mínima (neta): 300 m<sup>2</sup> para edificación illada e 150 para edificación apegada ou a existente sempre que se demostre a imposibilidade de ampliar a parcela por se atopar as colindantes consolidadas pola edificación. Para vivendas unifamiliares en parcela única (condominio) esixírase unha superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> por vivenda.
- Fronte mínimo: 6 metros para edificacións apegadas e 12 para edificacións illadas. Quedan eximidos do cumprimento do fronte mínimo de edificacións illadas aquelas parcelas que se atopan edificadas nas súas dúas colindantes con edificación illada.

**5.- Condicións de volume.**

- Edificabilidade: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Altura da edificación: 6,50 m.
- Número de plantas: Dúas (B+I).
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebres en todo o seu desenvolvemento.

**6.- Usos compatibles.**

- Industrial: Categoría A.
- Servicio 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.
  - Servicios 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 todos os 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 faldóns 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 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: Dous metros 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 4. ZONA 3ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.**

### **Art. 8.4.1. Ordenanza de residencial unifamiliar illada**

1.- Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de Residencial Unifamiliar Illada nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

Responde á tipoloxía de edificación illada ou pareada.

O seu uso característico é o residencial, clase 'A'.

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 para pareadas.
- Parcela mínima (neta): 300 m<sup>2</sup>.
- Ocupación do solo: 60% de parcela neta.
- Edificabilidade: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela neta.
- Altura da edificación: 6,50 m.
- Número de plantas: Dúas (B+I).
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua e sen quebres en todo o seu desenvolvemento, segundo condicións particulares da presente normativa.
- Recuamento máximo en relación a aliñación: 3,00 m. No caso de que as edificacións colindantes estean construídas en liña de fachada, se continuará a aliñación definida por elas.
- Separación a lindeiros: 3,00 m.

4.- Usos compatibles.

- Industrial: Categorías A e B. En categorías B as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación de 250 m<sup>2</sup> construídos.

- Servicio 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.
- Servicios 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 apeque será obrigatorio para edificacións a ubicar en parcelas lindantes con medianeiras existentes.
- Ademais admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade todos os espazos de altura libre maior ou igual a 1,5 m.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldóns 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 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: Dous metros 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.



## 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-17 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 histórico-tradicional como nos núcleos rurais comúns.

#### Art. 9.2.2. Clasificación en grados

En función do grao de consolidación do núcleo rural e da tipoloxía das edificacións presentes distínguense dúas ordenanzas de aplicación.

- Ordenanza de Núcleo Tradicional aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Rural Histórico-Tradicional
- Ordenanza de Núcleo Común aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Común.

#### 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. As vivendas de tipo tradicional poderanse reformar e ampliar o necesario para dar cumprimento á normativa de habitabilidade correspondente, sexa cal fora a súa situación en relación aos lindeiras, aos camiños rurais ou á normativa de volume de aplicación. Neste caso será primordial que as obras conserven o carácter tradicional da vivenda e os materiais a empregar harmonicen cos existentes.

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 unifamiliar. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

Usos complementarios, segundo o título V da presente normativa serán:

- Industrial categorías A e B. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

- Servicio 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. As 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, 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 situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licencias municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor da LOUPMRG, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licencia 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 Servicios 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) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.

b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.

c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto de distorsión para

a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.

Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licencia de demolición e, acompañando ó proxecto técnico, un estudio xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

2. As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. As naves industriais de calquera tipo.

4. Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

5. A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento. Tamén se prohíbe expresamente o derrubo de muros tradicionais dos rueiros e corredoiras, no ámbito dos núcleos rurais tradicionais e no dos contornos de protección de bens catalogados agás cando se xustifique interese xeral motivado pola ampliación ou creación de infraestruturas de titularidade estatal, autonómica ou provincial..

6. As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

7. No ámbito do Núcleo Histórico-Tradicional: as vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades; os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros; aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural; a execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou

segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

8. 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 sinaladas 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 500 metros cadrados na delimitación do núcleo rural histórico-tradicional salvo casos excepcionais debidamente xustificadas de parcelas inferiores ubicadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

No núcleo rural común a parcela mínima edificable non será inferior a 800 metros cadrados a excepción dos condicionantes reseñados no punto anterior.

Condicións de segregación: As novas segregacións que se autoricen cumprirán ademais da parcela mínima unha fronte mínima de 12 m cos lindeiros o máis rectos e ortogonais posible.

No núcleo común de Pazo-A Ponte, na parroquia de Galegos, a parcela mínima edificable será a existente, non permitíndose ningunha segregación sobre o parcelario existente á data de aprobación do presente PXOM.

A franxa de parcela afectada pola fixación de aliñacións será de cesión gratuíta ó concello salvo a existencia de construcións tradicionais, non computando polo tanto ós efectos do cumprimento das condicións de parcela. En todo caso as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións tradicionais prevalecerán sobre as grafiadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais. Todo elo salvo o previsto na lexislación sectorial ou en proxectos de incidencia supramunicipal. Os novos peches, construcións e vivendas en núcleo rural tradicional seguirán as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións

tradicionais podendo recuarse unicamente cando supoñan unha mellora na conservación do entorno inmediato e na integración da nova construción no entorno.

b) Edificabilidade:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional : 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

Núcleo Rural Común: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta, para o conxunto dos usos

Computarán edificabilidade todas as construcións executadas sobre e baixo rasante a excepción dos sotos e semisotos que sobresaian un metro como máximo sobre a rasante do terreo destinados exclusivamente a garaxe, instalacións da vivenda ou trasteiros de menos de 10 m<sup>2</sup>.

c) Ocupación máxima:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional: 50%.

Núcleo Rural Común: 30%

Fican exentos do cumprimento dos parámetros anteriores aqueles casos, dentro da delimitación do Solo de Núcleo Rural Histórico-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 constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento.

En tal sentido esixíranse os seguintes condicionantes tanto no ámbito do núcleo rural histórico-tradicional como no rural común:

- Volumetría: estará constituída por un volume principal de planta preferentemente rectangular ó que se poderán adosar outros en planta baixa que en todo caso se integrarán 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 gran. Nos casos excepcionais e xustificadas pola calidade arquitectónica pódese usar outro tipo de solución constructiva 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 ocós: Os ocós 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 tomaranse como referencia as superficies máximas construídas para cada uso indicadas na presente ordenanza.

f) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros 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 o material a utilizar no remate da

cubrición será a tella cerámica. 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 3,60 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 lindantes con edificacións existentes de carácter non tradicional construídas sobre o lindeiro común será obrigatorio o adose. A separación a lindeiros, caso de producirse non será nunca inferior a 3 metros. Para as novas construcións serán obrigatorios, salvo en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos en relación ás vías de acceso fixados nos planos de ordenación dos núcleos rurais, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía.

i) Para autorizar as edificacións esixirase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, alomenos 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 de Ordenación do Núcleo Rural coa regulación e finalidades fixadas na presente normativa e na lexislación do solo vixente.

#### **Art. 9.2.8. Núcleos comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica**

Prohíbense os novos accesos dende as parcelas dos núcleos comúns ás estradas autonómicas, debendo realizarse estes a través doutras vías existentes.

## TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

#### Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito

As delimitacións do Solo Urbanizable gráfitanse nos planos C-01 a C-17 de "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*", así como nos planos CZ-01 a CZ-02 "*Sectores e áreas de solo urbanizable 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 ó mesmo.

O Plan Xeral establece os coeficientes de homoxeneización relativa, correspondentes ós distintos sectores de solo urbanizable, establecidos en función do uso característico, ó que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes usos cualificados ós 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 do posible, integrándoas no sistema de zonas verdes e espazos libres.
- Integrar no sistema de espazos libres os elementos naturais da paisaxe.
- O sistema viario garantizará 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 garantizará 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 ó viario principal e ós distribuidores locais que conecten co viario de maior rango e favorecerase a integración, se os houberse, 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 delimitados

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 do sector constituíndo cada sector unha área de reparto.

O Plan Parcial cumprirá as obrigas de contido e outras que lles sinala a Lei do Solo e Regulamentos que a desenvolvan, e as determinacións establecidas polo Plan Xeral.

A normativa do Plan Parcial aterase ó establecido nestas Normas, podendo detallar completar e desenvolver as definicións e condicións xerais recollidas nas mesmas.

Superficie mínima de solo sen impermeabilizar: 35%, podendo incluír nesta porcentaxe tanto as zonas libres de dominio e uso público como as privadas.

## 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 ó obxecto de que permanezan á marxe do proceso de urbanización. Pertencen ó solo rústico os solos adscritos a esa clase de solo nos planos C-01 a C-17 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 infraestruturas 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 non afecte a solos de especial protección agropecuaria.

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 lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

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 licencia

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. Rústico de Protección Ordinaria, S.R.P.O., constituído polos terreos inadecuados para o desenvolvemento urbanístico.
2. Rústico de Especial Protección, S.R.E.P., delimitado por razóns de conservación e de especial protección medioambiental.

#### Art. 11.1.4. Construcción 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 reconstrucción 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 reconstrucción 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 orixinal 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 situadas en solo rústico ou de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licencias municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.



Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor da LOUPMRG, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

3. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprirán as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

## **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-17 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:

1.1) Actividades non constructivas:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

1.2) Actividades e usos constructivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- m) Infraestructuras de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestructuras de produción de enerxía.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1) Actividades non constructivas:

- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

## 2.2) Actividades e usos constructivos:

- e) Construccións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- g) Construccións 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 e pirotecnias. Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.
- h) Construccións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- k) Construccións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- l) Construccións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura. Ademais de todos os anteriores 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:

Todos os demais

### CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

#### Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección

Correspóndese 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-17 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 Infraestructuras.
- Solo Rústico de Protección do Patrimonio.
- Solo Rústico de Protección de Espacios 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

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.

#### 1. Usos permitidos por licencia municipal:

##### 1.1 Actividades e usos non constructivos

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

##### 1.2 Actividades e usos constructivos:

- a) Construccións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.

- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

## 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

### 2.1 Actividades non constructivas:

- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

### 2.2 Actividades e usos constructivos:

- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- g) 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 e pirotecnias. Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.
- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

- k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais de todos os anteriores 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.

## 3. 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**

Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos.

#### 1. Usos permitidos por licencia municipal:

##### 1.1 Actividades e usos non constructivas:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

##### 1.2 Actividades e usos constructivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- m) Infraestructuras de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestructuras de produción de enerxía.

## 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

### 2.1 Actividades e usos non constructivas:

- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

### 2.2 Actividades e usos constructivos:

- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- g) 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 e pirotecnias.  
Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.
- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais do anteriores 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.

Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Ademais do anteriores 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.

Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

## 3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

### **Art. 11.3.4. Solo Rústico de Especial Protección de Augas**

Ámbito de aplicación.

- Defínense como tales as marxes dos ríos e regos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan e que deben ser obxecto dunha especial protección.

- En función disposto no artigo 6 da Lei de Augas de 1985 e os artigos 6,7,8 e 9 de R.D.P.H. de 1986 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.

#### 1. Usos permitidos por licencia municipal:

##### 1.1 Actividades e usos non constructivas:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

#### 1.2 Actividades e usos constructivos:

- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

#### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

##### 2.1 Actividades e usos constructivos:

- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
  - j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
  - l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- Así mesmo autorizaranse as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes fluviais e para a implantación de paseos ou fluviais, sempre que quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

#### 3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

- Prohíbese expresamente a nova plantación de especies do xénero *eucalyptus* así como as coníferas. As especies restantes gardarán as distancias prescritas na vixente lexislación en materia de plantacións e prevención de incendios forestais.

#### Art. 11.3.5. Especificacións relativas ó 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 descontinuas
- 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 descontinua, 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 Hidrolóxico 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, e que a destrución pola forza das avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cosas.

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 á 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 xustificadas. 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 ó 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 ó 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 algunhas 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 ó Organismo de Conca, debendo instruír ó 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 ó 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 máis próxima ó 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 ó 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. Verquidos. Son obxectivos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

- a) Acadar 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 verquidos 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 verquido de augas continentais require autorización administrativa.

Para os efectos considéranse verquidos 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 Infraestructuras**

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 infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación.

##### 1. Usos permitidos por licenza municipal:

###### 1.1 Actividades non constructivas:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

###### 1.2 Actividades e usos constructivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
  - b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
  - c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
  - d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
  - f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
  - i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
  - m) Infraestructuras de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestructuras de produción de enerxía.
- Asemade permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura.

##### 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

En solo rústico de protección de infraestructuras unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

##### 3. 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**

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 de Espacios Naturais**

Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección por aplicación da Lei 9/2001 de conservación da natureza ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1) Actividades non constructivas:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2) Actividades e usos constructivos:

- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1) Actividades e usos constructivos:

- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais de todos os anteriores 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.

Tamén utorizables os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados pola alínea letras j) e l), será necesario obter o previo informe favorable da consellaría competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados relacionados a continuación, sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais

**Art. 11.3.9. 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 corraxir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas 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.

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 productivos 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, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación de cemiterios a totalidade da súa superficie. 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 tercio 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, morfloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros 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 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

-As características estéticas e constructivas 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 empregárase 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 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. 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 doutras parcelas.

- Os edificios ubicaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar mais apropiado para conqueguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construcións os lindes da parcela haberán de garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.

- 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, alomenos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas

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. 11.3.10. 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, cumpriran as seguintes:

a) A edificación deberá estar ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse, de certo e de xeito imprescindible, que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

b) 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.

c) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados e a superficie ocupada pola edificación non superará o 5% da superficie neta da parcela.

**Art. 11.3.11. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais**

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se ubique a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados agás para os seguintes usos:

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

- Ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

b) Haberá de se xustificar a idoneidade do emprazamento electo e a imposibilidade ou inconveniencia de ubicalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria para os seguintes usos:

- Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.

- Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

- Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licencia, 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 localicen e non se superen os 50 metros cadrados 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 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 licencia urbanística municipal.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 500 metros dos asentamentos de poboación (límite dos núcleos delimitados) e 250 metros 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 metros, e á vivenda mais próxima non incluída na delimitación do núcleo será de 50 metros. En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

**Art. 11.3.12. Condicións adicionais para as actividades de turismo rural localizadas en solo rústico protexido**

De acordo coas DOT as actividades de turismo rural admisibles en solo rústico especialmente protexido desenvolveranse en edificacións preexistentes de interese patrimonial ou etnográfico, sempre que sexa posible ou, en todo caso, rehabilitando as edificacións tradicionais existentes.

Deberán potenciarse, entre outros, os seguintes usos: termalismo, gastronomía, enoloxía, oficios tradicionais, labores agrarios, a diversificación e promoción das producións agrarias e o aproveitamento dos recursos endóxenos en xeral, así como aqueles que fomenten o contacto coa natureza, a conservación do medio natural e da biodiversidade e a interpretación da paisaxe.

**Art. 11.3.13. Condicións adicionais para as edificacións afectadas polos fitos paisaxísticos e polas concas visuais paisaxísticas**

1. Os fitos paisaxísticos e cuncas visuais veñen reflexados no plano de información I-20 de intervisibilidade.

2. As edificacións que se autoricen nestas zonas deberán emprazarse de forma que as mesmas interfiran na menor medida posible na topografía do fito ou non limiten o campo visual do itinerario paisaxístico ou desfiguren a perspectiva dos mesmos.

3. A Altura máxima das edificacións, independentemente do solo rústico de que se trate será de planta baixa, nunca superior a 3,50 m medidos en cada unha das fachadas ata o arranque da cuberta.

4. A implantación e localización na parcela deberá estar especialmente xustificada de maneira que se acredite que esa é a única solución posible. A tal efecto deberá incluírse no proxecto presentado un anexo xustificativo específico deste apartado.

5. A elección dos materiais e cores, os volumes das edificacións, será especialmente coidada debendo incorporar os proxectos presentados un anexo xustificativo específico deste apartado.

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**