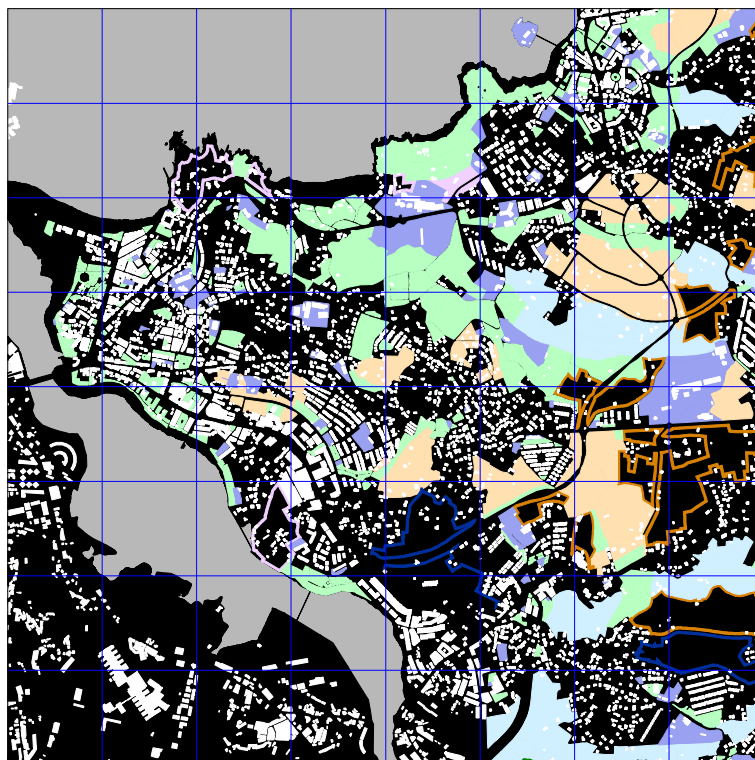


CONCELLO DE OLEIROS  
REVISION E ADAPTACION DO  
PLAN XERAL MUNICIPAL DE ORDENACION



DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

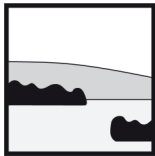


OFICINA DE  
PLANEAMENTO S.A.

NORMATIVA URBANISTICA

DECEMBRO 2014





Oficina de Planeamiento, S. A.  
Juan Flórez, 106, 19º A-D  
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com  
telf (34) 981 272 151  
fax (34) 981 145 629

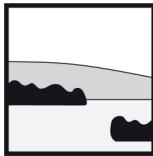
## REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

---

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.  
NORMATIVA URBANÍSTICA

DECEMBRO 2014

---



Oficina de Planeamiento, S. A.  
Juan Flórez, 106, 19º A-D  
15005 A Coruña (España)

opsa @ odepsa.com  
telf (34) 981 272 151  
fax (34) 981 145 629

## EQUIPO REDACTOR DA REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

### Dirección e coordinación:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto.  
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto.  
Anxel Viña Carregal. Economista.

### Equipo técnico:

Juan Luis Dalda Escudero. Dr. Arquitecto. Oficina de Planeamiento, S.A.  
Alfonso Díaz Revilla. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.  
José Díaz Sotelo. Arquitecto-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.  
M. Mar García García. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.  
M<sup>a</sup> Dolores Gómez Míguez. Arquitecta-Urbanista. Oficina de Planeamiento, S.A.  
Anxel Viña Carregal. Economista. Oficina de Planeamiento, S.A.  
Olga Fra Gálvez. Arquitecta.  
Miguel Reimúndez González. Arquitecto.  
Marcelino López Méndez. Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos.  
Miguel Díaz Varela. Biólogo.  
Santiago Vázquez Collazo. Arqueólogo.

# REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OLEIROS

## DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA. NORMATIVA URBANÍSTICA

DECEMBRO 2014

ÍNDICE	PÁX
TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS	
<b>CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia</b>	
Art.1. Ámbito	1
Art.2. Vixencia	1
Art.3. Natureza e obrigatoriedade	1
Art.4. Administración actuante	2
Art.5. Alcance normativo dos documentos	2
Art.6. Modificacións	3
Art.7. Revisión	3
<b>CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral</b>	
Art.8. Órganos actuantes	5
Art.9. Planeamento subordinado	5
Art.10. Desenvolvemento obrigatorio	6
Art.11. Adecuación ó Plan Xeral	6
<b>CAPÍTULO III. Xestión Urbanística</b>	
Art.12. Execución do Plan Xeral	7
Art.13. Execución do Plan Xeral no solo urbano	7
Art.14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable	8
Art.15. Sistemas de actuación e expropiación	9
Art.16. Parcelacións e segregacións de fincas	10
Art.17. Plano Parcelario	11
Art.18. Cesións	12
Art.19. Normalización de predios	12
Art.20. Reparcelacións	13
<b>CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo</b>	
Art.21. Actos suxeitos a licencia municipal	15
Art.22. Concesión das licencias	18
Art.23. Licencia de parcelación	18
Art.24. Licencias de obra	19
Art.25. Tipos de licencia de obra	20
Art.26. Obras en edificios catalogados	21
Art.27. Requisitos da documentación dos proxectos	22
Art.28. Transmisión de licencias de obras	23
Art.29. Caducidade e suspensión de licencias de obras	23
Art.30. Solicitude de liña e rasante	24
Art.31. Sinalamento de liña	25
Art.32. Control da execución das obras	25
Art.33. Requisitos de urbanización en solo urbano	26
Art.34. Licencia en solo urbanizable	26
Art.35. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia	27
Art.36. Condicións das obras en relación coas vías públicas	28
Art.37. Demolicións	29
Art.38. Escavacións e movementos de terras	30

Art.39. Valado de obras	30
Art.40. Licencias de actividades e instalacións	31
Art.41. Licencias de ocupación ou funcionamento	31
Art.42. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos	33
Art.43. Edificios en estado ruinoso	33
<b>CAPÍTULO V. Información Urbanística</b>	
Art.44. Publicidade do planeamento	37
Art.45. Consulta directa	37
Art.46. Consultas previas	37
Art.47. Informes urbanísticos	37
Art.48. Cédulas Urbanísticas	38
TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN	
<b>CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo</b>	
Art.49. Réxime urbanístico do solo	39
Art.50. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico	39
Art.51. Determinacións xerais para os tipos de solo	39
Art.52. Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio	41
<b>CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística</b>	
Art.53. Cualificación urbanística: alcance e contido	43
Art.54. Sistemas locais	43
Art.55. Definicións dos parámetros de regulación de sectores	44
<b>CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado</b>	
Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais e de Sectorización	
Art.56. Sectores de solo urbanizable delimitados	45
Art.57. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1. Cividás	47
Art.58. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2. Xentiña	47
Art.59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3. Arillo	48
Art.60. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4. Santa Cruz. Coruxo	49
Art.61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5. Icaria IV.Perillo.	50
Art.62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6. Alsina-Lamastelle	51
Art.63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7. A Pezoca. Oleiros	52
Art.64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8. O Carballo	52
Art.65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9. A Covada	53
Art.66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-10. Viñas de Babilonia	54
Art.67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11. Dorneda-Campo de Golf	55
Art.67.1. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-12. A Gándara	57
Art.67.2. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-13. Santa Ana	58
Art.67.3. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-14. Aguieira	58
Art.67.4. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-15. O Río-Montrove	59
Art.67.5. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-16. Iñás 3	60
Art.67.6. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-17. Monte Sino	61
Art.67.7. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18. O Río-Rabuñeiro	62
Art.67.8. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19. Os Regos	62
Art.67.9. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-20. O Real	63
Art. 67.10. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-21. Finca Alsina	64
Art. 67.11. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-22. O Río-Oleiros	64
Art. 67.12. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-23 A Barcala	65
Art.68. Sectores de solo urbanizable non delimitado	66
Art.69. Condicións particulares das actuacións	70

Sección 2ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais	
Art.70. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais	73
Art.71. PE-1.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento da Ría do Burgo en O Seixo	74
Art.72. PE-2.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Río de San Pedro	74
Art.73. PE-3.R. Plan Especial de Ordenación da Área Dotacional de Bastiagueiro	75
Art.74. PE-4.R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Liáns II Fase	75
Art.75. PE-5.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Río Xentiña	76
Art.76. PE-6.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Espacio Natural da Costa de Dexo	76
Art.77. PERI-1.R. Plan Especial de Reforma Interior de Dexo	77
Art.78. (Eliminado).	78
Art.79. PERI-3.R. Plan Especial de Reforma Interior de Lorbé	78
Art.80. PERI-4.R. Plan Especial de Reforma Interior de Aba-Lorbé	78
Art.81. PERI-5.R. Plan Especial de Reforma Interior de Mera	79
Art.82. PERI-6.R. Plan Especial de Reforma Interior de O Couto I	80
Art.83. PERI-7.R. Plan Especial de Reforma Interior de O Couto II	81
Art.84. PERI-8.R. Plan Especial de Reforma Interior de Xoez	81
Art.85. PERI-9.R. Plan Especial de Reforma Interior de O Carballo	82
Art.86. PERI-10.R. (eliminado)	83
Art.87. PERI-11.R. Plan Especial de Reforma Interior de Vilanova-Nós	83
Art.88. PERI-12.R. Plan Especial de Reforma Interior de O Coroto	83
Art.89. PERI-13.R. Plan Especial de Reforma Interior de Vilanova	84
Art.90. PERI-14.R. Plan Especial de Reforma Interior de Ponte da Pasaxe	85
Art.91. PERI-15.R. (eliminado)	85
Art.91.1. PERI-16.R. Plan Especial de Reforma Interior de Montrove.	85
<b>TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS</b>	
<b>CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso</b>	
Art.92. Regulación dos usos edificables	87
Art.93. Disposicións de aplicación xeral	87
Art.94. Tipos de uso	88
Art.95. Regulación do uso vivenda	91
Art.96. Regulación do uso hoteleiro	92
Art.97. Regulación do uso comercial	92
Art.98. Regulación do uso oficinas	95
Art.99. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos	96
Art.100. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación	96
Art.101. Localización das actividades industriais	99
Art.102. Ampliación de instalacións existentes	107
Art.103. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo	108
Art.104. Condicións de funcionamento das actividades industriais	109
Art.105. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil	113
Art.106. Regulación do uso agropecuario	118
Art.107. Regulación das actividades extractivas	121
Art.108. Regulación dos restantes usos	123
<b>CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación</b>	
Art.109. Definicións	125
Art.110. Tipificación das actuacións de edificación	130
Art.111. Actuacións de nova edificación	131
Art.112. Actuacións nos edificios existentes	131
Art.113. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais	133
Art.114. Condicións xerais de estética e integración ambiental	146
<b>CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas</b>	
Art.115. Sistema viario. Definicións	155
Art.116. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral	155
Art.117. Condicións da rede de estradas	157

	PÁX
Art.118. Condicións do sistema local viario	160
Art.119. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario	161
Art.120. Sistemas de infraestructuras de servizos técnicos	162
Art.121. Sistema de equipamento e dotacións	162
Art.122. Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres	164
Art.123. Sistema portuario	164
<b>CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras de solo urbano</b>	
Art.124. División do solo urbano en ordenanzas	167
Sección 1ª. Ordenanzas tipo	
Art.125. Ordenanza 1. De núcleos tradicionais	168
Art.126. Ordenanza 2. De cidade xardín	172
Art.127. Ordenanza 3. De transición a cuarteirón	178
Art.128. Ordenanza 4. De cuarteirón	181
Art.129. Ordenanza 5. De edificación aberta	184
Art.130. Ordenanza 6. De fincas singulares en solo urbano	185
Art.131. Ordenanza 7. De conservación de aproveitamento	186
Art.132. Ordenanza 8. De industrial	191
Sección 2ª. Ordenacións singulares	
Art.133. Ordenanzas singulares	193
<b>CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico</b>	
Art.134. Concepto e clases	237
Art.135. Condicións de edificación en solo rústico	237
Art.136. Normas reguladoras da parcelación	239
Art.137. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación	239
Art.138. Ordenanza 9. De solo rústico de protección ordinaria	239
Art.139. Ordenanza 10. Solo rústico de protección forestal	242
Art.140. Ordenanza 11. Solo rústico de protección das augas	245
Art.141. Ordenanza 12. Solo rústico de protección de costas	247
Art.142. Ordenanza 13. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica	249
Art.143. Ordenanza 14. Solo rústico de protección agropecuaria	251
Art.144. Ordenanza 15. De protección de espazos naturais	253
Art.145. Ordenanza 16. De protección de interese paisaxístico	253
Art.146. Ordenanza 17. Solo Rústico de Protección de Infraestructuras	255
<b>CAPÍTULO VI. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural</b>	
Art.147. Enerxía eléctrica. Servidume	259
Art.148. Augas, leitos e ribeiras fluviais	259
Art.149. Ambientación natural e paisaxe	260
Art.150. Patrimonio cultural. Definición e catalogación	263
Art.151. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental Catalogados. Regulación xeral	264
Art.152. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral	265
Art.153. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral	267
Art.154. Patrimonio arqueolóxico	269
Art.155. Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural	272
Art.156. Coordinación de actuacións	273
<b>CAPÍTULO VII. Normas de Urbanización</b>	
Sección 1ª. Instrumentos de Execución	
Art.157. Clases de proxectos	275
Art.158. Condicións xerais dos proxectos técnicos	275
Art.159. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización	275
Art.160. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización	276

	PÁX
Art.161. Aprobación dos Proxectos	277
Sección 2ª. Condicións da urbanización	
A. CONDICIÓN DA REDE VIARIA	
Art.162. Pavimentación	278
Art.163. Arboredo e xardinería	280
Art.164. Mobiliario urbano	281
Art.165. Sinalización	281
B. CONDICIÓN DE ABASTECIMENTO DE AUGA	
Art.166. Abastecemento de auga potable	282
Art.167. Rede de rega e hidrantes	283
C. CONDICIÓN DO SANEAMENTO	
Art.168. Rede de saneamento	284
Art.169. Condicións dos vertidos	286
D. CONDICIÓN DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA	
Art.170. Redes de distribución	287
Art.171. Iluminación pública	288
E. CONDICIÓN DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓN	
Art.172. Rede de telecomunicacións	290
F. CONDICIÓN DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS	
Art.173. Rede de gas	291
G. CONDICIÓN DO AXARDINAMENTO	
Art.174. Proxectos de Xardinería	292
Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas	
A. SISTEMA VIARIO	
Art.175. Condicións de deseño viario	294
Art.176. Pavimentación das vías públicas	294
Art.177. Rúas compartidas	294
Art.178. Execución do viario	295
Art.179. Estacionamentos na vía pública	295
Art.180. Franxas de reserva	296
Art.181. Aparcamentos públicos. Definición e regulación	296
Art.182. Accesos ós aparcamentos públicos	297
Art.183. Condicións dos aparcamentos públicos	298
B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS	
Art.184. Aplicación	299
Art.185. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns	299
Art.186. Áreas axardinadas	299
Art.187. Xardíns	300
Art.188. Parques urbanos	300
Art.189. Condicións dos parques naturais e forestais	301
Art.190. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns	301
C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAI	
Art.191. Definición	302
Art.192. Aplicación	302
Art.193. Desenvolvemento	302
Art.194. Execución	303
Art.195. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica	303
<b>CAPÍTULO VIII. Situacións fóra de ordenación</b>	
Art.196. Definición e aplicación	305
Art.197. Obras en edificación fóra de ordenación	305
Art.198. Efectos da cualificación como fóra de ordenación	306



	PÁX
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1984</b>	307
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1997</b>	312
<b>DISPOSICIÓN FINAL 1ª</b>	315
<b>DISPOSICIÓN FINAL 2ª</b>	320
<b>DISPOSICIÓN FINAL 3ª</b>	320

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TÍTULO I. DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **CAPÍTULO I. Natureza, ámbito e vixencia**

##### **Art. 1. Ámbito**

O Plan Xeral de Ordenación Municipal revisa, adapta e substitúe ó Plan Xeral aprobado definitivamente o cinco de maio de 1997, e será de aplicación obrigatoria no territorio do Termo Municipal de Oleiros.

##### **Art. 2. Vixencia**

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

A súa vixencia será indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.

##### **Art. 3. Natureza e obrigatoriedade**

O Plan redactouse conforme ó ordenamento legal vixente. As referencias á Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en diante LOUG) deben entenderse feitas á Lei 9/2002 de 30 de decembro e ás súas modificacións a través das Leis 15/2004, de 29 de decembro, 6/2007, de 11 de maio, e 6/2008, de 19 de xuño, as referencias ó Texto Refundido da Lei do Solo (TRLR) entenderanse feitas ó Texto refundido da Lei do Solo, aprobado por Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño. As remisións ó Regulamento de Disciplina (RD) entenderanse feitas ó Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, Decreto 28/1999 de 21 de xaneiro. As remisións ós Regulamentos de Planeamento (RP), de Xestión (RG) Urbanísticos entenderanse nas condicións establecidas na Disposición Transitoria Sexta da LOUG.

Os particulares, igual que a Administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións contidas no Plan e en especial nesta Normativa, de tal maneira que

calquera actuación ou intervención de carácter provisional ou definitiva sobre o territorio municipal, sexa de iniciativa pública ou privada deberá axustarse á mesma.

#### **Art. 4. Administración actuante**

O Concello, competente para a aprobación e execución dos Plans Parciais, Especiais e Estudos de Detalle, e de execución dos de Sectorización, e os órganos das administracións estatal e autonómica con competencia para a súa execución, terán o carácter de Administración actuante, exercerán a súa competencia de conformidade coas determinacións, previsións e prazos contidos no Plan Xeral e na lexislación vixente, coordinarán entre si as súas actuacións respectivas, manterán a máxima publicidade dos seus actos e suscitarán a iniciativa privada e a participación pública na tramitación e execución do planeamento urbanístico.

#### **Art. 5. Alcance normativo dos documentos**

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

- 1) Memoria Xustificativa de Ordenación.
- 2) Estudio do medio e análise do modelo de asentamento poboacional.
- 3) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
- 4) Planos de ordenación urbanística.
- 5) Normas Urbanísticas.
- 6) Estratexia de Actuación e Estudio Económico.
- 7) Catálogo de elementos suxeitos a protección.

As dúbidas na interpretación do planeamento resolveranse tendo en conta o establecido no art. 6 LOUG.

O Catálogo de Protección anexo terá o carácter complementario previsto no art. 75 LOUG. Os demais documentos e estudos que completan o expediente técnico do Plan terán carácter informativo.

A cartografía a escala 1/2.000, que constitúe a base gráfica sobre a que se ten debuxado a ordenación, terán o carácter de cartografía municipal oficial e o seu uso será obrigatorio para reflecti-lo emprazamento de calquera actuación de planeamento, e da súa xestión e execución, ou de calquera solicitude de licenza urbanística. O concello creará a correspondente ordenanza para a expedición de orixinais reproducibles da cartografía oficial.

## **Art. 6. Modificacións**

A modificación de calquera dos elementos do Plan axustarase ó previsto nos arts. 93, 94 e 95 da LOUG. As modificacións do Plan deberán ter en todo caso o grao de precisión propio deste Plan Xeral e conterán o estudio urbanístico que xustifique a relación da nova ordenación coas previsións do Plan Xeral, a viabilidade da proposta, a mellora substancial da ordenación urbanística e o interese público da mesma.

Nos solos incluídos na Pegada Sonora do Escenario Actual do Plan Director (Escenario ano 2004) non están permitidas as modificacións que supoñan un aumento do número de vivendas nin a implantación de usos dotacionais educativos ou sanitarios con respecto ó que o Plan Xeral de 1997 establecía.

## **Art. 7. Revisión**

A revisión do Plan Xeral levarase a cabo de acordo co establecido no artigo 93 LOUG, e poderá producirse:

- a) Cando disposicións xerais de rango superior ou as determinacións dunhas directrices de ordenación do territorio alteren os criterios, obxectivos e solucións respecto da estrutural xeral e orgánica do territorio, ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto.
- b) Cando se produzan circunstancias sobrevindas de carácter demográfico ou económico que incidan substancialmente na ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade, ou se adopten novos criterios sobre o modelo territorial.
- c) Cando se aprecien signos de esgotamento da capacidade do Plan. En particular será necesario impulsar a revisión do Plan cando o solo urbano e o urbanizable pendentes de planeamento para o seu desenvolvemento, dispoñan de capacidade inferior a unha vez e media o número de vivendas construídas nos oito anos inmediatamente anteriores, e a capacidade do solo xa urbanizado ou planeado pendente de urbanizar non supere nun cuarto o número de vivendas construídas nos oito anos antes indicados.



## CAPÍTULO II. Desenvolvemento do Plan Xeral

### **Art. 8. Órganos actuantes**

O desenvolvemento e execución do Plan Xeral corresponderá ó Concello e demais Administracións Urbanísticas no ámbito das súas respectivas competencias, sen prexuízo da participación da iniciativa privada e dos particulares establecida na LOUG, e no Texto refundido da Lei do Solo, aprobado por Real Decreto Lexislativo 2/2008, de 20 de xuño, e na presente Normativa.

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

### **Art. 9. Planeamento subordinado**

1. Para o desenvolvemento do presente Plan formularanse conforme ó previsto na Lei e nestas Normas, Plans Parciais, Especiais, de Sectorización e Estudos de Detalle.
2. Os límites destes desenvolvementos serán os definidos nos Planos de Ordenación sen prexuízo do disposto no art. 62.2) LOUG, establecéndose que para a súa delimitación desagregada, a súa identificación ou calquera acto de procedemento, reproduciranse en escala adecuada e polo menos en escala 1/2.000.
3. Cando en solo urbano resulte necesario completar ou adaptar determinacións dos plans en casos de imprecisión ou se suscite a necesidade de produci-lo completamente ou reaxuste de aliñacións e rasantes, a ordenación ou reordenación dos volumes, ou a concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, de acordo sempre coas especificacións do Plan Xeral, redactaranse e tramitaranse Estudos de Detalle co alcance previsto no art. 73 LOUG.

Terán a consideración de unidade urbana equivalente aqueles ámbitos que as ordenanzas particulares de solo urbano remita a este instrumento de planeamento.

Nas parcelas de solo urbano consolidado en que deba resolverse algún dos supostos contemplados no art. 73.1 LOUG, o Estudio de Detalle formularase a través de anexo ó propio proxecto de edificación e requirirá a audiencia previa ós titulares das parcelas colindantes.

Coa mesma finalidade e limitacións poderán formularse Estudos de Detalle para o desenvolvemento de Plans Parciais e Especiais.

4. En desenvolvemento das previsións contidas no Plan Xeral, poderán formularse Plans Especiais coas finalidades previstas no art. 68 LOUG. En concreto as áreas dotacionais delimitadas en solo rústico poderanse ordenar a través do correspondente Plan Especial regulado no art. 71 LOUG.

#### **Art. 10. Desenvolvemento obrigatorio**

1. Desenvolverase obrigatoriamente mediante Plan Parcial os sectores delimitados como Solos Urbanizables Delimitados.
2. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plan de Sectorización os sectores de solo urbanizable non delimitado.
3. Desenvolveranse obrigatoriamente mediante Plans Especias os seguintes ámbitos:

PE-1-R a PE-6-R. Plans Especiais Temáticos.

PERI-1-R a PERI-16-R. Plans Especiais de Reforma Interior.

4. Os sistemas xerais desenvolveranse mediante Plans Especiais, salvo que resulten ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral, ou se atopen incorporados a ámbitos de Plan Parcial.

#### **Art. 11. Adecuación ó Plan Xeral**

1. Os Plans Parciais de Ordenación, os Plans de Sectorización e os Plans Especiais non poderán modifica-las previsións e determinacións do Plan Xeral, agás no suposto de que este conteña a súa ordenación detallada de acordo coas condicións establecidas no artigo 62.1 LOUG.
2. Os Estudos de Detalle respectarán as determinacións do Planeamento que desenvolven, non podendo introducir, en contra do previsto nel, alteracións que supoñan maior aproveitamento, diminución ou modificación dos espazos públicos, alteración do destino urbanístico do solo, a parcelación do solo, establecer novas ordenanzas e usos con apertura de novos viais de uso público que non estivesen previstos no Plan que desenvolven.

## CAPÍTULO III. Xestión Urbanística

### **Art. 12. Execución do Plan Xeral**

A execución do Plan Xeral correspóndelle ó Concello sen prexuízo das competencias dos órganos específicos das restantes administracións.

A execución farase de conformidade co disposto no Título IV da LOUG, sendo de aplicación os sistemas de actuación legalmente previstos.

### **Art. 13. Execución do Plan Xeral no solo urbano**

1. A execución do Plan realizarase normalmente por polígonos salvo que se trate de executar directamente sistemas xerais ou actuacións illadas emprazadas en solo urbano consolidado. A tal efecto o Plan Xeral sinala ámbitos para a delimitación de polígonos.
2. Os límites dos polígonos determinados no Plan haberán de establecerse sobre cartografía oficial a escala 1:1.000, sinalando -de acordo a certificación que debe constar no expediente- a identificación das fincas segundo os catastros oficiais. Neste procedemento poderán reaxustarse os límites de superficie por exceso ou defecto.

No proceso de xestión urbanística os coeficientes poderán ser reaxustados en atención ás circunstancias concretas de cada momento.

3. Os propietarios de terreos situados no solo urbano deberán executa-las determinacións do Plan Xeral nos seguintes prazos:

- Terreos que non se inclúan en polígonos.

O prazo para converte-la parcela en solar e o de cumprimenta-lo deber de edificar fíxase en dous anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral ou do planeamento de desenvolvemento que contén a ordenación pormenorizada. Poderase conceder prórrogas cunha duración máxima dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada.

Os prazos para iniciar e remata-la edificación serán os establecidos no art. 29 desta Normativa.



- Terreos incluídos en polígonos.

Deberá formularse o planeamento de desenvolvemento, ultimarse a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumprimentarse os deberes de equidistribución, executarse a urbanización do polígono e formalizarse as cesións obrigatorias dentro do prazo establecido no documento de Estratexia de Actuación do Plan Xeral.

O prazo para converte-la parcela en solar e o de cumprimenta-lo deber de edificar fíxase en dous anos adicionais ó prazo anteriormente establecido.

Poderanse conceder prórrogas cunha duración máxima dun ano a petición dos interesados e por causa xustificada e de forma motivada.

Os prazos para iniciar e termina-la edificación serán os establecidos no art. 29 desta Normativa.

#### **Art. 14. Execución do Plan Xeral no solo urbanizable**

1. O Plan Xeral contén a delimitación dos ámbitos de solo urbanizable distinguindo entre o delimitado e o non delimitado.
2. Para o solo urbanizable delimitado ou inmediato desenvolveranse, nos prazos previstos na Estratexia de Actuación do Plan, os Plans Parciais co obxecto de regula-la urbanización e a edificación mediante a ordenación detallada dun sector completo definido no Plan Xeral. Os Plans Parciais conterán a determinación da súa división en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade coas previsións do Plan Xeral. No proceso de xestión urbanística os coeficientes poderán ser reaxustados en atención ás circunstancias concretas de cada momento.
3. Para o solo urbanizable non delimitado ou diferido desenvolverán Plans Sectorización mediante os que se establecen as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación do citado solo. Igualmente os plans de sectorización conterán a determinación da división do solo en polígonos, establecendo a súa delimitación, e sinalarán o sistema de actuacións correspondente a cada un deles, de conformidade -de se-lo caso- coas previsión do Plan Xeral.
4. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais e Plans de Sectorización deberán executalos no prazo máximo de dous (2) anos contados desde a súa

aprobación. Dentro de dito prazo ou do menor previsto nos documentos correspondentes deberán terse ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumprimentados os deberes de equidistribución, executada a urbanización do sector e formalizadas as cesións obrigatorias. A licencia de edificación das construcións previstas no Plan Parcial haberá de solicitarse dentro de dito prazo ou no de dous (2) anos adicionais, no suposto de que non se sinala un prazo menor nos Plans.

5. Os propietarios de terreos situados nos Plans Parciais vixentes á aprobación definitiva do Plan Xeral e que este incorpora, deberán concluí-la súa execución no prazo máximo de catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral, no suposto de que o Plan Parcial non sinala prazo menor, sen prexuízo do establecido na Disposición Transitoria Primeira da LOUG.

Dentro de dito prazo deberá terse ultimado a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido, cumprimenta-los deberes de equidistribución, executa-la urbanización total do sector, formaliza-las cesións obrigatorias e cumprimenta-los deberes de edificación.

Os plans parciais en tramitación á aprobación definitiva do Plan Xeral, coa ordenación detallada incorporada ó mesmo, desenvolveranse de acordo coas súas determinacións e prazos.

#### **Art. 15. Sistemas de actuación e expropiación**

1. En solo urbano non consolidado a execución dos polígonos executarase prioritariamente polo sistema de cooperación coas seguintes excepcións:
  - a) Cando soliciten o cambio de sistema os propietarios que representen máis do 50% da superficie do polígono.
  - b) Cando explicitamente se contemple outro sistema no planeamento que conteña a ordenación detallada. Neste sentido executarase polo sistema de compensación os seguintes polígonos: POL-13, POL-15 E POL-22.
  - c) Cando a Administración actuante opte polo sistema de expropiación en presenza das circunstancias previstas no art. 140 LOUG.

2. No solo urbanizable delimitado executaranse polo sistema de compensación os seguintes sectores: SUD-2, SUD-3, SUD-6, SUD-8, SUD-10 e SUD-11, toda vez que existen compromisos certos de execución por parte dos particulares.

O resto dos sectores executaranse polo sistema de cooperación.

No solo urbanizable non delimitado o Plan de Sectorización determinará o sistema de actuación para cada polígono.

3. Poderase adopta-la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

- a) Cando se trate de actuacións illadas en solo urbano.

- b) Para a execución de sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos.

- c) Por incumprimento da función social da propiedade cos requisitos previstos na Lei de Expropiación Forzosa.

#### **Art. 16. Parcelacións e segregacións de fincas**

As parcelacións urbanísticas tramitaranse con carácter previo ou simultáneo e como expediente separado dos proxectos de urbanización ou edificación e deberán ser obxecto dun proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

- a) Plano de situación, topográfico e parcelario en cartografía oficial.

- b) Delimitación das fincas iniciais e finais con erro menor do 2,5% e na escala mínima de 1:500.

- c) Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.

- d) Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes, de forma inequívoca e precisa.

- e) Xustificación da parcelación de acordo a estas Normas.

Nas parcelacións e reparcelacións físicas procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orde e uniformidade para a súa edificación conforme ó

Plan, xustificándose debidamente as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

Nas divisións de fincas seguirase a regra de lindes rectos e normais ás aliñacións oficiais e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.

Non poderán realizarse parcelacións urbanísticas no solo rústico nin no solo urbanizable que careza de Plan Parcial definitivamente aprobado.

As segregacións de fincas en solo rústico non poderán realizarse creando novos accesos públicos senón é no marco da ordenación agraria e das previsión sinaladas por estas Normas. No solo rústico, non se poderán realizar nin autorizar parcelacións ou divisións, agás aquelas que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico, ou as que teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

#### **Art. 17. Plano Parcelario**

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

En solo urbano e urbanizable o Plano Parcelario formarase a escala 1/1.000. En solo rústico formarase a escala mínima de 1/2.000. Poderanse utilizar mosaicos fotográficos de escala controlada como documentación oficial complementaria.

Os Planos Parcelarios resultantes da execución do planeamento incorporaranse de oficio previa validación polo Concello:

- a) Ó expediente do Plan Xeral e ó Plano Base para a expedición de Cédulas Urbanísticas.
  
- b) Ó Catastro Inmobiliario.

## **Art. 18. Cesións**

1. As cesións obrigatorias e gratuítas de solo realizaranse por polígonos ou unidades reparcelables de acordo coas determinacións do Plan Xeral ou dos Plans Parciais, de Sectorización e Especiais, se é o caso.
2. As cesións de terreos para a ampliación de viais existentes por definición de aliñacións previstas no Plan Xeral ou instrumentos de planeamento que o desenvolven, poderán realizarse por unidades parcelarias, previa ou simultaneamente co completamento da urbanización e/ou coa construción de cercados ou edificacións. En solo urbano consolidado poderase aplica-lo procedemento establecido no art. 122 LOUG sobre operacións de reorganización da propiedade.
3. En solo urbano as cesións obrigatorias realizaranse por aplicación dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos na LOUG.
4. En solo urbanizable as cesións obrigatorias realizaranse polos polígonos de execución do Plan Parcial ou Plan de Sectorización correspondentes.
5. O aproveitamento susceptible de apropiación será o establecido na lexislación urbanística para cada clase de solo.

## **Art. 19. Normalización de predios**

1. As fincas de solo urbano nas que se precise regulariza-la súa configuración física para adaptalas ás previsións do planeamento, serán obxecto dun proxecto de normalización de predios de acordo co art. 122 LOUG e concordantes do RG.
2. Considerarase a estes efectos que procede unha normalización de predios cando se precise regulariza-la parcela de solo urbano consolidado respecto ó vial a que dea fronte, para axusta-la á aliñación oficial.
3. Igualmente unha finca considerarase regularizable cando o seu ángulo coa aliñación sexa menor de 60º, ou a escaseza da fronte ou do fondo impidan o aproveitamento racional das condicións de edificación establecida polo Plan, excepto nos casos en que, por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a regularización, ou cando, prevista a edificación exenta ou recuada do lindante, esta poida desenvolverse en condicións normais.

4. No plano correspondente de xestión o Plan Xeral delimita en concreto zonas de normalización de predios.

## **Art. 20. Reparcelacións**

Enténdese por Reparcelación a agrupación ou integración do conxunto das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ó Plan, con adxudicación das parcelas resultantes ós propietarios das parcelas primitivas e ós propietarios de fincas destinadas a sistemas xerais que teñan recoñecido o dereito a participar nas adxudicacións de dito polígono, en proporción ós seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración das parcelas e situa-lo aproveitamento que corresponde ós propietarios en zonas aptas para a edificación conforme ó planeamento, e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que se é o caso, lle corresponda ó municipio.

Tamén se entende por Reparcelación a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución dos beneficios e cargas da ordenación urbanística entre os interesados.

Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:

- a) Os terreos edificados conforme ó planeamento.
- b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento ou destinada a usos non incompatibles nos que concorran as circunstancias previstas no art. 116.3.b) LOUG.
- c) Os inmobles incluídos en catálogos de protección ou sobre os que se iniciara expediente de declaración de ben de interese cultural.



## CAPÍTULO IV. Intervención na edificación e no uso do solo

### **Art. 21. Actos suxeitos a licenzia municipal**

#### 1. Estarán sometidos a licenzia urbanística previa os seguintes actos:

- As obras de construción de edificacións e instalacións de tódalas clases de nova planta.
- As obras de ampliación de edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación ou reforma que afecten á estrutura dos edificios e instalacións de tódalas clases existentes.
- As de modificación do aspecto exterior dos edificios e instalación de todas clases existentes.
- As obras que modifiquen a disposición interior dos edificios, calquera que sexa o seu uso.
- As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional, a que se refire o artigo 102 LOUG.
- As parcelacións urbanísticas, salvo que estean contidas nun proxecto de compensación ou de reparcelación aprobado.
- As obras de apertura de camiños e accesos a parcelas en solo rústico, salvo as comprendidas nos plans de obras e melloras territoriais necesarias e complementarias da Concentración Parcelaria e demais plans de infraestructuras rurais debidamente aprobados polo organismo competente en materia agraria ou forestal.
- Os movementos de terra, tales como desmontes, explanación, escavación e entullado, as obras de instalacións de servizos públicos e, en xeral, as relacionadas coa urbanización, salvo que tales actos estean detallados e programados como obras a executar dentro dun Proxecto de Urbanización aprobado ou de Edificación que dispoña de licenzia.
- A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.



- A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizo e outras análogas.
- O uso do solo e do voo sobre as edificacións e instalacións de tódalas clases existentes.
- A modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral.
- A demolición das construcións, salvo nos casos declarados de ruína inminente.
- As instalacións subterráneas dedicadas a aparcamentos, actividades industriais, mercantís ou profesionais, servizos públicos ou calquera outro uso a que se destine o subsolo.
- A extracción de granulados, a explotación de canteiras e demais actividades extractivas de minerais, líquidos ou calquera outra materia, así como os vertidos no subsolo.
- As cortas e os abatementos de árbores integradas en masa arbórea, espazo boscoso, arboredo ou parque.
- A instalación de invernadoiros.
- A colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública.
- A instalación de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.
- As instalacións e construcións de carácter temporal calquera que sexa o seu destino, incluída a instalación de grúas-torre.
- A colocación de estadas, apeos e valos.
- O cercado de terreos.
- Calquera intervención en edificios declarados bens de interese cultural, catalogados ou protexidos.

Así como os demais actos de edificación e uso do solo previstos na lexislación vixente.

2. Cando os actos de edificación e uso do solo se realizasen por particulares en terreo de dominio público, esixírase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.
3. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude subscribida polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art.14 RD. O procedemento de outorgamento de licencia axustarase ó previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Cos requisitos indicados, a obriga de obter licencia municipal afecta así mesmo, ós actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.

4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos por órganos das administracións públicas ou por entidades de dereito público que administren bens de titularidade pública estarán, así mesmo, sometidos a licencia municipal, regulándose os casos de urxencia ou excepcional interese público polo disposto no art. 198 LOUG e na Sección segunda do Capítulo I, Título II do RD.
5. O outorgamento de licencia para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no artigo 33 LOUG en solo rústico, compete ó Concello, trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no art. 41 LOUG.
6. Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licencias de edificación amparadas polos artigos 41 e 42.2 RG, deberán constar na solicitude de licencia os compromisos a que fai referencia o art. 41.1.c), requiríndose:

- Informe favorable do adxudicatario da obra de urbanización.
- Informe favorable do director das obras e técnico de seguridade.

- Informe favorable da xunta de compensación ou entidade urbanística de xestión, de se-lo caso.
  - Constitución de fianza económica suficiente.
7. Non estarán suxeitas á licenza urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición Derradeira Primeira da LOUG.
8. O Concello poderá establecer mediante a correspondente ordenanza municipal a regulación de actividades de escasa entidade relativa o embelecemento da fachada, ou mantemento de edificacións, tales como cambios de carpintería de ocos, alicatados, pinturas, etc.

## **Art. 22. Concesión das licencias**

A competencia para outorga-las licencias corresponde ó Concello, de acordo coa lexislación aplicable de Réxime Local. Para o outorgamento da licenza prevista serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (art. 195.2 LOUG). En canto ó procedemento e documentación esixible para a súa tramitación estarase tamén ó previsto na Sección primeira, Capítulo I, Título II do RD.

Toda denegación de licenza deberá ser motivada.

## **Art. 23. Licencia de parcelación**

Está suxeito a previa licenza municipal todo acto de parcelación urbanística segundo se define no art. 207.2 LOUG.

A licenza de parcelación urbanística entenderase concedida cos acordos de aprobación dos proxectos de reparcelación, compensación ou normalización de predios.

Require licenza de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sexa por subdivisión ou agregación de parcelas, en solo urbano ou urbanizable que pretenda realizarse con posterioridade ou con independencia dos instrumentos de planeamento e xestión citados no apartado anterior, aínda que non supoña modificación dos mesmos por encontrarse previsto ou autorizado neles.

A licenza de parcelación autoriza a deslindar e amolloa-la parcela ou parcelas resultantes. Todo cerramento ou división material de terreos que se efectúe sen a preceptiva licenza de parcelación ou con infracción da mesma, reputarase infracción urbanística e dará lugar á súa supresión e á sanción que proceda, tramitada mediante o procedemento correspondente, sen prexuízo da responsabilidade específica a que houbera lugar se a parcelación realizada non resultase legalizable.

As licencias de parcelación surtirán efecto coa elevación a escritura pública e inscrición rexistral. A fin de que quede constancia no expediente do cumprimento da “conditio iures”, o titular da licenza deberá:

- Da-la orde ó notario que formalice en escritura pública a parcelación, que remita copia da mesma ó Concello.
- Inscibir no rexistro da propiedade as fincas resultantes, entregando ó Concello, certificación ou nota simple rexistral no prazo dun ano dende a súa expedición.

#### **Art. 24. Licencias de obra**

1. A concesión das licencias de obras, ademais da constatación de que a actuación proxectada cumpre as condicións técnicas, dimensionais e de uso fixadas polo planeamento e demais normativa aplicable, esixe a constancia ou acreditación dos requisitos seguintes:

- a) Escritura Pública de Parcelación rexistrada ou, se esta non fora esixible, conformidade da parcela co planeamento aplicable.
- b) Atoparse formalizadas as cargas urbanísticas asignadas polo planeamento ó polígono a que pertenza a parcela.
- c) Conta-lo polígono e o solar coas condicións de urbanización esixidas polo planeamento que se execute, salvo que se asegure e autorice expresamente a execución simultánea da urbanización cando esta excepción sexa admisible conforme ás presentes Normas.
- d) Obtención da licenza de actividade para instalación para os efectos do establecido no art. 22 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, se o require o uso proposto, así como das restantes autorizacións sectoriais ou concesións precisas por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ó terreo ou inmovible de que se trate.

- e) Asunción da dirección facultativa polos técnicos competentes requiridos en razón da natureza das obras.
  - f) Obtención das autorizacións preceptivas que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable.
  - g) Cantos outros de índole específica fosen esixibles a teor das presentes Normas, do planeamento de desenvolvemento aplicable e do RD.
2. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das mesmas, requirirán expresa modificación da licenzia de obra.

## **Art. 25. Tipos de licenzia de obra**

Distínguense nas presentes Normas cinco tipos de licenzias:

- Licenzias de obra nova.
- Licenzias de reforma e ampliación.
- Licenzias de conservación.
- Licenzias de demolición.
- Licenzias de escavación, movementos de terra e outras.

### **1. Obra nova**

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

### **2. Reforma e ampliación**

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

Distínguense dous subtipos:

- Reformas e ampliacións estruturais:

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

- Reformas non estruturais:

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

### 3. Conservación

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

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

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

- Licencia de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais, de fachada e cuberta.
- Licencia de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais, nas condicións previstas no art. 14.2. RD, e aquelas obras e instalacións que cumpran as condicións establecidas no art. 195.3 da LOUG.

### Art. 26. Obras en edificios catalogados

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

## **Art. 27. Requisitos da documentación dos proxectos**

1. Para os efectos do outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compoñeranse como mínimo de Memoria, Memoria Urbanística, Planos, Prego de Condicións e Presuposto e Estudio de Seguridade e Saúde.
2. Na Memoria describírase a obra ou instalación. Expoñerase a súa finalidade e xustificárase a solución adoptada poñéndose de manifesto: a adaptación ó ambiente esixida polo art. 104 LOUG e o cumprimento das condicións previstas na normativa vixente de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas, coas condicións esixidas no art. 14.3 RD, o cumprimento dos preceptos de habitabilidade (DEC 262/2006 pola que se aproban as Normas do Hábitat Galego) no caso das vivendas, e os restantes preceptos legais que sexan de aplicación.
3. Na Memoria Urbanística indicárase a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, baseándose a súa adecuación á ordenación vixente con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.
4. Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias da Cartografía Oficial. Os planos de situación, que haberán de ser topográficos, elaboraranse como mínimo á escala 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existentes. No caso de edificación adosada ou entre medianeiras, aportarase documentación gráfica de alzado continuo da edificación proposta e das edificacións ás que se adosa.
5. Os planos de proxecto deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo á escala 1/100, debéndose presenta-las plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
6. Nas licencias de obra menor e no caso de obras de conservación estrutural, que afectasen unicamente a paramentos exteriores e non implicasen modificación estrutural (por exemplo, cando se trata de: revocadura ou revestido de muros en fachadas; pintura e revocadura de fachadas, colocación de carpintería exterior; repaso de tellado e substitución de canos; etc.), será suficiente unha memoria onde se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas da solución adoptada, orzamento e plano da modificación. No caso das obras de reforma, a esta documentación engadiránselle os planos debidamente acoutados referidos ós aspectos que alcance a reforma.

7. Nas obras que afecten a ámbitos protexidos de interese arqueolóxico deberán ademais da documentación anteriormente sinalada, presentar un informe arqueolóxico de viabilidade. Antes da emisión do mesmo e, de se-lo caso, previa obtención da licenza correspondente, poderanse levar a cabo os traballos arqueolóxicos necesario para a confección do informe oportuno.

#### **Art. 28. Transmisión de licencias de obras**

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. 29. Caducidade e suspensión de licencias de obras**

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

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



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

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

### **Art. 30. Solicitud de liña e rasante**

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrucción previa derruba da construción anterior, será condición previa ó inicio das mesmas a solicitude de liña e rasante, solicitude que -por outra parte- pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.

Cando o solicitante sexa titular de licenza e -de se-lo caso- do permiso de inicio de obra, o Concello haberá de proceder ó sinalamento de liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezar as obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

O sinalamento de liña non implica o outorgamento da licenza de construción.

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

### **Art. 31. Sinalamento de liña**

Para o acto de sinalamento de liña o terreo estará libre e desembarazado de obstáculos para facilita-lo 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. 32. 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 no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, do arquitecto e do aparelador directores da obra; número de licencia e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destina-la construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo axustarase ó modelo aprobado polo Concello.

O interesado ou o arquitecto director da obra comunicará ó Concello, para a práctica do recoñecemento correspondente e autorización da súa continuación, nas seguintes fases de execución da obra:

1º Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó remata-la colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical e ó remata-la colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

2º Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

2. O recoñecemento e o permiso para continua-las obras, faranse constar en nota sucinta que firmarán o director da obra e o Técnico Municipal e que se unirá ó expediente. Entenderase que o Concello desiste de efectua-lo control se non o realizase no prazo de quince 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 licencia no referente a forma, localización, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de se-lo caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparecese debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

3. De detecta-los técnicos municipais que a obra non se axusta ó proxecto, o farán constar na acta de recoñecemento, reflectíndose as instrucións precisas e prazo para o seu cumprimento. Advertirase que de non proceder á súa cumprimentación procederase a formula-la correspondente denuncia de infracción urbanística para a súa tramitación.

### **Art. 33. Requisitos de urbanización en solo urbano**

1. Para autoriza-la edificación no solo urbano é preciso que a parcela reúna a condición de solar de acordo co establecido no art. 16 LOUG. nas condicións previstas no Plan Xeral ou plans que o desenvolvan. Estas condicións haberán de reunilas a totalidade das vías previstas no Plan e en toda a fronte da parcela.
2. Poderase outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma, nos termos definidos no art. 20.2 LOUG e 21.6 da presente Normativa. A fianza de garantía alcanzará ó total valor das obras de urbanización necesarias; para tal finalidade, no procedemento de outorgamento de licencia, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea se non se ten acadado o pleno dominio e afectación ó uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberán de executarse as obras de urbanización.

### **Art. 34. Licencia en solo urbanizable**

1. No solo urbanizable clasificado polo Plan non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se teña realizado a urbanización debidamente acomodada ó Proxecto de Urbanización, en execución do correspondente Plan Parcial, ou de Sectorización e sexa firme en vía administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente, sen prexuízo do establecido nos art. 42.2 RG e art. 21.6 desta Normativa.

2. Cando os promotores da urbanización sexan igualmente os promotores das edificacións previstas, deberán constituír fianza de garantía polo 100% do custe das obras de urbanización co obxecto de garanti-la edificación simultánea as obras de urbanización. No suposto de solicitar licencia de edificación cando as obras de urbanización estiveran avanzadas a fianza de garantía constituirase polo importe das obras de urbanización que restan para executar máis dun 10% do total do custe das obras, co obxecto de garanti-lo funcionamento global da urbanización.
3. En calquera caso serán condicións previas á simultaneidade da edificación coas obras de urbanización o establecemento da rasante do viario e o seu deslinde das parcelas edificables conforme ó correspondente instrumento de xestión debidamente aprobado.
4. No solo urbanizable, en tanto non sexa aprobado á correspondente ordenación detallada non poderán autorizarse outras obras que as que se vaian executar trala redacción de Plans Especiais de Infraestructuras ou as de carácter provisional ás que se refire o art. 102 LOUG.

#### **Art. 35. Obras sen licencia ou que non se axusten a licencia**

1. As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto no art. 209 da LOUG e concordantes do RD.
2. No prazo de tres meses desde o requirimento producido para o efecto, o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou axustar a ela, as obras, de se-lo caso. Neste último caso poderá concederse unha ampliación de prazo que non excederá doutros tres meses atendendo á complexidade ou envergadura das obras.
3. Cando a obra construída sen licencia cumpra as condicións do planeamento, o propietario poderá legaliza-la súa situación coa obtención da licencia correspondente, sen prexuízo do expediente sancionador que puidera tramitarse.
4. Cando transcorrido o prazo de tres meses non se teña solicitado a licencia, non se teñan axustado as obras ás condicións sinaladas na mesma, ou cando a licencia fora denegada por ser o seu outorgamento contrario á Normativa Urbanística, o Concello acordará a demolición das obras, tal e como establecen os arte. 209.5 e 209.6 LOUG e 54 RD.

5. A regulación deste artigo establécese sen prexuízo da aplicación da totalidade das disposicións legais que en materia de disciplina urbanística estean dictadas ou cheguen a dictarse durante o período de vixencia do Plan, e en particular das previstas no Regulamento de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999), ata que entren en vigor as disposicións de desenvolvemento da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, segundo a súa Disposición Transitoria Sexta.

### **Art. 36. 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 licencia 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 amorsearse 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.
7. En toda clase de obra, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as medidas de seguridade e saúde no traballo esixidas pola lexislación vixente e en particular as determinadas polos correspondentes estudos e plans de

seguridade e saúde, evitando no posible a ocupación da vía pública con calquera clase de maquinaria auxiliar.

8. En calquera caso estarase ó disposto na Ordenanza xeral de obras e servicios na vía pública do Concello de Oleiros.

### **Art. 37. Demolicións**

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

para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licenza no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que procedan. Igualmente, en tales circunstancias, o técnico municipal competente, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesarios para garanti-la seguridade pública.

#### **Art. 38. Escavacións e movementos de terras**

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

#### **Art. 39. Valado das obras**

1. En toda obra de nova planta ou derruba e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un cercado de protección de dous metros de altura como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situado á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar remetido da calzada, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.
2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación desta norma, o técnico municipal fixará as características do cercado podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.
3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, por si ou pola súa montaxe, un perigo para os viandantes, durante as horas de traballo colocarse na rúa unha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuado da edificación, o cercado colocarase na aliñación oficial. Deixando de ser obrigatorio cando estea construído o cerramento definitivo.
5. A instalación de recercados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberá suprimirse o cercado e deixar libre a vía ó tránsito público.

#### **Art. 40. Licencias de actividades e instalacións**

1. Requiren licencia de actividade e instalación a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196.2 LOUG.
2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licencia de actividades e instalacións concedida, sen prexuízo de solicita-la licencia de obra correspondente, e deixando constancia da mellora no expediente de actividade e instalación.
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 licencia estará supeditada á existencia de informe favorable emitido polos organismos competentes da Administración Central ou Autonómica.
4. Poderán concederse licencias de actividades e instalacións que contemplan a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencia das medidas correctoras, implicará a perda de eficacia da licencia.

#### **Art. 41. Licencias de ocupación ou funcionamento**

A licencia de ocupación ten por obxecto autoriza-la posta en uso dos edificios ou instalacións, para a comprobación de que ten sido executados de conformidade coas condicións das licencias das obras ou usos e que se encontran debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste as condicións antes sinaladas, ademais de visita de comprobación dos servizos técnicos municipais de acordo co establecido no art. 195.6 LOUG.

Están suxeitas a licencia de ocupación:

- a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.



- b) A posta en uso da obra civil de establecementos industriais e mercantís.
- c) A nova utilización daqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.

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) Proxecto no que se reflecta o estado final da edificación e xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade que figuran nos apartados do Decreto 262/2007 do 20 de decembro sobre Normas do Hábitat Galego.
- b) Licencias ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.
- c) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.
- d) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e de mantemento do saneamento, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas. No suposto de máis de vinte vivendas plurifamiliares deberá aportarse o boletín ou certificado de telecomunicación.
- e) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.
- f) Liquidación e abono das taxas municipais por licencia.

A licenza de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun (1) mes, salvo reparos corrixibles.

A licenza é requisito para a contratación dos subministros de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras segundo se establece no art. 17.5 RD.

A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licencia de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido no RD, sen prexuízo, de se-lo caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

#### **Art. 42. Ordes de execución e suspensión de obras e outros usos**

Mediante as ordes de execución e suspensión, o Concello exerce a súa competencia en orde a impoñer ou restablece-la ordenación urbanística infrinxida, a esixi-lo cumprimento dos deberes de conservación en materias de seguridade, salubridade e ornato dos edificios e instalacións e asegurar, de se-lo caso, a eficacia das decisións que adopte en atención ó interese público e ó cumprimento das disposicións xerais vixentes.

O incumprimento das ordes de execución e suspensión, ademais da responsabilidade disciplinaria que supoña, dará lugar á execución administrativa subsidiaria, que será con cargo ós obrigados en canto non exceda do límite dos seus deberes. Ademais, denunciaranse os feitos diante da xurisdicción correspondente cando o incumprimento puidera ser constitutivo de delito ou falta. Todo iso de conformidade co establecido na subsección B). Sección primeira. Capítulo II do Título II e nos capítulos I e II do Título III do RD.

O incumprimento das ordes de suspensión de obras ou actividades implicará por parte do Concello a adopción das medidas necesarias que garantan a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade e a maquinaria afecta á mesma; proceder por si a súa retirada, en caso de non facelo o interesado; ou precintala e impedir definitivamente os usos ós que dera lugar, nas condicións previstas no art. 209.2 LOUG.

#### **Art. 43. Edificios en estado ruinoso**

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras de reparación necesarias sexa superior ó 50 por 100 do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo.

A determinación obxectiva do valor actual da edificación levarase a cabo a partir do valor de reposición da mesma, minorado en razón da depreciación efectiva que pola súa idade teña sufrido a edificación.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

As deficiencias referentes a instalacións ou servicios en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.

Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executa-las obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autoriza-la ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costas do obrigado.

Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer-lo necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán por conta do propietario.

Cando os edificios ruinosos, non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, haberán de demolerse. No caso de incumprimento da orde de demolición nos prazos antes referidos, o Concello procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

A declaración de ruína dun inmovible catalogado no Plan Xeral, nos plans de desenvolvemento ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 da “Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE)” e 41 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia (LPCG). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e os seus ocupantes.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.



## CAPÍTULO V. Información Urbanística

### **Art. 44. Publicidade do planeamento**

O principio de publicidade do planeamento regúlase conforme ó establecido no art. 100 LOUG e faise efectivo mediante os seguintes tipos de información urbanística:

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

### **Art. 45. Consulta directa**

Toda persoa ten dereito a tomar vista por si mesma e gratuitamente da documentación integrante do Plan Xeral e dos instrumentos de desenvolvemento do mesmo nos lugares e coas condicións de funcionamento do servizo fixadas ó efecto. O persoal encargado prestará auxilio ós consultantes para a localización dos documentos do seu interese. Facilitarase ó público a obtención de copias dos documentos do planeamento vixente, nos prazos e, de se-lo caso, co custo que se estableza ó efecto.

Para os efectos do previsto neste artigo, os locais de consulta disporán de copias íntegras e auténticas de toda a documentación dos Plans e os seus documentos anexos e complementarios, debidamente actualizados e con constancia dos respectivos actos de aprobación definitiva, así como os de aprobación inicial e provisional das súas eventuais modificacións en curso. Estarán así mesmo dispoñibles relacións detalladas dos Estudos de Detalle aprobados, das delimitacións de polígonos, dos proxectos ou licencias de parcelación aprobados ou concedidas e dos expedientes de reparcelación e compensación aprobados ou en trámite.

### **Art. 46. Consultas previas**

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

### **Art. 47. Informes urbanísticos**

Toda persoa pode solicitar por escrito informe sobre o réxime urbanístico aplicable a unha finca ou ámbito do termo municipal, que deberá emitirse polo órgano ou servizo

municipal determinado para tal efecto. A solicitude de informe deberá acompañar plano de emprazamento da finca ou ámbito sobre cartografía oficial municipal. Os servicios municipais poderán requirir ó consultante cantos outros datos de localización ou antecedentes da consulta fosen precisos. A información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve e como máximo no de tres meses contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

#### **Art. 48. Cédulas urbanísticas**

O concello deberá regular, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística. Ó expedir a célula, se o Plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente nela esta circunstancia.

## TÍTULO II. NORMAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO I. Clases e réxime xurídico do solo

#### **Art. 49. Réxime urbanístico do solo**

O réxime urbanístico do solo do Termo Municipal regúlase de conformidade co Título I da LOUG en relación co Título I da “Ley 6/98 de Régimen de suelo y valoraciones”, a través de:

A clasificación do solo en tipos segundo o seu réxime xurídico.

A determinación e regulación dos elementos da estrutura xeral e orgánica do territorio.

A división do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística.

#### **Art. 50. Clasificación do solo segundo o seu réxime xurídico**

O territorio do Termo Municipal de Oleiros clasifícase nos seguintes tipos de solo: solo urbano, solo urbanizable e solo rústico a tenor do disposto nos artigos 10 a 15 LOUG, segundo se xustifica na Memoria de Ordenación e de acordo á delimitación establecida nos planos de ordenación.

#### **Art. 51. Determinacións xerais para os tipos de solo**

1. No solo urbano o Plan Xeral distingue o solo urbano non consolidado, de conformidade co establecido no art. 12, LOUG, que se corresponde coa superficie do solo urbano que non ten a consideración de consolidado e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesario procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións. Así mesmo, o Plan precisa a ordenación física pormenorizada do solo urbano, a través da delimitación dos solos segundo o seu destino para:

a) Viais, aparcadoiros e zonas libres públicas.

b) Solos públicos para parques, xardíns urbanos e zonas verdes.

c) Solos para dotacións, equipamentos e demais servicios de interese público e social de carácter público e privado.



d) Solos edificables, coa súa cualificación entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación.

e) Outros.

Ou remite dita ordenación ó planeamento de desenvolvemento, que haberá de pormenorizala.

2. No solo urbanizable o Plan distingue os ámbitos delimitados dos diferidos ou non delimitados segundo os criterios establecidos no art. 14 LOUG.

3. No solo urbanizable delimitado o Plan Xeral delimita os sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais. Ademais pormenoriza as seguintes determinacións:

a) Sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.

b) Trazado das redes de infraestructuras principais e a súa conexión coas exteriores ó sector.

c) Conexión cos sistemas xerais existentes.

d) Asignación dos usos globais de cada sector.

e) Fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

No solo urbanizable non delimitado o Plan establece os criterios para delimitar os correspondentes sectores, relativos a usos, intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexión con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional.

4. No solo rústico o Plan Xeral precisa a delimitación e cualificación do solo de especial protección e diferenciándoo do de protección ordinaria, de acordo co artigo 59 LOUG e coas especificacións contidas nos artigos 32 a 40 LOUG.

5. Sen prexuízo da clasificación do solo, o Plan establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de comunicacións, de espazos libres, de equipamento comunitario e demais instalacións que inflúen de modo substancial no desenvolvemento do territorio.

## **Art. 52. Sistemas xerais e estrutura xeral e orgánica do territorio**

1. A efectos da definición da estrutura xeral e orgánica do territorio o presente Plan asigna certos solos para:
  - a) Sistema xeral de comunicacións.
  - b) Sistema xeral de equipamentos.
  - c) Sistema xeral de espazos libres.
  - d) Sistema xeral de infraestruturas de servizos técnicos.
  - e) Sistema xeral portuario.
2. Estes solos ordenados en sistemas presentan un grao especial de interese colectivo derivado do seu carácter determinante para o desenvolvemento urbano dos asentamentos de núcleos de poboación e do territorio municipal, así como para regula-las súas transformacións no tempo de forma non contradictoria.
3. A consideración de sistemas coas excepcións que se indican nestas Normas, implica a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos para eles reservados, segundo o disposto no art. 98 da LOUG en relación co art. 109.5 LOUG.



## CAPÍTULO II. División do solo en zonas segundo a súa cualificación urbanística

### **Art. 53. Cualificación urbanística: alcance e contido**

1. Para os efectos de orientar e regula-la actividade urbanística, e de conformidade coa Lei, o Plan asigna a todos aqueles solos non adscritos especificamente a sistemas, a súa cualificación urbanística segundo zonas. Cando nunha zona quede incluída cualificación de sistema este regularase polas súas Normas correspondentes, sen prexuízo da acomodación da súa ordenación física no nivel de proxecto ás características da zona dadas pola súa correspondente ordenanza.
2. Esta cualificación do solo en zonas fórmulase de conformidade co art. 52 LOUG e en concordancia coa clasificación do solo en tipos, en resposta ó grao de consolidación alcanzado polo proceso urbano, ás características e grao da urbanización e parcelación dominantes, e en desenvolvemento dos criterios para a ordenación urbanística emanados do Plan.
3. Nas zonas, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes urbanísticos establecidos legal ou regulamentariamente e en especial polas presentes Normas, os particulares e as administracións levarán a cabo a urbanización e edificación en exercicio das súas respectivas facultades dominicais e competenciais.
4. Enténdese por zona de ordenanza toda superficie homoxénea cualificada polo Plan Xeral dentro dos solos urbano e rústico, e delimitada por solos con outra cualificación ou clasificación urbanística. Enténdese por sector o ámbito delimitado para o desenvolvemento mediante un Plan Parcial ou de Sectorización en solo urbanizable. Esta delimitación contense nos Planos de Ordenación.

### **Art. 54. Sistemas locais**

Nos Plans Parciais, Plans de Sectorización e Especiais de Reforma Interior, a superficie total dos terreos que se adscriben a sistemas locais virá determinada de conformidade coa LOUG e os regulamentos que a desenvolvan. A edificación privada deberá ordenarse de modo que deixe libres os terreos necesarios para a conveniente creación de ditos sistemas.

A obtención dos terreos destinados a sistemas locais producirase de modo e cos procedementos previstos no Capítulo VII do Título IV da LOUG.

## **Art. 55. Definición dos parámetros de regulación de sectores**

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

Área de Reparto.

No solo urbanizable delimitado as áreas de reparto incluírán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais interiores ou adscritos.

No solo urbanizable non delimitado, as áreas de reparto defíniranse por medio dos plans de sectorización que as ordenan e desenvolvan, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas, así como os enlaces cos sistemas xerais viarios e de infraestruturas existentes, salvo que estes, polas súas características, se obteñan polo sistema de expropiación, sendo os custes a cargo da área de reparto.

Aproveitamento tipo. Determínase dividindo o aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento da aprobación do Plan Xeral que se manteñan.

Sector. Ámbito de solo a quen o Plan Xeral asigna uns usos cunha intensidade determinada, así como as tipoloxías edificatorias correspondentes.

Densidade máxima en vivendas por hectárea. Será a densidade residencial medida sobre o ámbito total do sector, computada cos criterios do art. 46.6 LOUG.

Edificabilidade bruta de zona. Será a relación entre os metros cadrados edificables para os usos lucrativos dunha zona e a superficie da mesma, incluídos a ocupada por sistemas xerais, entendendo por usos lucrativos tódolos permitidos polo planeamento que non sexan dotacionais públicos, viario público, zonas verdes e espazos libres públicos.

### CAPÍTULO III. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento do planeamento subordinado

#### Sección 1ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Parciais e de Sectorización.

#### Art. 56. Sectores de solo urbanizable delimitados

1. No Solo Urbanizable delimitado do Plan Xeral establécense vinte e tres sectores de planeamento contiguo ó solo urbano cos parámetros e usos que a continuación se especifican:

Código	Nome	Edificabilidade Bruta da Zona	Densidade Residencial de referencia	Uso Global
SUD-1	Cividás	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-2	Xentiña	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-3	Arillo	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 Viv/Ha	Residencial
SUD-4	Santa Cruz. Coruxo	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-5	ICARIA IV	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-6	Alsina	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-7	A Pezoca	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-8	O Carballo	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-9	A Covada	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	45 Viv/Ha	Residencial
SUD-10	Viñas de Babilonia	0,63 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 Viv/Ha	Residencial-teciario
SUD-11	Dorneda. Campo de Golf	0,111 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-12	A Gándara	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-13	Santa Ana	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-14	Agueira	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35 Viv/Ha	Residencial
SUD-15	O Río Montrove	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial-terciario
SUD-16	Iñás	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-17	Monte Sino	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30 Viv/Ha	Residencial
SUD-18	O Río Rabuñeiro	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 Viv/Ha	Residencial
SUD-19	Os Regos	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	Terciario
SUD-20	O Real	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5,5 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial
SUD-21	Finca Alsina	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	Terciario
SUD-22	O Río-Oleiros	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11,4 Viv/Ha (12 viv.)	Residencial
SUD-23	A Barcala	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11,7 Viv/Ha (30 viv.)	Residencial

2. A regulación pormenorizada do uso global corresponde ó planeamento de desenvolvemento de acordo coas compatibilidades establecidas nas Normas Xerais de Uso do Plan Xeral.
3. As reservas dotacionais e os trazados e características das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 63 a 65 LOUG, así como cos estándares de calidade de vida e cohesión social establecidos no art. 47 LOUG.

Un 40% de edificabilidade residencial de cada sector destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública agás nos sectores SUD-4 e SUD-18 que será do 60%, no SUD-11 que será o 30% e nos SUD-20, SUD-22 e SUD-23 nos que se exime desta reserva conforme ó establecido na Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG.

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

De igual xeito entenderanse como indicativos as reservas de dotacións de sistema local previstos en planos de ordenación, podéndose reaxustar nos correspondentes plans parciais.

5. Para os efectos da súa xestión urbanística cada sector de solo urbanizable delimitado constituirá unha área de reparto independente.
6. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
7. Tanto as obras de urbanización necesarias para que as parcelas reúnan os requisitos de solar, como os volumes de edificación que neles se realicen evitarán producir un impacto ambiental e paisaxístico negativos. Para tal efecto, os planeamentos que desenvolvan cada un dos sectores estarán ó disposto no Estudio de Sostibilidade do Plan Xeral en canto ás medida da integración paisaxística e ambiental.
8. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterà sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

### **Art. 57. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-1. Cividás**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación integrará o curso de auga existente mediante a execución dun paseo central.

Coa edificabilidade permitida esta distribuirase do xeito seguinte: 40% da edificabilidade destinada a vivenda unifamiliar, 40% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva e 20% da edificabilidade destinada a usos comerciais e terciarios compatibles.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas nos edificios de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar, debendo adecuarse ás condicións topográficas do sector, e a trama viaria proposta dará continuidade á establecida en solo urbano.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, entre as que se preverá un novo colector de saneamento entre a rúa Doutor Fléming e o Paseo Marítimo, incluídas as súas conexións externas ó ámbito, que será financiado polos promotores da actuación.
5. O sistema xeral imputado e exterior ó sector é:
  - Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 6.494 m<sup>2</sup>.

### **Art. 58. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-2. Xentiña**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 40 viv/Ha.



2. No seu desenvolvemento a ordenación porá especial atención á integración do arboredo, polo que o Plan Parcial haberá de aportar plano de situación do mesmo e características e determinación en concreto dos exemplares que deben desaparecer.

Coa edificabilidade permitida, o uso global residencial distribuirase cun máximo do 40% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas nas edificacións de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar. A trama viaria organizarase a partir das establecidas en solo urbano, garantindo a menor interferencia no viario de sistema xeral.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, en concreto o Plan Parcial preverá unha reserva específica de 50 prazas de aparcamento destinado a usos estacionais. O Plan Parcial pormenorizará e executará, dentro do seu ámbito e a súa costa, a traza da variante leste de Mera prevista en planos de ordenación, así como a ampliación da sección da rúa da Gándara e a de Curros Enríquez, incluíndo a súa conexión exterior sobre dita rúa.
5. Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma externos, son:
  - Variante leste de Mera: 1.448 m<sup>2</sup>.
  - Zona Deportiva de Dexo (DEP-49): 12.738 m<sup>2</sup> (exterior).

### **Art. 59. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-3. Arillo**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 50 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación formalizará unha fachada urbana sobre a rúa da Aguia, con disposición de bloque aberto, usos comerciais e terciarios en planta baixa e soportais. As reservas dotacionais disporanse en dúas únicas pezas, sendo a correspondente ó sistema de espazos libres en contigüidade co contorno co río, tal e como se indica en plano.

Coa edificabilidade permitida, un mínimo do 20% destinarase a usos terciarios e comerciais en planta baixa, sendo o resto de uso residencial en vivenda colectiva.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e tres plantas, dando continuidade na súa disposición á ordenación volumétrica da Urbanización Rialta.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente como para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 11.020 m<sup>2</sup>.

**Art. 60. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-4. Santa Cruz. Coruxo**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación dará continuidade o sistema viario proposto en solo urbano, pormenorizando o trazado da variante de Santa Cruz dende a rúa Casares Quiroga ata a rúa da Ferrala que deberá ser executada á súa costa. Igualmente disporá parte do sistema local de espazos libres no contorno do rego da Fonte do Espiño tal e como se indica en planos de ordenación.

Coa edificabilidade permitida esta distribuirase do xeito seguinte: 30% da edificabilidade destinada a variante unifamiliar, 45% da edificabilidade destinada a vivenda colectiva e 25% da edificabilidade destinada a usos terciarios e comerciais en edificación exclusiva, situándose a destinada a vivenda unifamiliar no espazo que media entre a Avenida Isaac Díaz Pardo e a rúa da Ferrala. Igualmente e en contacto cos usos terciarios deseñarase unha plataforma de intercambio modal de transporte, axeitada na súa capacidade á realidade do contorno.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e tres plantas para a edificación de vivenda colectiva e terciaria, nin a altura de baixo e unha planta para a edificación unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes de galerías de servizos, e a

súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.

5. Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma externos, son:

- Eixe transversal Avda. Rosalía de Castro-Santa Cruz: 4.736 m<sup>2</sup>.
- Circunvalación de Santa Cruz: 3.124 m<sup>2</sup>.
- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 23.400 m<sup>2</sup> (exterior).

#### **Art. 61. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-5. ICARIA IV. Perillo**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación dará continuidade o sistema viario principal establecido en planos de ordenación; formalizado a xeito de bulevar, localizando as reservas dotacionais e de espazos libres dun xeito concentrado, e formando pezas da morfoloxía urbana.

Coa edificabilidade permitida esta distribuirase do xeito seguinte: 35% da edificabilidade a usos terciarios, 50% da edificabilidade a vivenda colectiva, e 15% da edificabilidade destinada a vivenda unifamiliar.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas para a edificación en vivenda colectiva e usos terciarios, podendo acadalos baixo e tres plantas co obxecto de adecuarse ás condicións do contorno urbano, nin a de baixo e unha planta para a edificación unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.

5. Os sistemas xerais imputados e exteriores ó sector son:

- Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 13.470 m<sup>2</sup>.

## **Art. 62. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-6. Alsina-Lamastelle**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e unha densidade residencial de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención ás características topográficas do ámbito, a súa condición de espazo forestado e a contigüidade coa Finca Alsina e a súa especial consideración dende o punto de vista patrimonial.

Coa edificabilidade permitida esta distribuirase do xeito seguinte: 20% de edificabilidade destinada a usos terciarios en edificación exenta e colindante coa Avenida Rosalía de Castro, 30% de edificabilidade destinada a vivenda colectiva, e 50% de edificabilidade destinada a vivenda unifamiliar.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas para a edificación residencial colectiva e terciaria, nin o baixo e unha planta para a edificación de carácter unifamiliar, procurando a maior integración topográfica.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e en concreto reforzará o mallado da rede de abastecemento a través do camiño das Pedreiras, así como o establecemento dun colector de saneamento a conectar co do río de San Pedro. Igualmente o Plan Parcial executará á súa costa a mellora da sección viaria do camiño das Pedreiras entre a estrada N-VI e a Avenida Rosalía de Castro.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque do Río de San Pedro (ZV-12):  $21.280 \text{ m}^2$ .
6. O sistema xeral interior imputado ó sector é:
  - Variante N-VI-Avenida Rosalía de Castro:  $3.324 \text{ m}^2$ .

### **Art. 63. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-7. A Pezoca. Oleiros**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención ó papel que de fachada urbana xoga o ámbito en relación coa Circunvalación de Oleiros.

Coa edificabilidade permitida esta disporase en bloque aberto de vivenda colectiva, tolerándose os usos comerciais e terciarios en planta baixa ata un máximo do 20% de edificabilidade.

3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e dúas plantas, podendo acadar excepcionalmente as baixo e tres plantas.
4. As reservas para dotacións determinarase de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, dispoñéndose en continuidade coas existentes nos lindes do ámbito. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, en concreto executará ó interior do seu ámbito a parte correspondente ó anel de distribución de abastecemento de auga de Oleiros.
5. Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma exteriores, son:
  - Terreos destinados a equipamento sanitario: 8.914 m<sup>2</sup>.
  - Traza Circunvalación de Oleiros Vial 20: 6.804 m<sup>2</sup>.
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 9.300 m<sup>2</sup> (exterior).

### **Art. 64. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-8. O Carballo**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o resto da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.060 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 65. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-9. A Covada**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 45 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema e tramas urbanas circundantes, á súa preeminencia topográfica e a existencia de áreas dotacionais de sistema xeral no seu linde sur.

Coa edificabilidade permitida, esta disporase en bloque aberto de vivenda colectiva, tolerándose os usos comerciais e terciarios en planta baixa.

3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e dúas plantas.
4. As reservas para dotación determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, dispoñéndose aquelas correspondentes ó sistema de equipamentos de xeito preferente en contacto co sistema xeral docente exterior ó ámbito. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 14.470 m<sup>2</sup>.

## **Art. 66. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-10. Viñas de Babilonia.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade residencial de referencia de 50 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á integración dos seus bordos co parque fluvial de Santa Cruz, que ten a consideración de sistema xeral exterior adscrito, así como a continuidade das trazas longas da malla urbana de Santa Cruz.

Coa edificabilidade permitida esta distribuirase do xeito seguinte: 20% da edificabilidade destinada a usos terciarios, 80% destinada a usos residenciais. Dentro destes o 30% da edificabilidade destinarase a vivenda unifamiliar e o 70% restante a vivenda colectiva.

3. A edificación non deberá supera-la altura de baixo e tres plantas nos edificios de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar, debéndose adecuar a un criterio de gradante descendente de dentro a fóra. A trama viaria proposta dará continuidade á establecida en solo urbano.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente como para absorber as novas demandas.

Igualmente o Plan Parcial pormenorizará e executará a traza da variante de Santa Cruz entre as estradas de Meirás a Mera, previstas en planos de ordenación, así como a conexión con ditas vías.

5. O sistema xeral imputado ó sector, tanto externo coma interior é:
  - Parque fluvial de Santa Cruz (ZV-13): 34.870 m<sup>2</sup> (exterior).
  - Variante de Santa Cruz: 9.680 m<sup>2</sup>.

## **Art. 67. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-11. Dorneda. Campo de Golf**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de  $0,111 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e unha densidade residencial de referencia de 6 viv/Ha cun tope máximo de 700 viv.
2. Para os efectos da súa ordenación establécense ademais os seguintes ámbitos e determinacións de estrutura:

### Ámbito do Campo de Golf:

Constitúe a peza central da actuación cunha extensión superficial de  $580.000 \text{ m}^2$  ós que se engade a finca murada actualmente ocupada polo Pazo de Xaz que se destinará á instalación de apoio, manténdose o actual teito edificado. Nesta zona manteranse os bosquetes de arboredo autóctono, os cursos hidráulicos, e garantirase en liñas xerais o mantemento da súa actual topografía, para os efectos do cal o plan parcial que desenvolva o ámbito incorporará un inventario pormenorizado de elementos suxeitos a protección e catalogación. Igualmente analizarase de xeito temático a continuidade dos actuais itinerarios públicos que transcenden do propio ámbito, podéndose propoñer novos trazados de reemprazo.

### Ámbito residencial complementario:

Delimítase en contacto co solo urbano do núcleo de Abeleiras-Xaz coa seguinte distribución de usos:

- . Usos Terciarios: 15% (hoteleiro, comercial, oficinas, etc.).
- . Usos Residenciais: 85% (vivenda colectiva e unifamiliar).

A edificabilidade residencial distribúese nun 50% das vivendas de carácter unifamiliar nos seus diferentes tipos, priorizando a illada e pareada, e o restante 50% do uso vivenda de carácter colectivo.

A ordenación garantizará a diversidade arquitectónica, non permitíndose a utilización recorrente dunha mesma solución tipolóxica. O ámbito residencial separarase o mais posible do Castro de Xaz.



### Ámbito do Bosque de Xaz:

Comprende a finca denominada Bosque de Xaz de 165.000 m<sup>2</sup>. Esta peza mantense á marxe dos usos propostos de campo de golf e área residencial, destinándose aqueloutros de carácter recreativo e ocio (basicamente parque forestal) garantindo a súa repoboación con especies autóctonas.

### Determinacións de estrutura:

A cesión correspondente ós sistemas xerais emprázanse no sistema xeral clasificado como Castro de Xaz, que será entregado ó Concello para que, previo convenio coa Consellería de Cultura, se desenvolva o Plan Especial vixente, así como os solos necesarios tanto para a conexión coa nova vía Ártabra para a nova Estación Depuradora de Oleiros. O desenvolvemento do presente proxecto, no que a actuación residencial se refire, vincúlase á execución da Vía Ártabra, cando menos, ata a estrada Santa Cruz-Meirás.

O proxecto desenvolverá un vial paralelo á actual estrada Sta. Cruz-Meirás, de conexión coa Vía Ártabra e carácter circunvalatorio, correspondendo a súa execución ós promotores incluso fóra do ámbito de actuación. Esta vía terá unha sección mínima de 16 metros e no seu deseño controlárase especialmente a accesibilidade directa dos novos corpos edificadas, para os efectos de non diminuí-la súa funcionalidade.

Estableceranse as conexións ós actuais colectores de saneamento e a rede xeral de abastecemento establecendo o seu reforzo. Para tal efecto deberán financiar proporcionalmente tanto a obtención do solo para as instalacións vinculadas ó sistema de saneamento (solo da depuradora de Oleiros) e ó de subministro de auga (solo para depósito nos Galgos), como a execución da instalación. Neste sentido parte da superficie edificable deberá conecta-los seus efluentes á nova depuradora de Oleiros nas condicións que establezan os servizos técnicos municipais.

A edificación non deberá supera-la altura de baixo e dúas plantas nos edificios de vivenda colectiva, nin a altura de baixo e unha planta na vivenda unifamiliar, debendo adecuarse ás condicións topográficas do sector, e a unha diversidade arquitectónica e formal.

As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. Dentro das reservas obrigatorias de sistema local reservarase solo para a localización dun novo campo de fútbol con dimensión regulamentaria e suficiente

para acoller instalacións complementarias en idóneas condicións de accesibilidade e aparcamento, cunha superficie non inferior a 15.000 m<sup>2</sup>. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, entre os que se preverá un novo colector de saneamento entre a área residencial e a nova Depuradora de Oleiros.

Os sistemas xerais imputados ó sector, tanto interiores coma externos, son:

- Parque do Castro de Xaz (V-15): 47.880 m<sup>2</sup> (interior).
- Conexión viaria: 7.388 m<sup>2</sup> (interior).
- Depuradora de Oleiros: 14.950 m<sup>2</sup> (exterior).

#### **Art. 67.1. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-12 A Gándara.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 35 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes. Igualmente deberá de poñer especial atención á integración coa circunvalación de Mera interior ó ámbito, que ten o carácter de sistema xeral.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 40% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 50% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso comercial complementario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral incluído no sector é o treito de circunvalación curta de Mera (2.300 m<sup>2</sup>) e a variante de Mera (7.460 m<sup>2</sup>).
6. O sistema xeral exterior ó sector é:
  - Docente en Nós (D-18): 11.496 m<sup>2</sup>.

- Reserva de aparcamento en solo rústico (7.263 m<sup>2</sup>).

#### **Art. 67.2. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-13 Santa Ana.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 35 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes. Igualmente deberá de poñer especial énfase na integración topográfica da actuación, dispoñéndose a súa estrutura viaria en peche do anel ó núcleo de Cabreira. As cesións destinadas a espazos libres deberán de situarse en continuidade coas establecidas no polígono de solo urbano contiguo. O desenvolvemento deberá garanti-lo mantemento dos seus valores paisaxísticos.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 40% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 50% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso comercial complementario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.
5. O sistema xeral imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 8.500 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 67.3. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-14 Agueira.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 35 viv/Ha.

2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 40% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 50% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso comercial complementario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 7.620 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 67.4. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-15 O Río-Montrove.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 30 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes. Igualmente deberá de poñer especial atención na integración da actuación dadas as características topográficas singulares, que deberán de ser tomadas como directriz na ordenación. A reserva destinada ó sistema de espazos libres deberá de situarse sobre o curso de auga que discorre polo interior do ámbito; neste sentido, a establecida en planos de ordenación tomarase como área de movemento da súa posible localización sen que teña carácter vinculante.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, o 30% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar, outro 30% a terciario exclusivo, e o 10% restante ó uso comercial complementario en planta baixa.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servicios, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Docente en Nós (D-18): 20.382 m<sup>2</sup>.
6. Excepcionalmente permitirase o desenvolvemento deste ámbito cando quede acreditado, a xuízo da “Agencia Estatal de Seguridad Aérea” (AESA), que non se compromete á seguridade nin queda afectada de xeito significativo a regularidade das operacións das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas no Decreto 584/72, na súa actual redacción. Nos terreos afectados pola pegada sonora non son compatibles os usos residenciais, nin os dotacionais educativos ou sanitarios.

### **Art. 67.5. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-16 Iñas 3.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 30 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes. Igualmente dará continuidade ó parque lineal do río de San Pedro ata acada-lo núcleo de Campo da Vila, co que de preferencia as zonas verdes situaranse na zona sinalada en planos de ordenación, sen que esta teña carácter vinculante.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 60% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso terciario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.

4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 4.130 m<sup>2</sup>.

**Art. 67.6. Determinacións para o desenvolvemento do Sector SUD-17 Monte Sino.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 30 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 30% poderá destinarse a vivenda colectiva, correspondendo o 60% da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar e o 10% restante ó uso terciario.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber as novas demandas.
5. O desenvolvemento da presente actuación requirirá o informe previo da administración competente en relación ás servidumes aeronáuticas do aeroporto de Alvedro.
6. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque Metropolitano de Liáns (ZV-5): 3.784 m<sup>2</sup>.

### **Art. 67.7. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-18. O Río Rabuñeiro**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha densidade de referencia de 40 viv/Ha.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema viario e tramas urbanas circundantes, á integración topográfica e o mantemento das visuais sobre os elementos protexidos ó exterior do ámbito.

Coa edificabilidade permitida, un máximo do 60% poderá destinarse a vivenda colectiva, 10% a uso terciario complementario, correspondendo o resto da edificabilidade ós usos de vivenda unifamiliar.

3. A edificación non superará a altura máxima de baixo e dúas plantas para a vivenda colectiva, nin a de baixo e unha planta para a vivenda unifamiliar.
4. As reservas para dotacións determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorber-las novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque de Miraflores (ZV-11): 21.281 m<sup>2</sup>.
6. O sistema xeral interior imputado ó sector é:
  - Parque de Miraflores (ZV-11): 13.719 m<sup>2</sup>.

### **Art. 67.8. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-19. Os Regos**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e uso exclusivo terciario.

2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á continuidade do sistema e tramas urbanas circundantes, ó mantemento da masa arbórea singular e resolvendo a súa accesibilidade coa menor interferencia no viario de sistema xeral.
3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e unha planta.
4. As reservas para dotación determinaranse de acordo co establecido no artigo 47 da LOUG, dispoñéndose aquelas correspondentes ó sistema de espazos libres de xeito preferente en contacto coa urbanización Os Regos. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.
5. O sistema xeral exterior imputado ó sector é:
  - Parque de San Pedro (ZV-12): 7.587 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 67.9. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-20. O Real**

De acordo coa Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG a urbanización O Real, xurdida á marxe do planeamento, clasifícase como solo urbanizable.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e un número de vivendas que non poderá superar as 30.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á integración das tramas subsistentes, resultado dunha antiga parcelación urbanística. A edificabilidade permitida disporase exenta.
3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e unha planta.
4. O ámbito quedará exento das reservas de solo para dotación pública establecidas de acordo co artigo 47 LOUG, coa única excepción da ZV grafitada no plano de ordenación. O Plan Parcial pormenorizará o trazado de redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.
5. Exímese das reservas destinadas a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.



#### **Art. 67.10. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-21. Finca Alsina.**

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e unha ocupación do ámbito do 10% e uso exclusivo terciario, incluíndo o dotacional privado. A ordenación pormenorizada do ámbito garantirá o mantemento do conxunto, organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos de peche e xardinería. A edificación non superará a altura de oito metros.
2. O Plan Parcial conterá a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas para permitir xulgar no ámbito definido pola nova edificación e o seu contorno xeral, a integración, harmonía e calidade visual da proposta de conxunto, e todo isto sen prexuízo do documento que sexa legalmente esixible.
3. O Plan Parcial acompañarase dun inventario e catálogo de pormenor dos elementos construídos e naturais obxecto de protección. Igualmente garantirá a conservación do cerramento pétreo e do enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ambiental coa edificación principal.
4. O Plan Parcial deseñará a rede viaria interna, tanto de carácter rodado como peonil, propoñendo solucións de tratamento acordes cos valores patrimoniais das pezas.
5. O sistema xeral interior imputado ó sector é:
  - Parque finca Alsina: (ZV-15): 9.620 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 67.11. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-22. O Río-Oleiros**

De acordo coa Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG o asentamento de O Río en Oleiros clasifícase como solo urbanizable.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e un número de vivendas que non poderá superar as 12.

2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á integración das tramas subsistentes, establecendo a edificabilidade permitida cunha tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta.
3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e unha planta.
4. O ámbito quedará exento da reserva de solo para dotacións públicas establecidas de acordo co artigo 47 LOUG. A estes efectos o plan parcial que o desenvolva deberá incorporar xustificación da súa eliminación.

O Plan Parcial pormenorizará o trazado da rede viaria e das redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.

5. Exímese das reserva destinadas a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

#### **Art. 67.12. Determinacións para o desenvolvemento do sector SUD-23 A Barcala.**

De acordo coa Disposición Transitoria Décimo Terceira da LOUG o asentamento de A Barcala clasifícase como solo urbanizable.

Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

1. Ordenarase mediante un único Plan Parcial cunha edificabilidade de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e un número de vivendas que non poderá superar as 30.
2. No seu desenvolvemento a ordenación prestará especial atención á integración das tramas subsistentes establecendo a edificabilidade permitida cunha tipoloxía de vivenda unifamiliar exenta.
3. A edificación non deberá supera-la altura máxima de baixo e unha planta.
4. O ámbito quedará exento das reservas de solo para dotacións públicas establecidas de acordo co artigo 47 LOUG. A estes efectos o plan parcial que o desenvolva deberá incorporar xustificación da súa eliminación.

O Plan Parcial pormenorizará o trazado da rede viaria e das redes e galerías de servizos, e a súa conexión ós colectores existentes con capacidade suficiente para absorbe-las novas demandas.

5. Exímese das reservas destinadas a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

**Art. 68. Sectores de solo urbanizable non delimitado.**

1. No Plan Xeral establécense varias áreas de solo urbanizable non delimitado a desenvolver mediante os correspondentes plans de sectorización.

Para os efectos da definición dos elementos determinantes da estratexia do Plan establécense os tipos de ordenación que serán aplicables ás distintas áreas atendendo á ordenación prevista no Plan Xeral. Nos planos de ordenación identifícanse as áreas de solo urbanizable non delimitado sinalándose o tipo a que pertencen.

Os tipos establecidos son os seguintes:

Área de tipo A. Cidade Xardín.

Área de tipo B. Residencia de baixa densidade.

Área de tipo C. Mixto residencial-servicios.

Área de tipo D. Industrial-servicios.

2. A superficie clasificada divídese a efectos da ordenación nas seguintes áreas:

	SUPERFICIE Has	TIPO	LOCALIZACIÓN
SUND-1	14,29	A	Agra de Suviña
SUND-2	8,22	A	Dexo 1
SUND-3	15,80	A	Carballos
SUND-5	9,60	A	Lorbé
SUND-7	6,82	B	O Xabroón
SUND-9	3,93	A	Maianca
SUND-11	14,32	A	Breixo
SUND-12	22,50	A	Arillo
SUND-15	2,96	C	Bastiagueiro
SUND-16	25,62	B	O Catasol
SUND-18	4,66	A	O Pinar-A Pedreira
SUND-19	6,13	A	O Carballo
SUND-21	10,20	B	A Cova
SUND-22	12,87	B	Condús
SUND-23	6,20	A	O Vieiro
SUND-26	4,70	D	A Barcala
SUND-28	11,99	D	Iñas-Os Vilares
SUND-30	2,00	A	A Ferrala
SUND-34	8,24	A	Cividás
SUND-35	4,33	A	Montrove
SUND-37	4,24	C	As Pedreiras
SUND-38	8,87	A	Iñas 4

	SUPERFICIE Has	TIPO	LOCALIZACIÓN
SUND-40	21,30	D	Os Vilares
SUND-41	8,80	A	Pazo de Miranda
SUND-43	2,00	C	A Xesta
SUND-46	2,29	A	Lourido 1

3. De acordo coa estrutura xeral da ordenación urbanística, establécense tres bloques de usos nestas áreas:

a) Bloque de usos residenciais. Comprende o uso de vivenda coas condicións e magnitudes que se fixan e todos aqueles usos compatibles coa mesma, que se determinarán no correspondente Plan de Sectorización.

b) Bloque de usos industriais. Comprende o uso industrial exclusivo nas condicións definidas nestas Normas; así como oficinas, comercial e garaxe-aparcamento.

c) Bloque de usos terciarios. Comprende o uso terciario exclusivo compatible co residencial na forma que se determine nas condicións particulares de cada unha das actuacións.

4. Para as áreas tipo A e B establécese como uso global o residencial. Para as áreas tipo C establécense como usos globais o residencial e o terciario. Para as áreas tipo D establécense como usos globais o industrial e o terciario.

Considéranse incompatibles cos usos globais establecidos o seguintes usos:

- . Nas áreas tipo A, B e C os usos industriais en categoría 3ª e 4ª.
- . Nas áreas tipo D os usos residenciais non relacionados coa garda e custodia das instalacións.

Considéranse compatibles cos usos globais establecidos os seguintes:

- . Nas áreas tipo A e B os usos terciario e dotacional.
- . Nas áreas tipo C o uso dotacional e o industrial en categorías 1ª e 2ª.
- . Nas áreas tipo D, o uso dotacional.

Os correspondentes plans de sectorización definirán o grao e categoría de tolerancia.

5. Establécense as seguintes magnitudes de densidade e edificabilidade máximas.

Area Tipo A:

Densidade máxima: 14 viv/Ha.

Edificabilidade máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Area Tipo B:

Densidade máxima: 25 viv/Ha.

Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Area Tipo C:

Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Area Tipo D:

Edificabilidade máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> co límite de ocupación establecido no art. 46.5 LOUG e de edificabilidade do uso terciario previsto no art. 46.4. LOUG.

Nas áreas tipo A e B poderá simultanearse vivenda unifamiliar coa vivenda plurifamiliar en bloque de altura máxima tres plantas (baixo e dúas plantas altas), sen que esta última exceda do 40% da edificabilidade residencial.

Nas áreas tipo C prevese unha tolerancia de usos residenciais de ata o 35% da edificabilidade máxima permitida.

6. Para establecer con carácter xeral as magnitudes mínimas superficiais da actuación fíxanse, de acordo coas características dos asentamentos e ó tamaño e distribución das áreas no territorio, unha superficie de actuación de tres hectáreas para as áreas tipo A e B.

As áreas tipo C ordenaranse nos ámbitos delimitados. Para as áreas tipo D fíxase unha unidade mínima de actuación de cinco hectáreas.

Nas áreas que na súa definición en planos de ordenación non acaden ditas dimensións, a actuación mínima será a que ordene a totalidade do ámbito determinado en planos.

7. As unidades que se delimiten para o seu desenvolvemento mediante o plan de sectorización correspondente deberán reuni-las seguintes condicións:

- a) Serán superficies continuas e de forma regular constituídas por pezas territoriais topograficamente ben definidas que se correspondan nos seus límites con parcelas enteiras.

- b) Haberán de estar en contacto con outras clases ou tipos de solo ou sistemas xerais, polo menos no 20% do seu perímetro.

c) A división en unidades dunha área non poderá facerse de forma que resten unidades de superficie inferiores á mínima.

8. O Plan de Sectorización que desenvolva cada área respectará e desenvolverá as medidas de integración paisaxística recollidas no Estudio de Sostibilidade e Impacto Ambiental do Plan Xeral.
9. As reservas dotacionais e as características dos trazados das redes de comunicación e de servizos determinaranse de acordo co establecido nos arts. 66-67 LOUG, e cumpriranse os estándares mínimos de calidade de vida e cohesión social nela fixados. A adscrición de sistemas xerais a cada área deberán localizarse dentro do ámbito do sector, ou de preferencia na localización establecida nas condicións particulares das actuacións. Esta adscrición será proporcional ó aproveitamento que resulte de cada plan e nunha proporción non inferior a 55 m<sup>2</sup> de solo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Igualmente establécese unha contribución á construción de equipamentos locais que se materializará nunha aportación económica na proporción de 3 m<sup>2</sup>/viv., valorando o metro cadrado de construción por contrata ó valor da construción de edificios no momento da elaboración do proxecto de equidistribución. Os diferentes Proxectos de Sectorización establecerán os criterios da súa materialización.

O 40% da edificabilidade residencial de cada plan de sectorización destinarase a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

10. (eliminado)

11. O Concello e os organismos públicos con competencia para a promoción de solo poderán formular directamente Plans de Sectorización para a incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano de superficies de solo urbanizable non delimitado nas condicións previstas no Plan Xeral.

12. As determinacións que figuran nos planos de ordenación, referentes á conexión cos sistemas xerais dos ámbitos clasificados, trazados básicos, así como as reservas para dotacións e espazos libres, consideraranse de carácter indicativo e poderán ser adaptados polo Plan de Sectorización. Nas áreas que polo seu valor ambiental se establecen como preferentes para a localización das reservas do sistema de espazos libres, non poderán levarse a cabo accións de tala de arboredo en tanto non se aprobe o correspondente Plan de Sectorización que estableza as condicións do seu mantemento.

13. O desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
14. O planeamento de desenvolvemento de cada sector de solo urbanizable conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación. Os sectores de solo urbanizable industrial atenderán ás condicións reguladas no art. 113 Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais respecto ás emisións contaminantes.

#### **Art. 69. Condicións particulares das actuacións**

1. As áreas SUND-1, SUND-2, SUND-3 e SUND-5 de contorno dos núcleos de Dexo e Lorbé, ordenaranse con vivenda familiar exenta, adaptando a estrutura viaria ó ritmo de banqueamentos, e integrando a nova edificación nunha topográfica de singular presenza nas perspectivas afastadas.

As reservas para dotacións situaranse nos bordos dos núcleos de Dexo e Lorbé, establecendo sobre as áreas de máis fráxil equilibrio as reservas para espazos libres, procurando a súa concentración. O proxecto de sectorización que ordene a área SUND-5 pormenorizará o trazado da variante de Lorbé.

Nas áreas SUND-1 e SUND-2 a adscrición de sistemas xerais poderá incluír solos correspondentes ó sistema xeral de espazos libres do Castro de Suviña. Nas áreas SUND-3 e SUND-5 dita adscrición poderá referirse a terreos situados no Parque Metropolitano de Liáns e no Parque de Dexo.

2. O desenvolvemento das áreas SUND-7 e SUND-34 porá especial atención na integración do arboredo na ordenación, polo que na súa planificación haberá de aportarse plano de situación do mesmo e determinación en concreto dos exemplares que deben desaparecer. Na área SUND-34, a tipoloxía de edificación será de vivenda unifamiliar exenta ou pareada. Haberase de respecta-lo trazado viario establecido en planos de ordenación debendo ser pormenorizado polo plan de sectorización.

Na área SUND-34 a adscrición de sistemas xerais producirase no ámbito contiguo do Parque de Serantes, clasificado como solo rústico.

Na área SUND-7 dita adscrición poderá referirse a terreos situados no Parque Metropolitano de Liáns.

3. (eliminado).

4. (eliminado).

5. Na área SUND-11, terase especial coidado na integración do viario no ritmo de banqueamentos e na necesaria acomodación topográfica da edificación. A adscrición de sistemas xerais poderá referirse a terreos situados no Parque Metropolitano de Liáns. Igual condición rexerá para a área SUND-12.

6. (eliminado).

7. O desenvolvemento da área SUND-15 haberá de acomodarse ás determinacións establecidas polo Plan Especial de Acondicionamento de Bastiagueiro, cunha vixencia confirmada polo presente Plan Xeral. A adscrición de solos destinados ó sistema xeral de espazos libres producirase no contiguo ámbito do Parque Litoral de Bastiagueiro.

8. O desenvolvemento da área SUND-16, pola súa entidade, deberá ordenar as diversas tipoloxías edificatorias con criterios de integración paisaxística e topográfica e con respecto ó sistema de banqueamentos.

Os sistemas xerais adscritos substanciaranse naqueles do sistema de comunicacións que atravesan o ámbito así como en terreos pertencentes ó ámbito do Parque Metropolitano de Liáns.

9. (eliminado).

10. O desenvolvemento da área SUND-18 prestará especial atención ó mantemento das condicións forestal do ámbito, incorporando medidas de rexeneración da masa de caducifolias e substitución paulatina daquelas de eucaliptos.

A adscrición de solos destinados a sistemas xerais poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.

11. O desenvolvemento da área SUND-19 garantirá a continuidade do corredor ambiental en torno á canle fluvial, dispoñendo nos seus bordos as reservas destinadas ó sistema de espazos libres.



A adscrición de solo destinado a sistema xeral poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.

12. O desenvolvemento da área SUND-22 haberá de resolver adecuadamente a súa entrega coa variante de Sada, que non poderá ser utilizada como soporte de accesibilidade a esta actuación. A actuación reforzará as dotacións deportivas existentes.

A adscrición de solo destinado a sistemas xerais poderá producirse en terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.

13. Na área SUND-23 a adscrición de solos destinados a sistemas xerais producirase nos terreos contiguos afectos á traza do Eixe Viario Transversal.

14. No desenvolvemento das Áreas SUND-26 e SUND-41 prestarase especial atención á integración da nova ordenación no conxunto de elementos patrimoniais catalogados, tanto de carácter arquitectónico como natural, respectando as trazas básicas preexistentes. Neste sentido ós proxectos de sectorización que os desenvolven incorporarán un catálogo pormenorizado dos elementos existentes susceptibles de protección.

15. (eliminado).

16. Nas áreas SUND-30, SUND-35 e SUND-37 a adscrición de solos destinados a sistemas xerais poderá producirse nos terreos pertencentes ó Parque Metropolitano de Liáns.

17. (eliminado).

18. (eliminado).

19. (eliminado).

20. Na área SUND-46 o seu desenvolvemento prestará especial atención ó sistema xeral viario incluído no seu ámbito.

21. Nas áreas SUND-28 e SUND-40 establécese a obriga de soterrar a liña eléctrica de alta tensión que discorre polo ámbito, conforme ás condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica destas Normas.

## Sección 2ª. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais

### **Art. 70. Ámbitos suxeitos ó desenvolvemento de Plans Especiais**

1. Ordenarase pormenorizadamente mediante Plans Especiais temáticos os seguintes ámbitos definidos en planos de ordenación:

PE-1.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento da Ría do Burgo en O Seixo.

PE-2.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Río de San Pedro.

PE-3.R. Plan Especial de Ordenación da Área Dotacional de Bastiagueiro.

PE-4.R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Liáns II Fase.

PE-5.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Río Xentiña.

PE-6.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Espacio Natural da Costa de Dexo.

2. Así mesmo resolverase mediante Plan Especial de Reforma Interior para a ordenación pormenorizada da seguinte área:

PERI-1.R. Dexo.

PERI-3.R. Lorbé.

PERI-4.R. Aba-Lorbé.

PERI-5.R. Mera.

PERI-6.R. O Couto I.

PERI-7.R. O Couto II.

PERI-8.R. Xoez.

PERI-9.R. Mesón da Auga.

PERI-10.R. O Carballo.

PERI-11.R. Vilanova-Nós.

PERI-12.R. O Coroto.

PERI-13.R. Vilanova.

PERI-14.R. Ponte da Pasaxe.

PERI-16.R. Montrove.

3. Poderán desenvolverse plans especiais para a ordenación tanto de instalacións infraestructurais nos termos previstos polo art. 9 e 10 da presente Normativa como de dotacións que deban localizarse no solo rústico, e todo isto de acordo co establecido nos arts. 68 e 71 LOUG. Igualmente desenvolveranse a través de plans especiais

dos sistemas xerais cando non estivesen ordenados pormenorizadamente polo Plan Xeral ou un Plan Parcial.

4. En desenvolvemento dos obxectivos de protección, conservación e valoración de elementos naturais, paisaxísticos, ou elementos urbanos ou rurais obxecto de catalogación polo Plan Xeral, poderán redactarse Plans Especiais na forma prevista nos artigos 68 e 69 LOUG e demais disposicións aplicables.
5. O desenvolvemento de cada área a resolver mediante un Plan Especial de Reforma Interior deberá garantir tanto o abastecemento de auga potable como a depuración de augas residuais, así como a inexistencia de riscos de inundación, mediante informe favorable de Augas de Galicia ou organismo competente, como condición previa á aprobación dos correspondentes documentos de ordenación.
6. O desenvolvemento de cada área a resolver mediante un Plan Especial de Reforma Interior conterá sendos Estudos para a prevención das contaminacións acústica e electromagnética no seu ámbito, na medida en que sexa de aplicación.

#### **Art. 71. PE-1.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento da Ría do Burgo en O Seixo**

1. Este Plan desenvolverase no ámbito establecido en Planos de Ordenación no lugar de O Seixo no límite do Termo Municipal.
2. Os obxectivos e determinacións de ordenación serán os seguintes:
  - a) Ordena-lo parque de sistema xeral en contacto coa ría do Burgo, definindo neste treito o paseo costeiro de bordo e os accesos ó mesmo.
  - b) Establecer determinacións de ordenación en relación á protección do resto da fronte costeira e a súa accesibilidade, pormenorizando o sistema dotacional público.

#### **Art. 72. PE-2.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do río de San Pedro.**

1. O Plan desenvolverase nos bordos do río de San Pedro, entre Iñas e O Seixal, tal e como se indica en planos de ordenación.

2. O obxectivo de ordenación é dotar de unidade proxectual e continuidade ó conxunto de solos públicos existentes ou destinados a este fin polo planeamento de desenvolvemento disposto ó longo do leito do río de San Pedro.
3. O Plan Especial garantizará a introducción dun itinerario peonil e ambiental continuo, paralelo á N-VI, cun tratamento brando e de recuperación das marxes do leito. Igualmente establecerá un catálogo pormenorizado dos elementos naturais e construídos suxeitos a protección.
4. No conxunto do ámbito non se tolerará ningún tipo de edificación que signifique instalación permanente, agás aquela complementaria dos ámbitos clasificados como sistema xeral de espazos libres, e os elementos construídos suxeitos a protección.

**Art. 73. PE-3.R. Plan Especial de Ordenación da Área Dotacional de Bastiagueiro.**

1. Este Plan desenvolverase no ámbito de sistema xeral establecido en planos de ordenación entre o Parque e Praia de Bastiagueiro e o Parque Metropolitano de Liáns en contacto coa Avenida Che Guevara, cunha clasificación de solo urbanizable.
2. O Plan redactarase pormenorizando o uso deportivo, dentro dos programas establecidos polas administracións actuantes, e resolvendo os problemas de accesibilidade e dotación de aparcamento, con especial atención á complementariedade do uso estacional da praia de Bastiagueiro. Establécese un aproveitamento máximo edificable de 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
3. Prestarase especial atención á resolución do bordo en contacto co Parque Metropolitano de Liáns, garantindo a súa permeabilidade, tanto visual coma desde o punto de vista da accesibilidade.

**Art. 74. PE-4.R. Plan Especial de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Liáns II Fase.**

1. O Plan desenvolverá a ordenación deste elemento do sistema xeral de espazos libres delimitado en planos de ordenación co obxecto de acondicionar esta dotación de carácter comarcal, compatibilizando o mantemento e potenciación das súas características naturais e paisaxísticas co fomento do seu uso público como espazo natural-forestal, cunha clasificación de solo urbanizable.
2. A ordenación manterá un carácter netamente forestal con acondicionamento de accesos, sendas e percorridos peonís, rexeneración de especies autóctonas e

potenciación das caducifolias. O Plan Especial organizará a súa accesibilidade e o establecemento de áreas brandas de estacionamento en posición marxinal e, relacionadas con elas, o establecemento e regularización de usos compatibles co esparcemento público dentro das tolerancias establecidas na presente Normativa.

#### **Art. 75. PE-5.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Río Xentiña**

1. O Plan desenvolverase nos bordos do río Xentiña, no ámbito delimitado en planos de ordenación, caracterizado por terreos de elevado interese ambiental e natural.
2. O Plan garantirá o mantemento destas características naturais singulares mediante a protección dos leitos públicos e da masa forestal de ribeira, evitando actuacións que poidan supoñer alteracións no seu equilibrio ecolóxico.
3. O obxectivo principal é o mantemento desta reserva natural, vinculándoo o uso público restrinxido e ás actividades de investigación e educación medio-ambiental, de acordo coas determinacións establecidas tanto na Lei de Augas coma na Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza, en canto espacio natural de interese local.
4. Non se permitirá ningún tipo de edificación permanente no conxunto do ámbito, agás aquelas que devesen da existencia de elementos catalogados.

#### **Art. 76. PE-6.R. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do Espacio Natural da Costa de Dexo**

1. De conformidade coa declaración do Decreto 72/2004 como Zona de Especial Protección dos Valores Naturais, o Plan Xeral define nos seus planos de ordenación o ámbito para o desenvolvemento deste Plan Especial.
2. O Plan estará ás previsións da Lei 9/2001 de conservación da Natureza, da “Ley 22/88 de Costas” e regulamento que a desenvolve, da Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, así como ó propio Decreto 72/2004 da declaración. O seu contido referirase principalmente á protección e recuperación do patrimonio natural e paisaxístico, á valoración do patrimonio cultural en presenza e á regulación de usos, actividades e actuacións tendentes á súa valoración.

3. Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:

- A potenciación, conservación, rexeneración e valorización do medio natural no seu conxunto e dos elementos de interese natural, paisaxístico e ambiental que o conforman, incluído a flora e a fauna.
- A protección dos elementos de interese cultural, con especial atención ó patrimonio arqueolóxico, etnográfico e construído, mediante a catalogación pormenorizada dos mesmos.
- A regulación e o fomento da utilización racional das reservas naturais e culturais incluída a función científica e o uso social de ditos espazos, así como a accesibilidade ás mesmas.
- A regulación dos usos e actividades productivas compatibles co mantemento dos valores naturais, ambientais, paisaxísticos e culturais a preservar.

**Art. 77. PERI-1-R. Plan Especial de Reforma Interior de Dexo**

1. No ámbito delimitado no plano de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é completa-la estrutura do núcleo de Dexo, mediante a formalización dun ámbito de centralidade urbana.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 10 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial.

O Plan Especial establecerá unha reserva do 10% da súa superficie con destino a sistema de espazos libres en formalización dunha praza pública, así como outra destinada a sistema de equipamento do 4% da súa superficie.

3. A ordenación establecerá a continuidade do sistema viario circundante ó interior do ámbito, desenvolvéndose o aproveitamento urbanístico en vivenda unifamiliar exenta e da altura máxima baixo e unha planta.

4. Para os efectos da súa xestión o Plan Especial establecerá a súa posible división en polígonos de solo urbano non consolidado.

**Art. 78.** (Eliminado).

#### **Art. 79. PERI-3-R. Plan Especial de Reforma Interior de Lorbé**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un plan especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é completa-la estrutura do núcleo de Lorbé, nunha posición de centralidade, á vez que o establecemento dunha reserva para zona libre.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 15 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial.

O Plan Especial establecerá unha reserva do 10% da súa superficie con destino ó sistema de espacios libres e zonas verdes públicas, en formación dunha praza pública, así como o sistema dotacional establecido no artigo 47.2.b) LOUG.

3. A ordenación axustarase á singular disposición topográfica de bancais e o viario interior establecerase dando continuidade ó sistema viario circundante. A ordenación realizarase con vivenda familiar adosada, pareada ou exenta cunha altura máxima de baixo e unha planta.
4. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial poderá subdividirse en polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 80. PERI-4-R. Plan Especial de Reforma Interior de Aba-Lorbé**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a ordenación desta zona, dado o seu grao de consolidación, resolvendo as características do sistema viario.

A tal obxecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades.

- . Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 20 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

A porcentaxe da reserva de solo para dotacións públicas será o establecido no artigo 47.2. LOUG.

3. A ordenación realizarase con vivenda familiar exenta e pareada, de acordo coas características do seu contorno. O 60% da edificabilidade residencial destinarase á execución de vivendas suxeitas a protección oficial.
4. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial constituirá o dun polígono de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 81. PERI-5-R. Plan Especial de Reforma Interior de Mera**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación, cunha superficie de 26.884 m<sup>2</sup>, redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é completa-la estrutura urbana de bordo do núcleo en contacto co acceso ó faro.

A tal obxecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades.

- . Edificabilidade máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 25 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

O Plan Especial establecerá unha reserva do 10% da súa superficie con destino ó sistema de espazos libres e zonas verdes públicas, así como unha parcela de 1.250 m<sup>2</sup> para equipamento social e deportivo.

3. A ordenación dará continuidade ó viario existente en solo urbano, establecendo as reservas dotacionais e de espazos libres previstas. Estas últimas, de preferencia, situaranse sobre o leito de auga que discorre polo interior do ámbito.



4. A ordenación realizarase en vivenda familiar, adosada, pareada ou exenta cunha altura máxima de baixo e unha planta, tolerándose a vivenda colectiva en bloque de altura máxima baixo e dúas plantas nunha porcentaxe non superior ó 40% da edificabilidade residencial con tolerancia de usos compatibles en planta baixa, acadando como mínimo o 10% da edificabilidade total. O 60% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.
5. Para os efectos da súa xestión, o ámbito do Plan Especial poderá subdividirse en polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 82. PERI-6-R. Plan Especial de Reforma Interior de O Couto I**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a completión dunha peza interior do núcleo de Talagra-Couto, vacante de edificación e en relación directa coa estrada de Santa Cruz a Mera.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades.

- . Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 30 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

A porcentaxe da reserva de solo para dotacións públicas será á establecida no artigo 47.2 LOUG, e como mínimo o 15% de superficie destinada ó sistema de espazos libres e dotacional.

3. A ordenación enriquecerá o entramado viario da zona procurando, en calquera caso, non introducir novas conexións coa estrada Santa Cruz-Mera.
4. A ordenación realizarase con vivenda familiar, adosada, pareada ou exenta con altura máxima de baixo e unha planta con tolerancia dun 20% da edificabilidade residencial en vivenda colectiva de altura máxima baixo e dúas plantas e usos compatibles en planta baixa acadando como mínimo o 5% da edificabilidade total. O 60% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.
5. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial poderá subdividirse en polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

### **Art. 83. PERI-7-R. Plan Especial de Reforma Interior de O Couto II**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarse un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a completión dunha peza interior do núcleo de Talagra-Couto, vacante de edificación e en relación directa coa estrada de Santa Cruz a Mera.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades.

- . Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 30 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

A porcentaxe da reserva de solo para dotacións públicas será á establecida no artigo 47.2 LOUG, e como mínimo o 15% da superficie destinada ó sistema de espacios libres e dotacional.

3. A ordenación realizarase con vivenda familiar, adosada, pareada ou exenta con altura máxima de baixo e unha planta con tolerancia dun 20% da edificabilidade residencial en vivenda colectiva de altura máxima baixo e dúas plantas e usos compatibles en planta baixa acadando como mínimo o 5% da edificabilidade total. O 60% da edificabilidade residencial destinarase á execución de vivendas suxeitas a protección oficial.
4. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial constituirá o dun polígono de execución, en solo urbano non consolidado.

### **Art. 84. PERI-8-R. Plan Especial de Reforma Interior de Xoez**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxecto principal de ordenación é o completamento do sistema viario no contorno da estrada do Faro de Mera de tal xeito que contribúa ó desconxestionamento da área urbana no contorno da praia de Espiñeiro.

Fíxanse as seguintes determinacións e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 15 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

O Plan Especial establecerá as reservas dotacionais e dos espazos libres definidos polo artigo 47.2 LOUG; a superficie destinada ó sistema de espazos libres situarase tanto en contacto coa estrada do Faro como garantindo a continuidade do sistema de saneamento.

3. A ordenación realizarase en vivenda familiar, pareada ou exenta, cunha altura máxima de baixo e unha planta, garantindo a súa integración ás características topográficas do ámbito.
4. Para os efectos da súa xestión, o ámbito do Plan Especial constituirá o dun polígono de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 85. PERI-9-R. Plan Especial de Reforma Interior de O Carballo**

1. No ámbito delimitado no plano de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a de constituír unha actuación de completación entre a urbanización O Pinar e o solo urbano do núcleo de Mesón da Auga.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 15 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

O Plan Especial establecerá unha reserva do 10% da súa superficie con destino ó sistema de espazos libres e zonas verdes públicas, así como a aquelas dotacións establecidas no artigo 47.2.b) LOUG.

3. O Plan Especial dará continuidade ó solo urbano colindante, establecendo unha vialidade á marxe da N-VI. Igualmente respectarán no posible o arboredo existente.

4. A ordenación realizarase con vivenda familiar, adosada, pareada ou exenta cunha altura máxima de baixo e unha planta.
5. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial constituirá o dun polígono de execución, en solo urbano non consolidado.

**Art. 86. (eliminado)**

**Art. 87. PERI-11.R. Plan Especial de Reforma Interior de Vilanova-Nós**

1. No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a ordenación desta zona, como peza de completión entre o núcleo de Vilanova e os novos desenvolvementos inmobiliarios de Nós.

Fíxanse as seguintes determinacións de uso e intensidade:

- . Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Densidade residencial máxima: 15 viv/Ha
- . Uso característico: Residencial

3. A porcentaxe da reserva para dotacións públicas será o establecido no artigo 47.2. LOUG.
4. A ordenación garantirá uns accesos adecuados e a conexión cos viais existentes, así como plantear posibles relacións coa ordenación consolidada no PAU-PP A-29. O aproveitamento ordenarase con vivenda unifamiliar nas súas diferentes variantes.
5. Para os efectos da súa xestión o ámbito do Plan Especial constituirá o dun polígono de execución en solo urbano non consolidado.

**Art. 88. PERI-12.R. Plan Especial de Reforma Interior de O Coroto**

1. No ámbito delimitado no plano de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior coas determinacións que se sinalan a continuación.
2. Fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - . Densidade residencial máxima: 10 viv/Ha
  - . Uso característico: Residencial
3. Establecerase a reserva para dotacións públicas de acordo co indicado no artigo 47.2 LOUG cun mínimo do 10% da superficie ordenada con destino ó sistema de espazos libres e o 3% ó sistema de equipamentos. O Plan Especial dará continuidade ás aperturas viarias existentes, producindo os complementos que sexan do caso.
4. A ordenación realizarase con vivenda unifamiliar exenta ou pareada, debéndose garanti-la forestación do conxunto.
- O 20% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.
5. Para os efectos de xestión o ámbito do Plan Especial constituirá un polígono de execución en solo urbano non consolidado.
6. O desenvolvemento da presente actuación requirirá o informe da administración competente en relación ás servidumes aeronáuticas do aeroporto de Alvedro.

#### **Art. 89. PERI-13-R. Plan Especial de Reforma Interior de Vilanova**

1. No ámbito delimitado en plano de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior coas determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é a ordenación dun ámbito de centralidade urbana ó sur do núcleo de Vilanova, á vez que xoga un papel de reequipamento do agregado urbano.

A tal efecto fíxanse as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - . Densidade residencial máxima: 20 viv/Ha
  - . Uso característico: Residencial
3. Establecerase a reserva para dotacións públicas de acordo co indicado no artigo 47.2 LOUG. En concreto aquelas que se corresponden co sistema de espazos libres non serán inferiores ó 10% da superficie ordenada situándose na área de maior interese ambiental contigua ó cauce tal e como se indica en planos de ordenación.

4. A ordenación realizarase con vivenda unifamiliar adosada, pareada ou exenta, cunha altura máxima de baixo e unha planta.

O 40% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.

5. Para os efectos de xestión o ámbito do Plan Especial poderá subdividirse en varios polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 90. PERI-14-R. Plan Especial de Reforma Interior de Ponte da Pasaxe**

1. No ámbito delimitado en planos de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.
2. O obxectivo principal do Plan Especial é o desconxestionamento da peza urbana situada a carón da Ponte da Pasaxe, mellorando as condicións de habitabilidade, do ambiente e dos servizos públicos.

A tal efecto establécense as seguintes determinacións de usos e intensidades:

- . Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- . Uso característico: Residencial

3. Estableceranse as reservas para dotacións públicas de acordo co indicado no artigo 47.2 LOUG.
4. A ordenación realizarase en tipoloxía de vivenda colectiva, ben en bloque aberto ou cuarteirón pechado, cunha altura máxima de baixo e tres plantas, debendo destinarse non menos do 20% da edificabilidade a usos comerciais e terciarios complementarios. O plan Especial propiciará a substitución do parque residencial non acorde con determinacións de ordenación definidas.
5. Para os efectos de xestión o ámbito do Plan Especial poderá subdividirse en varios polígonos de execución en solo urbano non consolidado.

#### **Art. 91. (eliminado)**

#### **Art. 91.1. PERI-16.R. Plan Especial de Reforma Interior de Montrove**

1. No ámbito delimitado en planos de ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior cos obxectivos e determinacións que se sinalan a continuación.

2. O Plan Especial, que abrangue ós polígonos POL-25 e POL-27 e parte do solo urbano consolidado contiguo, delimítase co obxecto de analizar en detalle a continuidade das conexións viarias e peonís nesta área do núcleo –mesmo no solo urbano consolidado- dirixido á resolución dos problemas de circulación no interior do núcleo e á marxe da estrada autonómica.
3. O Plan Especial mantén os parámetros edificatorios establecidos para cada un dos polígonos (POL-25 e POL-27) e os do solo urbano consolidado (ordenanza 2A), pormenorizando a súa ordenación detallada, e mantendo a reserva de sistema de espazos libres prevista no POL-27 que garante a permeabilidade do núcleo de Montrove en relación ó Parque de Ibarrola.
4. As actuacións de conexións viarias que se establezan polo PERI en solo urbano consolidado terán a consideración de conexións exteriores ós polígonos sendo imputados a cada un deles.

## TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

### CAPÍTULO I. Normas Xerais e condicións de uso

#### **Art. 92. Regulación dos usos edificables**

No solo urbano, a través da correspondente cualificación e ordenanza, régúlase a localización e características dos usos pormenorizados permitidos.

Os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais que desenvolvan o presente Plan Xeral, detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.

No solo rústico, a través da correspondente cualificación e ordenanza, regularanse os usos permitidos e compatibles con estas clase de solo en cada unha das súas variantes, así como os usos autorizables segundo o establecido no art. 34.1) LOUG.

#### **Art. 93. Disposicións de aplicación xeral**

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas Normas.
2. As Normas que se fixan nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos das Administracións competentes e lles fosen de aplicación.
4. Os usos divídense en permitidos, autorizables e prohibidos. Serán permitidos os establecidos en base á súa adecuación a cada sector de solo, ós fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.

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

Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos ou autorizables.



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

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

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

#### **Art. 94. Tipos de uso**

1. Os espazos edificables poderán ser destinados ós seguintes usos globais:
  - a) Residencial: O que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas.
  - b) Terciario: o que ten por finalidade a prestación de servizos ó público, ás empresas ou organismos, tales como os servizos de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros e profesionais.
  - c) Industrial: comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe e distribución de produtos e de venda por xunto.

- d) Dotacional: é o que serve para prover ós cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporciona-los servicios propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.
2. Os espacios, edificables ou non, afectos á ordenación dos sistemas xerais e locais de transporte e comunicación, espacios libres e usos singulares especiais vinculados á estrutura xeral e orgánica do territorio regularanse pola normativa específica de sistemas.
3. A efectos da súa pormenorización no espacio e para o establecemento das súas condicións particulares distinguiranse para cada uso global as seguintes clases:
- . Uso vivenda. Cando a residencia se destina ó aloxamento de unidades familiares ou asimilables.
  - . Uso residencial móbil. Cando a residencia se produce en espacios acondicionados para o acomodo de complementos habitables transportables e directamente relacionados coa actividade turística e recreativa.
  - . Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servicio ó público de aloxamento temporal.
  - . Comercial. Comprende o servicio terciario destinado a subministrar mercancías ó público mediante venda polo miúdo, venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servicios persoais.
  - . Oficinas. Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servicios administrativos, de xestión, información, financeiros ou profesionais.
  - . Salas de reunión e espectáculos. Comprende as actividades ligadas á vida de relación acompañadas de espectáculos.
  - . Industria en xeral. Cando a actividade de transformación e reparación se desenvolva en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.

- . Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil. É o correspondente á garda e estacionamento habitual de vehículos, así como ó seu mantemento e entretemento.
- . Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.
- . Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.
- . Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).
- . Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais, etc.).
- . Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.
- . Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.
- . Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e recreo tales como teatro, cine, circo, espectáculos, discotecas, música, etc., que requiren de espazos especializados para o seu desenvolvemento.
- . Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, cemiterios, instalacións de comunicación, de subministro de servizos urbanísticos, etc.
- . Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ó exercicio da administración pública, ó desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.
- . Agropecuario. Consideraranse comprendidas no uso agropecuario as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

## **Art. 95. Regulación do uso vivenda**

### 1. Clasificación.

- a) Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou adosado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.
- b) Vivenda plurifamiliar: é a situada en parcela ou edificio constituído por varias vivendas con acceso e/ou elementos comúns.

### 2. Condicións xerais.

- . Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.
- . Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña polo menos o salón e outra peza habitable con ocos a rúa, praza ou espacio libre público á que dea fronte a parcela edificable. As restantes pezas habitables contarán con iluminación natural e relación directa co exterior a través dun espacio libre exterior de calidade xa sexa público ou privado.

En ordenanzas de bloque aberto enténdese por vivenda exterior aquela que teña polo menos o salón e outra peza habitable con fronte a espazos exteriores libres de parcela onde sexa posible a inscrición dun círculo de diámetro H, sendo H a altura da edificación máis desfavorable que configure o devandito espacio.

- . As vivendas suxeitas a algún tipo de protección oficial estarán, no que atinxe a condicións de programa e proxecto, as súas disposicións legais.
- . No que respecta ás condicións de habitabilidade estarase ó disposto no Decreto 262/2007 de 20 de decembro de aprobación das Normas do Hábitat Galego.

### 3. Dotación de aparcamento.

Dispoñerase de dúas praza de aparcamento por cada unidade de vivenda agás cando sexan iguais a 40 m<sup>2</sup> onde o estándar será dunha praza de aparcamento para cada vivenda. Cando se acredite a imposibilidade da localización na propia parcela poderá xustificarse a súa resolución en parcela distinta situada nas inmediacións da vivenda.

As actuacións destinadas á construción de vivendas suxeitas a calquera tipo de protección, o estándar de aparcamentos é dunha praza por vivenda. Non obstante no suposto que a parcela permita máis prazas de garaxe, estas deberán venderse ou tramitarse tamén a prezos de protección oficial.

## **Art. 96. Regulación do uso hoteleiro**

### 1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: cunha superficie maior de 600 m<sup>2</sup> ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: cunha superficie non maior de 600 m<sup>2</sup> ou con capacidade non superior a 30 prazas.

### 2. Condicións xerais.

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

### 3. Aparcamentos.

Dispoñeráse de dúas prazas de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados construídos de local destinado a hospedaxe ou por cada tres (3) habitacións se resultase número maior.

## **Art. 97. Regulación do uso comercial**

### 1. Clasificación.

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

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

Categoría 2ª: locais comerciais en semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: locais comerciais en pasaxes ou galerías.

## 2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

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

A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros. Non obstante para as actividades comerciais descritas no catálogo do Decreto 292/2004 serán as seguintes:

- Construídos con anterioridade á entrada en vigor deste Plan deberán adaptarse ás condicións esixidas pola disposición transitoria única do Regulamento de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas, á Regulación sobre Seguridade e Saúde no Traballo e demais normativa de aplicación.
- Nas novas edificacións (a excepción de restaurantes, bares, cafés-bares e cafeterías) incluso con superficie menor a 1.000 m<sup>2</sup> a altura libre mínima será de 3,5 m.

Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m<sup>2</sup> deberán contar cunha altura libre de 4 m.

O semisoto e o primeiro soto deberán ter unha altura libre mínima de 3,50 m.

Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe e cuartos de instalacións.

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

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

- e) Nos locais comerciais as escaleiras de servizo para o público terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos de 1ª categoría, nos que o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros.
- f) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento, salvo naqueles locais comerciais que non excedan de 20 m<sup>2</sup> e non se destinen a actividades sometidas ó Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas. En caso de carencia deste vestíbulo deberá instalarse algún elemento que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.
- g) Nos locais comerciais que forman un conxunto, mercados de abastos, galerías de alimentación e pasaxes comerciais, ... poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.
- h) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.

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

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

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

### 3. Aparcamentos.

En categoría 1ª. A partir dos 500 m<sup>2</sup> construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcamento por cada 25 m<sup>2</sup> construídos.

## **Art. 98. Regulación do uso oficinas**

### 1. Condicións xerais.

Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

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



As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de chanzo de un metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será de polo menos 2,70 metros. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe e cuartos de instalacións. Nos restantes pisos a altura mínima dos locais de oficinas será a que se fixa nas Normas para as plantas de vivenda.

A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Se soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

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

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

## 2. Aparcamentos.

Por cada 50 m<sup>2</sup> destinados a uso de oficinas en edificio exclusivo disporase dunha praza de aparcamento. En edificio non exclusivo disporase unha praza por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

### **Art. 99. Regulación do uso salas de reunión e espectáculos**

As condicións de aplicación serán as do uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

### **Art. 100. Regulación do uso industrial. Definición e clasificación**

Enténdese nestas Normas por uso industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

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

Categoría 1ª:

**Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda.** É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden por tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª:

**Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais.** É dicir, aquelas que polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3ª:

**Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais.** É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª:

**Actividades industriais de carácter especial.** Trátase neste caso daquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

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

Grupo 2º:

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

Grupo 3º:

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

Grupo 4º:

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

Grupo 5º:

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

Grupo 6º:

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

Grupo 7º:

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

Grupo 8º:

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

Grupo 9º:

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

#### **Art. 101. Localización das actividades industriais**

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

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

Do grupo 1º.

1º Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados.

2º Talleres de elaboración, cortado e decorado do vidro, ferraxeiros e fontaneiros con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3º Os talleres de pintura, decoración e almacéns ó seu servicio con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2º.

4º Os talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e que se atopen illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

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

Do grupo 3º.

5º Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos con superficie que non exceda de 250 metros cadrados e debidamente illados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

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

Do grupo 4º.

6º Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa, con superficie máxima de 250 metros cadrados.

Do grupo 5º.

7º As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e almacéns ó seu servicio, coas seguintes restriccións:

- a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- b) Os depósitos de materias combustibles e inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

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

#### Do grupo 6º.

8º As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restriccións:

- a) Non ter cortes nin cortellos, nin estancias para ningunha clase de gando.
- b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; en caso contrario a instalación non pasará a dun forno doméstico.
- d) Non desprenderá fumes nin gases molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións axeitadas para captalos.
- e) As chemineas deberán rebordar en dous metros as edificacións colindantes.

9º Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10º As instalacións frigoríficas anexas ós dous apartados anteriores.

#### Do grupo 7º.

11º Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, de gravado e fabricación de rótulos, talleres e laboratorios de fotografía, fotomecánica, revelado e copiado, estudos de dobraxe, sonorización, radio e televisión, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

#### Do grupo 8º.

12º As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, conformes cos plans de ordenación dos mesmos e cos seus regulamentos especiais.

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

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

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

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

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

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

Na vía pública e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos dun metro, poderá alcanza-la capacidade de 10.000 litros a unha distancia de 6 metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

- b) Os aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. e -en xeral- os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, incluídos os combustibles, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes coas debidas medidas de seguridade e ata 3.000 litros en tanques metálicos ou de materiais debidamente homologados, ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos. Os depósitos na vía pública na forma e capacidades indicadas no apartado anterior.
- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

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

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

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

- e) Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

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

Do grupo 1º:

1º As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2º Os talleres de serra e labra de pedra, mármores, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3º Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4º Almacéns de materiais de construción, con 600 metros cadrados de superficie máxima.

Do grupo 2º:

5º Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.

6º Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.



Do grupo 3º:

7º Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do grupo 4º:

8º Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:

- a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
- b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.
- c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9º As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10º Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

11º As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen dita cifra.

Do grupo 5º:

12º Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b) do grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13º As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros cadrados.

14º Os lavadoiros públicos.

### Do grupo 6º

15ºA preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16ºAlmacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

### Do grupo 7º:

17ºTódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18ºAs manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.

19ºAs industrias e actividades de comunicación.

### Do grupo 8º:

20ºParques de limpeza.

21ºTódalas instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteiróns industriais sexa compatible co servizos que prestan.

### ALMACÉNS

22ºTódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restriccións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables. Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

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

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

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

Do grupo 1º:

- 1º Os almacéns de mármore e pedras naturais con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do grupo 2º:

- 2º Os almacéns de produtos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3º:

- 3º Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4º:

- 4º Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.
- 5º Os almacéns de todas clases de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5º:

- 6º Os almacéns de grao con lavado, desecación, molturación e clasificación.
- 7º As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.
- 8º As cámaras e instalacións de desecación e conservación de produtos alimenticios.

Do grupo 6º:

- 9º As estancias para gando transhumante, os matadoiros e as industrias de conservas de carne e pescado incluso de residuos de matadoiro.

Do grupo 7º:

10ºAs industrias ou instalacións vinculadas á comunicación.

Do grupo 8º:

11ºAs instalacións de servicios de distribución de enerxía eléctrica, auga e gas e de limpeza.

Do grupo 9º:

12ºAs industrias de construción do automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria.

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

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

**Art. 102. Ampliación de instalacións existentes**

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

- a) Estar nunha localización que o Plan considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b) Non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude da ampliación.
- c) Para os de categoría 1ª, a ampliación debe producirse en locais contiguos ós que previamente ocupe.

- d) Se con iso non houberse prexuízo para os usos colindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2ª sobre parcelas contiguas aptas para o uso industrial conforme ó Plan.
- e) A ampliación de actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación podéndose estender a outras parcelas ou solo dentro dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá exceder-las límites establecidos polas súas Normas en canto á ocupación de parcelas, recuados, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

### **Art. 103. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo**

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de novembro, e disposicións concordantes e aplicarase ós usos tipificados por dito Decreto.

Os establecementos na categoría 1ª, para cada actividade diferente que se leva a cabo, non excederá por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961 e na Instrucción que o desenvolve de 15 de marzo de 1963, coas adaptacións derivadas das novas disposicións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzara por razóns da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produciron tal índice.

Os establecementos industriais da categoría 2ª, para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

Cando as actividades correspondentes á categoría 2ª se situaran en interiores de cuarteirón, para a concesión das licencias de edificación ou uso e en todo caso para o seu funcionamento, haberá de terse especialmente en conta que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou ruídos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.

Os establecementos das categorías 3ª e 4ª non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

Ademais de cumpri-las condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatelos e evita-la súa propagación. As actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral dictadas para cada produto polo organismo competente.

Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalación, xeradores de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións específicas da Administración de Industria.

#### **Art. 104. Condicións de funcionamento das actividades industriais**

Como norma xeral non poderá utilizarse ou ocuparse ningún solo ou edificio para usos industriais que produza algún dos seguintes efectos: ruído, vibracións, olores, po, fume, sucidade ou outra forma de contaminación, perturbacións de carácter eléctrico ou doutro tipo, perigos especiais de incendio, perigo de explosión, e en xeral calquera tipo de molestia, nocividade, insalubridade ou perigo en grao tal que afecte negativamente ó medio ambiente, ós demais sectores urbanos e ós predios situados nos seus lindes, ou impida a localización dun calquera dos demais usos permitidos por estas Normas.

Os lugares de observación onde se determinarán as condicións de funcionamento de cada actividade serán os seguintes:

1º No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes nos casos de fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación e perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poidan orixinar en caso de perigo especial de incendio e de perigo de explosión.

2º Nos límites exteriores da liña do solar ou parcela ou do muro pertencente ós veciños inmediatos, nos casos en que se orixinen molestias por ruídos, vibracións, deslumbramentos, olores ou similares.

#### **Condicións de seguridade das instalacións industriais**

1º Os edificios ou establecementos de uso industrial ou de almacenamento, que estean localizados en edificios destinados exclusivamente a estes usos rexeranse por este artigo en defecto dunha normativa específica, e polo establecido na Lei 9/2004 de 10 de agosto de Seguridade Industrial de Galicia.

Os bloques representativos, separados da nave industrial ou debidamente compartimentados con respecto a ela, que non se dediquen a procesos de fabricación, rexeranse polo disposto no CTE-DB-SI.

2º Calquera instalación industrial que se constrúa deberá dispor, polo menos nunha das súas fachadas e ó longo da mesma, dunha franxa de espazo exterior ata onde sexa posible o acceso dos vehículos do Servicio de Extinción de Incendios.

Tal espazo deberá cumprir-las seguintes condicións:

- a) A súa anchura mínima será de 5 metros e deberá permiti-lo estacionamento dos citados vehículos a distancia non maior de 10 metros da fachada do edificio.
- b) En calquera caso, a distancia entre o dito espazo e algún dos accesos ó edificio non será superior a 30 metros.
- c) A súa capacidade portante será necesaria para resistir unha sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>.
- d) Manterase libre de bancos, árbores, xardíns, luminarias, marcos ou outros obstáculos fixos, que impidan o acceso ós vehículos citados anteriormente.

Os establecementos deberán evitar ou limita-los efectos que se relacionan, por debaixo dos límites máximos de funcionamento que se establecen a continuación:

#### 1º Incendio e explosión.

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

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

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

## 2º Radioactividade e perturbacións eléctricas.

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

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

## 3º Ruídos.

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

## 4º Vibracións.

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

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

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

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

A vibración no ambiente interior non poderá supera-los valores indicados no art. 8.4. da Lei 7/97.



#### 5º Deslumbramentos.

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

#### 6º Fumes.

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

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

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

#### 7º Olores.

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

#### 8º Outras formas de contaminación.

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

Aquelas actividades industriais que excedan os anteriores límites serán consideradas como de carácter especial ou de categoría 4ª e só poderán

localizarse nas zonas previstas para tal efecto ou en parcelas reservadas de polígonos industriais mediante autorización expresa do Concello. En calquera caso será necesario reducir ó máximo os niveis de funcionamento que resulten extralimitados, en particular aqueles en que os efectos excedan os propios límites da zona industrial aínda que esta sexa de carácter especial.

#### 9º Augas residuais.

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

O efluente que verta nas redes do servicio público, deberá estar desprovisto de tódolos produtos susceptibles de prexudicá-las conduccións, así como de materias flotantes, semidentables ou precipitables que, ó mesturarse con outros efluentes poidan atentar, directa ou indirectamente, contra o bo funcionamento das redes de sumidoiros.

O efluente non terá, en ningún caso, unha temperatura superior ós 30°C quedando obrigadas as industrias a realiza-los procesos de refrixeración necesarios para non exceder este límite.

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

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

#### 10º Prazas de aparcamento.

Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para o uso industrial, dispoñeráse dunha praza de aparcamento.

### **Art. 105. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servicio do automóbil**

#### 1. Definición e clasificación.

Denomínase garaxe-aparcamento a todo lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Enténdense por servicio do

automóbil as actividades e lugares especificamente destinados ó abastecemento, mantemento, entretemento e limpeza de vehículos automóbiles.

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

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisoto ou sotos.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de cuarteiróns e espacios libres privados.

Categoría 3ª. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª. Estacións de servizo.

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

As instalacións e uso de garaxes-aparcamento e locais para o servizo de automóbiles deberán suxeitarse ás prescricións destas Normas e das ordenanzas de zona e demais disposicións vixentes.

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

## 2. Condicións xerais.

a. O Concello poderá denega-la 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 denega-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva os propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

b. Queda prohibido realizar garaxe-aparcamento individualizados en toda a fronte da planta baixa dun edificio con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vados continuos.

### 3. Accesos.

- a) Os garaxes-aparcamento de menos de 100 vehículos e locais de servizo do automóbil disporán dun espazo de acceso de tres metros (3 m) de ancho -se a rúa desde a que acceden conta cun ancho maior a 15 m- ou catro metros (4m) de ancho -se a rúa desde a que acceden é de ancho menor a 15 m- e cinco (5 m) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade. Exceptúanse destas condicións os garaxes-aparcamentos de vivendas familiares.
- b) Poderase autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.
- c) A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de pasos naquelas rúas que, polo seu uso e funcionalidade, así o esixan.
- d) Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán cumprir ademais as seguintes condicións:
  - 1) Os garaxes-aparcamentos de menos de 800 metros cadrados terán un único acceso de 3 ou 4 metros como mínimo de ancho, este ancho poderá ser menor no caso de vivendas familiares. Nos de máis de 800 metros cadrados, o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 metros para rúas maiores ou iguais a 15 m de ancho, comprendidas entre 10 e 15, ou menores de 10 metros, respectivamente.
  - 2) Os garaxes-aparcamento de menos de 800 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmovible, cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio. Os accesos destes garaxes de menos de 800 metros cadrados poderán servir tamén para dar entrada a locais con usos autorizados, sempre que as portas que dean ó mesmo sexan blindadas e o ancho do acceso sexa superior a catro metros, e nos de menos de 200 metros cadrados sexa superior a tres metros. En todo caso cumpriranse as limitacións establecidas no CTE.

- 3) Os garaxes-aparcamento de 800 a 3.000 metros cadrados poderán dispoñer dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco con dobre porta, resistente ó lume, e con resortes de retención para posibles ataques ó lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será dun metro. En todo caso cumpriranse as prescricións das Normas do Hábitat Galego e do CTE.
- 4) Nos garaxes-aparcamento de 3.000 a 8.000 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 directa de ataque ó fogo e salvamento. Nos superiores a 8.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independente ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos dispoñerán dun acceso para peóns.
- 5) As ramplas rectas non sobre pasarán a pendente do 16 por 100 e as ramplas curvas do 12 por 100, medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de tres metros (3 m), co sobre ancho necesario nas curvas; e o seu radio de curvatura, medido tamén no eixe, será superior a seis metros.
- 6) Os accesos desde a vía pública sempre que correspondan a aparcamentos de menos de 3.000 m<sup>2</sup>, será único para cada edificio ou parcela.

#### 4. Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento neta un espacio mínimo de 2,40 metros por 4,70 metros. Sen embargo, o número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un vehículo cada 20 metros cadrados. Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

#### 5. Altura mínima.

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

#### 6. Ventilación.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

## 7. Illamento.

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

## 8. Comunicación.

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

9. Os garaxes-aparcamento que se destine á explotación como servizo de aparcamento ó público, ademais de cumprir as condicións deste artigo, cumprirán as especificacións dos artigos 181 a 183 desta Normativa Urbanística.

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

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

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

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

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

a) Dispoñerán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller.

b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 3 CV de potencia instalada, cun mínimo dunha praza por cada 100 metros cadrados de local.

### **Art. 106. Regulación do uso agropecuario**

1. Considéranse como agrarias ou agropecuarias as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da cría e reprodución de especies animais.

Diferéncianse as seguintes categorías:

- Agrícolas.
- Forestais.
- Gandeiras e piscícolas.

A regulación destas actividades e das súas explotacións suxeitarase ós plans ou normas das administracións competentes e á súa lexislación específica.

2. Usos agrícolas.

Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo de recursos vexetais, non forestais.

A efectos normativos, distínguense os seguintes tipos:

- . Agricultura extensiva.

Son criterios específicos da presente normativa a conservación dos solos fértiles e o control da transformación paisaxística das masas arbóreas e das edificacións agrarias existentes como soporte da capacidade productiva e mantemento dos valores tradicionais do territorio. As novas edificacións directamente vinculadas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo coa normativa particular de cada ordenanza de solo rústico, e coas autorizacións preceptivas pertinentes.

. Agricultura intensiva. Horticultura.

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

. Agricultura intensiva. Viveiros e invernadoiros.

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

. Os viveiros comerciais que requiran construcións auxiliares para garda e administración deberán cumprilas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de edificación 5%, tendo a parcela na que se sitúen unha superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>. Poderanse permitir excepcionalmente en parcelas menores sempre que non se superen os 100 m<sup>2</sup> construídos nin unha altura de 3,5 m.
- Condicións de edificación: as correspondentes á ordenanza do solo rústico en que se atope, cunha soia planta.
- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.

### 3. Usos forestais.

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

### 4. Usos gandeiros.

Para os efectos das presentes Normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría e tenencia de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.



Polos seus efectos ambientais e vinculacións territoriais, distínguense dous tipos:

1. Gandería vinculada ó recurso do solo, pasteiros, forraxe, etc.
2. Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos:

1. Gando maior, vacún e equino.
2. Gando menor, ovino ou caprino.
3. Gando porcino e avícola, coelleiro, etc.

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

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

## 5. Usos piscícolas.

A presente normativa será de aplicación para as explotacións en piscifactorías, cetarias e demais instalacións de acuicultura.

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes.

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

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

## **Art. 107. Regulación das actividades extractivas**

Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras e minas a ceo aberto.

Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art. 104 LOUG, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos en Catálogo de protección. En calquera caso estarase ás limitacións que se establecen nos arts. 36 a 40 LOUG.

As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de solicita-las preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.

A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
- b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.

- c) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo no que se pretende efectúa-la extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.
- d) Descrición das operacións de escavación ou desmorte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñe-lo estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.
- e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou de áridos a extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

Cando a actividade extractiva implique destrucción de arboredo, impoñeráse ó titular da licenza a obriga de efectua-la repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña arraigado e poda desenvolverse normalmente.

As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira, reguladas no Anexo 2 do RDL 1302/1986 de 28 de xuño de avaliación do impacto ambiental, virán obrigadas a someter, con carácter previo a súa instalación, a avaliación do seu impacto mediante o estudo regulado en dito Decreto e regulamentado por RD 1131/1988 de 30 de setembro.

As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do Plan Xeral regularanse polas Normas correspondentes a súa cualificación e ordenanza sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de se-lo caso, estivesen vixentes. Esgotados estes dereitos estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter xeral a reposición das condicións topográficas orixinais mediante o seu destino temporal como vertedoiros, permitíndose o enchido ata a cota -5 do terreo.

A partir desta cota encherase con terra plantable que será vexetal nun grosor de 1 metro.

O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas pola lexislación vixente, dictar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.

### **Art. 108. Regulación dos restantes usos**

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, relixioso, deportivo e recreativo, deberán averse ó disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de se-lo caso, fixan as presentes Normas.

As instalacións dedicadas a servizos urbanos e de Administración pública definidas na tipificación de usos das presentes Normas, averse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou terciaria que desenvolven e á súa normativa específica.

Nos edificios dotacionais de uso público adaptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como o disposto no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.



## CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

### **Art. 109. Definicións**

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

#### **1. Aliñación.**

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

#### **2. Aliñación actual.**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos existentes.

#### **3. Aliñación oficial.**

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

#### **4. Liña de edificación.**

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

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

## 5. Parcela edificable.

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

## 6. Recuado.

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

## 7. Rasante.

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

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

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

## 8. Rasantes oficiais.

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

## 9. Liñas de cornixa.

É a liña resultante da intersección do plano de fachadas co plano de cuberta. Pode ser real ou resultado da intersección das prolongacións en proxección de ámbolos dous planos.

#### **10. Altura da edificación.**

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

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

#### **11. Altura máxima da edificación.**

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

#### **12. Altura de pisos.**

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

#### **13. Altura libre de pisos.**

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

#### **14. Superficie ocupada.**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a soterrada e os voos. Nas ordenanzas de vivenda unifamiliar os saíntes da edificación non consumen ocupación ata 0,50 m.

#### **15. Superficie edificada ou construída por planta.**

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



## **16. Superficie total edificada ou construída.**

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

## **17. Superficie útil.**

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais que é de directa utilización para o uso ó que se destine. A superficie útil dunha planta ou do edificio é a suma das superficies útiles dos locais que o integran. A medición da superficie útil farase pola cara interior dos paramentos terminados.

## **18. Coeficiente de edificabilidade.**

O coeficiente de edificabilidade (abreviadamente edificabilidade) é a razón entre a superficie total edificada ou construída e a superficie da proxección horizontal do terreo.

Pode expresarse de dúas formas:

- . Edificabilidade bruta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie total dun sector ou polígono de execución incluíndo tanto as parcelas edificables como os solos libres e incluso os de cesión obrigatoria.
- . Edificabilidade neta. Cando o coeficiente se expresa como razón entre a superficie total edificada e a superficie neta da parcela ou, de se-lo caso, a superficie do sector ou polígono da que se ten deducido a superficie de espazos libres.

## **19. Patio.**

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

## **20. Patio de parcela.**

É aquel que se atopa situado dentro da parcela edificable.

## **21. Patio de cuarteirón.**

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

## **22. Patio inglés.**

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

## **23. Peza habitable.**

Enténdese por peza habitable aquela que se destina a unha permanencia continuada das persoas e, polo tanto, tódalas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcamentos.

## **24. Local.**

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

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

## **25. Planta baixa, semisoto e soto.**

1. Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por riba, ou como máximo a 0,90 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
2. Enténdese por semisoto aquela planta que tendo o solo a máis de 0,90 metros por debaixo da rasante ten o teito a máis de 0,60 por riba da dita rasante.
3. Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo da dita rasante.

4. Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ó longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas partes das plantas que nese caso as cumpran en función da superficie da planta que maioritariamente se atope nalgunha das condicións establecida nas definicións anteriores, ou ben por partes, naqueles casos en que as condicións de distribución, iluminación ou configuración arquitectónica así o determine.

#### **26. Portal.**

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

#### **27. Edificio exento.**

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

#### **28. Edificación auxiliar.**

É aquela destinada a complementa-los usos da edificación principal. Realizarase, de se-lo caso, respectando os parámetros e determinacións de cada ordenanza.

#### **29. Edificio exclusivo**

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

### **Art. 110. Tipificación das actuacións de edificación.**

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

1. Actuacións de nova edificación.
2. Actuacións nos edificios existentes.
  - a) Actuacións de ampliación.

- b) Actuacións de reestructuración.
- c) Actuacións de rehabilitación.
- d) Actuacións de consolidación.
- e) Actuacións de restauración.
- f) Actuacións de conservación.

#### **Art. 111. Actuacións de nova edificación**

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

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

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

#### **Art. 112. Actuacións nos edificios existentes.**

1. **Actuacións de ampliación.**

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

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

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

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices

establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

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

## **2. Actuacións de reestructuración.**

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

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

As obras de reestructuración haberán de cumprilas condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

## **3. Actuacións de rehabilitación.**

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

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

Simultaneamente ás actuacións de rehabilitación será obrigatorio acomete-las obras de consolidación e as de conservación necesarias para garanti-la adecuación das condicións do edificio ó uso específico. As condicións xerais de volume e hixiénicas non serán de aplicación en edificios catalogados ou situados en áreas de rehabilitación, na medida en que deso se derivara unha alteración das condicións arquitectónicas e estruturais de edificacións que se pretenden conservar. En canto ás condicións de habitabilidade poderá solicitarse a excepcionalidade do cumprimento das Normas do Hábitat Galego segundo o contemplado no Capítulo III.

Isto sen prexuízo de que ditas obras deban de tender á mellora das condicións hixiénico-sanitarias e de habitabilidade.

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

#### **4. Actuacións de consolidación.**

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

#### **5. Actuacións de restauración**

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

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

#### **6. Actuacións de conservación.**

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

### **Art. 113. Condicións xerais de volume, hixiénicas e ambientais**

#### **1. Alcance e contido.**

Estas condicións establecen as limitacións ás que teñen que suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas

limitacións e as condicións ambientais e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifique o Plan.

Serán de obrigado cumprimento as Normas do Hábitat Galego aprobadas polo Decreto 262/2007 de 20 de decembro diferenciando as zonas que -por contar con ordenación detallada no Plan- cumprirán o apartado II, das que ó non contar con ordenación detallada, deben cumprir o establecido no apartado I das referidas Normas do Hábitat Galego.

## **2. Aliñacións.**

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

## **3. Liñas de edificación.**

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

A liña de edificación interior en planta baixa coincidirá coa liña de edificación interior en planta piso cando se pretende evitar que calquera tipo de edificación (prolongación de baixos e outro tipo) ocupe o patio de cuarteirón. Naquelas zonas en que sexa admisible esta ocupación a liña de edificación interior en planta baixa trazarase paralela á liña de edificación interior en planta piso e á distancia que se determine nos planos de ordenación ou nas Ordenanzas Particulares de cada zona.

## **4. Espacios libres privados edificables.**

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

Nos casos en que a normativa tolera a edificación no patio de cuarteirón, e sempre que non existan limitacións específicas, esta non poderá reborda-la altura total de 5 metros nos seus paramentos verticais nin a cumieira da súa cuberta os 7 metros,

debedo ser medidas estas alturas a partir do pavimento da planta baixa da edificación ó nivel das fachadas interiores, e en calquera punto do terreo. A cuberta non poderá ter unha inclinación superior ós 30 graos.

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

Salvo o previsto no parágrafo anterior o corpo edificado no interior do patio de cuarteirón deberá quedar exento, é dicir separado da planta baixa do edificio por unha franxa de ancho mínimo 3,50 metros. A edificación no patio interior de cuarteirón nunca se poderá dedicar ó uso de vivendas. Non se poderá realizar dita edificación en patio de cuarteirón se existen vivendas na planta baixa do edificio.

Cando o Concello, de acordo coas Ordenanzas correspondentes, autorice a construción de sotos nestes espazos interiores privados para permiti-la localización dos aparcamentos obrigatorios ligados á edificación principal e/ou á edificación no patio de cuarteirón, deseñarse o proxecto de maneira que as saídas e entradas de vehículos, así como o resto do aparcamento queden totalmente cubertos e pechados para evitar molestias de ruídos á veciñanza.

As instalacións complementarias da edificación, (paneis de enerxía solar, cubrición de piscinas, tanques de gas, etc.) que se sitúen no espazo libre de parcela non computarán edificabilidade en tanto non superen a altura de 1,50 m e o 10% de ocupación sobre parcela neta, estando os recuados establecidos na ordenanza específica e, de non existir estes, á mesma distancia que a altura.

As piscinas recuaranse un mínimo de dous metros do lindeiro.

## **5. Medición de alturas.**

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



respectarse as dúas. As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da rasante da beirarrúa ou do terreo, non podendo haber nos extremos da fachada ou fachadas variacións superiores a 1,2 metros sobre a altura máxima permitida, debéndose en caso contrario graduar a construción adaptándoa ó perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. Para os efectos de medición da altura polo número de plantas contabilizarán as plantas piso e a planta baixa. Non se contabilizará o semisoto.

Nos casos en que pola topografía do terreo poidan xurdir alturas superiores respecto á rasante do terreo natural, a altura da edificación non poderá excedela en máis de 1,50 metros sobre a máxima permitida, medida desde a rasante do terreo en calquera punto dos seus paramentos de peche. O mesmo criterio seguirase para as prolongacións das plantas baixas respecto á súa altura.

## **6. Construcións por riba da altura.**

As edificacións poderán cubrirse con tellado ou azotea, e en ámbolos dous casos permitiranse as seguintes instalacións: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamento de aire, caixa de escaleiras, antenas e chemineas. Todas elas, salvo as antenas e as chemineas, estarán inscritas dentro do plano de 30º desde a altura máxima en liña de fachada e patios, non podendo sobrepasar en altura máis de 3,50 metros sobre a máxima permitida, ou a que se execute realmente se esta é inferior, salvo condicións particulares reguladas polas Ordenanzas correspondentes. As vertentes de cuberta serán rectas e continuas. O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos complementarios da edificación como trasteiros ou a usos dos permitidos na planta inmediata inferior sempre que a súa utilización estea vinculada á mesma e se cumpran as condicións de iluminación das Normas do Hábitat Galego.

En ordenanzas de vivenda unifamiliar autorízanse bufardas con anchura máxima de 2,50 m e altura non superior á cumieira, sempre que se recubra do mesmo material da cuberta ou de vidro que se sitúen en plano de fachada e non ocupen máis de 1/3 de lonxitude de cada fachada.

## **7. Altura en edificación illada ou exenta.**

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

## **8. Cómputo de edificabilidade.**

De acordo co establecido no artigo 46.6.a) LOUG, 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 construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas.

## **9. Sotos e semisotos.**

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos usos das plantas superiores. A súa altura libre non será inferior a 2,20 metros para ámbitos con ordenación detallada e 2,30 metros para ámbitos sen ordenación detallada. Deberán ter a ventilación suficiente. Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan. Prohíbese o uso de vivenda en semisotos. A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60.

Nas ordenanzas de vivenda unifamiliar, se as características do terreo ou da edificación así o aconsellan, poderá plantearse a planta soto nun lugar diferente ó emprazamento da edificación principal, sen que poida representar unha porcentaxe de ocupación maior da autorizada baixo rasante en planta soto en cada ordenanza.

## **10. Planta baixa.**

Salvo nos edificios industriais e dotacionais, a altura libre desta planta non será superior a 4,0 metros nin inferior a 2,50 metros en ámbitos con ordenación detallada ou 2,60 metros en ámbitos sen ordenación detallada.

A planta baixa poderá destinarse ós usos que se establezan. Naquelas zonas onde se permita, o uso de vivenda en planta baixa estará condicionado a que o solo desta planta, na parte que se dedique a este uso, se sitúe como mínimo a 0,30 metros por riba da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación; en caso de que por baixo desta planta non houbera outra ou outras (semisoto ou soto), haberá de dispoñerse o debido illamento do terreo.

Cando a ordenanza específica permita a prolongación da planta baixa, a altura máxima haberá de cumprirse en calquera punto da planta. Se a parcela edificable dá fronte a dúas vías de distinta rasante, haberá de producirse o necesario escalado para cumprir tal condición.

### **11. Planta piso.**

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

### **12. Edificios semienterrados.**

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

### **13. Entrantes, saíntes e voos.**

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

### **14. Corpos voados pechados.**

Poderanse autorizar segundo a regulación prevista en cada ordenanza.

Os corpos voados quedarán separados das fincas contiguas nunha lonxitude non inferior a 1,50 metros.

A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou espacio público será de 3,60 metros.

### **15. Balcóns, terrazas, cornixas e beirados.**

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

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

- a) Non se permitirán saíntes de ningún tipo, salvo cornixas ou beirados, que rebasen a liña de edificación en rúas de ancho menor de 8 metros. Os saíntes máximos de cornixas e beirados serán de 0,40 metros.
- b) En rúas de 8 ou máis metros de ancho entre aliñacións, o voo máximo autorizado estará ás condicións establecidas en cada ordenanza particular.

## **16. Chafráns.**

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

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

## **17. Patios de parcela.**

Os patios de parcela dimensionaranse en función das alturas máximas permitidas na zona de que se trate e das dependencias que abran ocos ós mesmos de acordo co establecido no Decreto 262/2007 do 20 de decembro e, de se-lo caso, polas normas das Vivendas de Protección Oficial da Consellería de Vivenda e Solo sobre Normas do Hábitat Galego.

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

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

## **18. Patios de parcela abertos ou mixtos.**

Os patios abertos a fachada, a patios de cuarteirón ou a outros espazos libres terán un ancho mínimo de seis metros e o seu fondo cumprirá as prescricións establecidas

nas Normas do Hábitat Galego en función do tipo de dependencias que abran ocos a el.

#### **19. Patios mancomunados.**

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

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

#### **20. Accesos a patios.**

Tódolos patios deberán ter acceso.

#### **21. Patios en cuarteiróns colmatados.**

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

#### **22. Condicións dos locais.**

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

#### **23. Portais.**

O portal terá desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou o ascensor, se o houbera, un ancho mínimo de dous metros, cumpríndose as restantes condicións establecidas nas Normas do Hábitat Galego. O oco de entrada do portal non terá menos de 1,30 metros de luz.

#### **24. Escaleiras, ramplas e barreiras arquitectónicas.**

Salvo as excepcións que se detallan en cada caso, as escaleiras con utilización polo público non poderán ter un ancho de chanzos inferior a un metro, que será igual a (1,30) un metro trinta centímetros en edificios de máis de (5) cinco plantas. Non se

admitirán escaleiras de uso público sen luz natural e ventilación salvo treitos situados baixo rasante.

En tódolos edificios de uso público aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas previstas na Sección 1ª do Capítulo II da Lei 8/97 de 20 de agosto e o seu Anexo. Nos edificios de uso residencial aplicaranse as disposicións sobre supresión de barreiras arquitectónicas, previstas na Sección 2ª do Capítulo II da mesma lei. Igualmente tódolos edificios de uso público e residencial cumprirán as prescricións que se fixan no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, para o desenvolvemento e execución da Lei 8/97 de 20 de agosto, e ó CTE no seu documento básico SU.

## **25. Protección.**

Os balcóns, ventás, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou proteccións axeitadas, cunha altura de entre 90 e 110 cm, que cumpran as condicións do CTE SU.

## **26. Illamentos.**

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

## **27. Enerxía eléctrica.**

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

## **28. Calefacción, acondicionamento de aire, auga quente, gas, teléfono, antenas de televisión e outras instalacións.**

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

2. Poderán permitirse troneiras ou tolvas nas fachadas dos edificios, cando se prevea a instalación de calefacción central, sen afectar ós espazos libres de uso público.
3. Estarase ó establecido no CTE e ás Normas do Hábitat Galego no referido ó aforro enerxético.

## **29. Aparatos elevadores.**

1. Inclúense baixo este concepto os ascensores para o transporte de persoas, montacargas, montapratos, montacoches, así como as escaleiras mecánicas.
2. Todo edificio de nova planta onde no seu interior deba salvarse un desnivel superior ós dez metros setenta e cinco centímetros (10,75) entre cotas de piso, incluída a planta semisoto ou soto destinada a garaxe ou rochos se a houbera, dispoñerá de ascensor. Exceptúanse os edificios destinados a vivenda familiar e aqueles en que, en función do seu destino, sexan manifestamente innecesarios. Se o desnivel é maior ou igual a 25 m o número mínimo de ascensores será de dous.
3. A instalación de ascensores quedará definida pola súa capacidade de carga, velocidade e número de paradas calculadas en función do número de usuarios previstos e o número de plantas servidas.
4. O número de ascensores a instalar e o tamaño dos mesmos determinaranse en función das necesidades do edificio. Todos eles serán de ascenso e descenso. O acceso ó ascensor en planta baixa non estará a cota superior a cento cincuenta centímetros (150) respecto da rasante da entrada do edificio. Esta distancia vertical salvarase mediante elementos que cumpran os preceptos da Lei 8/97 de 20 de agosto de supresión de barreiras arquitectónicas.
5. Cada desembarque de ascensor terá comunicación, directa ou a través de zonas comúns de circulación, coa escaleira.
6. Poderanse instalar montacargas naqueles casos en que así conveña ó funcionamento do uso e a edificación.
7. Será obrigatoria a instalación de montapratos, en restaurantes, cafeterías ou outros locais de consumo polo público de comidas e bebidas, cando as áreas de

expedición de productos e as de estancia do público se atopen en distintas plantas.

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

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

### **30. Evacuación de residuos sólidos.**

1. Tódolos edificios ocupados por máis dunha familia, e os destinados a usos urbanos non residenciais, contarán cun local para cubos de lixo, con ventilación directa ou mediante cheminea independente, que cumpran as condicións establecidas nas Normas do Hábitat Galego.

2. A instalación de evacuación de lixo definirase pola súa capacidade de recollida e almacenamento, en función das necesidades dos usuarios, coas características e dimensións que se establecen no XTE-DB-HS.

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

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

5. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

### **31. Aparcamentos obrigatorios.**

1. Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas ordenanzas para cada uso. Cando o número de prazas de aparcamento veña determinado en función da superficie, tomarase para o cálculo desta o total da edificada, comprendendo nela non só a do local destinado á actividade que se considera senón tamén a dos servizos, almacéns e



outros anexos da mesma. Esixirase unha praza pola cifra que en cada caso se sinale ou fracción da mesma.

2. Enténdese por praza de aparcamento bruta unha superficie de 20 metros cadrados incluíndo viais de acceso e servizo.
3. Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,40 por 4,70 metros, con acceso libre suficiente. Pode admitirse que estas prazas de aparcamento ocupen espazos descubertos dentro da parcela.
4. Para o cómputo do número de prazas deberanse cumprimenta-las dimensións brutas e netas das prazas, establecidas anteriormente.

### **32. Condicións das instalacións.**

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

### **33. Prevención de incendios.**

1. As construcións deberán cumprimenta-las medidas que en orde á protección contra incendios, establecen o CTE-DB-SI.
2. Serán de cumprimento obrigado as disposicións municipais dictadas para incrementa-la seguridade preventiva dos edificios e para facilita-la evacuación de persoas e a extinción do incendio se chegara a producirse.
3. Todo local destinado a usos non residenciais deberá contar coas saídas de urxencia e accesos especiais para o salvamento de persoas que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, determinen os servizos técnicos municipais, en prevención dos sinistros orixinados polo incendio.
4. Os locais de uso non residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira, ou portal, se non é a través dun vestíbulo con portas de saída resistente ó lume durante noventa (90) minutos, ou maior resistencia segundo o CTE-DB-SI.

### **34. Control das condicións ambientais.**

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

a) No punto ou puntos onde os efectos sexan máis aparentes para a comprobación de gases nocivos, fumes, po, residuos ou calquera outra forma de contaminación, deslumbramentos, perturbacións eléctricas ou radioactivas. No punto ou puntos onde se poida orixinar, no caso de perigo de explosión.

b) No perímetro do local ou da parcela se a actividade é única en edificio illado, para a comprobación de ruídos, vibracións, olores ou similares.

### **35. Emisión de radioactividade e perturbacións eléctricas.**

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

### **36. Transmisión de ruído.**

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

### **37. Vibracións.**

Non poderá permitirse ningunha vibración que sexa detectable sen instrumentos nos lugares de observación especificados no parágrafo 34. Para a súa corrección dispoñeranse bancadas antivibratorias independentes da estrutura do edificio e do solo do local para todos aqueles elementos orixinadores de vibración, así como de apoios elásticos para a fixación a paramentos.

Os niveis máximos de vibración no ambiente interior, medidos pola aceleración expresada como valor eficaz (rms) en  $m/s^2$  corrixida mediante a aplicación das

ponderacións de acordo co establecido na norma ISO-2631.1 e determinadas de acordo co establecido na norma ISO-2631.2, son as que fixa o art. 8.4 do Anexo da Lei 7/1997.

### **38. Deslumbramentos.**

Desde os lugares de observación especificados no parágrafo 34 non poderá ser visible ningún deslumbramento directo ou reflectido, debido a fontes luminosas de gran intensidade ou a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura e outros.

### **39. Emisión de gases, fumes, partículas e outros contaminantes atmosféricos.**

1. Non se permitirá a emisión de ningún tipo de cinzas, po, fumes, vapores, gases nin outras formas de contaminación que poidan causar danos á saúde das persoas, á riqueza animal ou vexetal, ós bens inmobles, ou deteriorenen as condicións de limpeza esixibles para o decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá a manipulación de substancias que produzan olores que poidan ser detectados sen necesidade de instrumentos nos lugares sinalados no parágrafo 34.
3. Os gases, fumes, partículas e en xeral calquera elementos contaminante da atmosfera, non poderán ser evacuados en ningún caso libremente ó exterior, senón que deberán facelo a través de conductos ou chemineas que se axusten ás disposicións de aplicación.
4. En calquera caso estarase ás maiores obrigacións establecidas na ordenanza municipal correspondente.

## **Art. 114. Condicións xerais de estética e integración ambiental**

### **1. Principios xerais.**

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

Tales condicións son de aplicación a tódalas actuacións suxeitas a licenza municipal. O Concello poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que

execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. As condicións estéticas regúlanse a través das presentes condicións xerais, da normativa das zonas e da regulación do patrimonio cultural, ambientación natural e paisaxe, segundo o establecido no art. 104 LOUG.

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

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

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

## **2. Protección dos ambientes urbanos e rurais**

- a) Toda actuación que afecte ó ambiente urbano ou rural deberá someterse ás condicións estéticas que se determinan nestas Normas para cada tipo de obra e zona onde se localice.
- b) En obras de restauración e de conservación ou mantemento deberán respectarse as características do edificio.
- c) As obras de restauración e consolidación haberán de axustarse á organización do espazo, estrutura e composición do edificio existente. Os elementos arquitectónicos e materiais empregados haberán de adecuarse harmonicamente cos que presenta o edificio ou presentaba antes de que fose obxecto dunha modificación de menor interese. Nas obras de restauración, haberá de

conservarse a decoración procedente de etapas anteriores congruentes coa calidade e uso do edificio.

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

### 3. Fachadas.

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

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

- d) As obras que afecten á planta baixa dos edificios deberán harmonizar co resto da fachada.
- e) A elección dos materiais das fachadas fundamentarase no tipo de fábricas e calidade dos revestimentos, así como no despece, textura e cor dos mesmos, en función dos criterios de composición e estéticos de cada zona. Para os solos

urbanos de núcleo tradicional empregárase preferentemente a pedra ou o enfuscado e pintura de cor similar ós edificios característicos existentes no contorno.

As fachadas construíranse preferentemente con materiais que esixan unha menor conservación.

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

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

En casos xustificados poderá o Concello facerse cargo da elaboración do proxecto de deseño de conxunto da fachada, repercutindo o seu custo nas licencias correspondentes.

#### **4. Soportais.**

Nunha construción onde se proxecten soportais, salvo autorización expresa mediante o sinalamento da aliñación virtual prevista nos Planos de Ordenación, non se poderá pasa-la aliñación oficial cos elementos verticais de apoio; o seu ancho interior libre será igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros; e a súa altura mínima a que correspondese á planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso ou da zona onde se atope.

#### **5. Marquesiñas.**

- a) Prohíbese a construción de marquesiñas excepto nos seguintes casos:

- . Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
- . Cando se trate de actuacións conxuntas con proxecto unitario, acordes coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saínte e materiais en tódolos locais de planta baixa, e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

- b) A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo, será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saínte da marquesiña non excederá a anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros e, salvo o caso de marquesiñas formadas por elementos translúcidos e con grosor menor de quince (15) centímetros, unicamente poderán cubri-los vans da planta baixa, cun saínte máximo dun (1) metro. Coa solicitude de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo da fachada existente e a beirarrúa, para garantir que a instalación de marquesiña non causa lesión ó ambiente urbano nin ó arboredo.
- c) As marquesiñas non poderán verter por goteo, á vía pública. O seu canto ou faldrón non excederá do quince por cento (15%) da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou beirarrúa e non pasará en máis de dez (10) centímetros, a cota da cara superior do forxado de solo do primeiro piso.
- d) O Concello, como titular do espacio público, está facultado en todo caso, para autorizar ou non o aproveitamento especial da vía pública.

## **6. Portadas e escaparates.**

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

## **7. Toldos.**

Os toldos móbiles estarán situados, a unha altura mínima sobre a rasante da beirarrúa de douscentos vintecinco (225) centímetros en tódolos seus puntos, incluso os de estrutura. O seu saínte, respecto á aliñación exterior, non poderá ser superior á anchura da beirarrúa menos sesenta (60) centímetros, sen sobrepasa-los tres (3) metros, e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do parágrafo 5.

## **8. Medianeiras.**

- a) Os panos medianeiros ó descuberto, deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan tan dignos coma os das fachadas.

- b) Por razóns de ornato urbano o Concello poderá asumir a execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética.
- c) O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.
- d) Para permiti-lo recuado das construcións da aliñación oficial, a través de Estudio de Detalle, esixírase que as medianeiras ó descuberto que poderán aparecer se acondicionen mediante corpos da edificación adosadas, se traten como a fachada ou se decoren cos mesmos materiais e características das fachadas existentes ou outras de suficiente calidade.

## 9. Cerramentos.

En solo urbano os novos valos de parcela estarán constituídos por unha banda opaca de 0,60 m de altura máxima e poderán acadalos 1,80 m a base de tea metálica ou outros elementos calados en máis do 50%. De completarse o cerramento con elementos vexetais, estes serán tipo trepadora. A plantación de árbores e sebes vivos que completen o peche regularase pola normativa civil. Permitírase a construción do cerramento da parcela e a urbanización da fronte da mesma, con independencia da licenza da edificación. A banda opaca dos cerramentos deberá executarse con materiais tradicionais da zona, non permitíndose os bloques de formigón ou outros elementos de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados nas cores tradicionais.

En solo rústico, soamente se permiten cerramentos vexetais ou con postes e arame, sen ningún tipo de fábrica ou cimentación, e cunha altura máxima de 1,80 m. A delimitación con elementos vexetais, régúlase polo disposto no código civil e demais normativa específica, non requiríndose para estes supostos licenza urbanística. Cando a parcela en solo rústico estivese edificada, os valos poderán presentar a mesma disposición que para o solo urbano.

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



Os peches de instalacións deportivas recuaranse de lindeiros a dimensión da súa altura, excepto que conte coa autorización do colindante. De sobrepasa-los 1,80 metros de altura será exclusivamente con tea metálica.

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

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

Cando das determinacións do Plan Xeral se estableza unha liña de peche que poida afectar a terreos de titularidade pública, o cerramento tan só poderá executarse unha vez se teña desafectada dita titularidade.

#### **10. Cubertas e canos.**

- a) As cubertas estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
- b) O revestimento exterior das cubertas inclinadas dos edificios realizarase preferentemente con tella cerámica. Excepcionalmente, cando se xustifique por coherencia coa solución arquitectónica proxectada, poderán utilizarse revestimentos singulares que en ningún caso serán reflectantes.
- c) Sobre o plano das cubertas non poderán destacarse máis elementos de construción que as chemineas para fumes ou ventilación e as antenas.
- d) Non se autorizarán desaugadoiros nin canos que evacúen directamente á vía pública, debendo conducir as augas pluviais por tubos adosados ás fachadas ou polo interior das mesmas. No primeiro caso evitarase que sobresaian da aliñación máis de vinte (20) centímetros ata a altura do primeiro piso, debendo estar protexidos nos (2) dous primeiros metros desde a beirarrúa.

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

## 11. Protección do arboredo.

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

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo, indicárase na solicitude de licencia correspondente, sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos esixírase e garantírase que durante o transcurso das obras, os troncos do arboredo dispoñan dun axeitado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro, ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros.

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

## 12. Consideración do contorno.

- a) As obras de nova edificación deberán proxectarse tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente, a posición da nova edificación

respecto a cornixas, fitos ou outros elementos visuais do contorno, o impacto visual da construción proxectada sobre o medio que a rodea e o perfil da zona, a súa incidencia en termos de soleamento e ventilación das construcións das fincas colindantes, a súa relación coa vía pública, a adecuación da solución formal á tipoloxía e materiais da área, e demais parámetros definidores da súa integración no medio urbano.

- b) O Concello poderá esixir a inclusión na documentación coa que se solicite licencia, dun estudo de visualización da paisaxe urbana e rústica no estado actual, e no estado futuro que corresponderá á implantación da construción proxectada.
- c) O Concello poderá establecer criterios para determinar a disposición e orientación dos edificios, no que respecta á súa percepción visual desde as vías perimetrais, os accesos e os puntos máis frecuentes e importantes de contemplación, e cerramentos e valados de xeito que non impidan a contemplación da paisaxe.
- d) Estarán especialmente obrigadas a ter en conta estas consideracións as fincas con fronte a itinerarios paisaxísticos catalogados polo presente Plan, nun fondo mínimo de 50 m.

### **13. Integración ambiental**

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

## CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas

### **Art. 115. Sistema viario. Definicións**

O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público proxectadas e construídas con destino ó movemento e circulación dos peóns, automóbiles e medios de transporte rodado, así como ó estacionamento de vehículos.

Para os efectos das presentes Normas 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 e orgánica da ordenación do territorio que establece o Plan Xeral, conforme ó modelo de desenvolvemento adoptado.

b) O Sistema Local Viario.

Comprende os terreos e infraestructuras que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos.

### **Art. 116. Clasificación das estradas e vías do sistema xeral**

As redes interurbanas de estradas do sistema xeral defínense, clasifícanse e ordénanse segundo o disposto na “Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, de las Cortes Generales”, e as súas disposicións complementarias e regulamentarias, así como na Lei 4/94 de 14 de setembro do Parlamento de Galicia, de estradas de Galicia.

Funcionalmente as estradas de sistema xeral clasifícanse en:

1. REDE INTERREXIONAL. TIPO I.

- . Autoestrada A.P-9. A Coruña-Santiago-Vigo.
- . Estrada N-VI. Madrid-A Coruña.
- . Eixe Ría do Burgo. AC-212 (Culleredo) N-IV (O Graxal).
- . AP-9/CP-1706 (A Barcala). Vial 17 Plan Sectorial.
- . AP-9/NVI (Nós). Vial 11. Plan Sectorial.
- . A-6/AP-9/NVI. (Cambre-Oleiros-Sada). Vial 13. Plan Sectorial.

## 2. REDE VIARIA COMARCAL. TIPO II.

- . Polígono Espírito Santo - A Gándara. AC-221. Vial 10. Plan Sectorial.
- . Vía Ártabra. Oleiros - Porto de Lorbé. Vial 19 e 19.1. Plan Sectorial.
- . Estrada AC-221. Nós N-VI - Mabegondo AC-542.
- . Estrada ACP-2114. O Temple - Cambre.
- . Estrada AC-174. Perillo N-VI - Oleiros.
- . Estrada CP-5813. Oleiros - Tarabelo (Sada).
- . Estrada AC-173. Perillo N-VI – Mera AC-163.
- . Estrada AC-5811. Santa Cruz-Oleiros.
- . Estrada AC-180. Carballo – N-VI ata circunvalación de Oleiros (de p.k. 0+000 á 0+810).
- . Estrada AC-183. Sada AC-162 - Arillo AC-173.
- . Bastiagueiro-Lóngora.
- . Eixe Transversal.N-VI - Santa Cruz.
- . Circunvalación de Oleiros. Vial 20. Plan Sectorial.
- . Estrada AC-163. Sada AC-162 - Mera AC-173.
- . Estrada AC-182. Espírito Santo. N-VI - Oleiros.
- . Estrada CP-5815. Mera-Quintán.
- . Conexión A Barcala - AP-9 – AC-221.
- . Acceso Faro de Mera.
- . Acceso Porto de Lorbé. AC-163 - Porto de Lorbé.
- . Conexión camiño Mesón de Auga - O Coroto - O Vilar (Variante de Coroto).
- . Variante de Arillo. Conexión AC-173 - Vía Ártabra.
- . Variante de Mera. AC-173-AC-161

## 3. REDE VIARIA MUNICIPAL. TIPO III.

- . Conexión A Fortaleza N-VI - Lamastelle. AC-174.
- . Circunvalación de Santa Cruz.
- . Circunvalación oeste de Oleiros.
- . Circunvalación leste de Perillo. AC-174.
- . Camiño das Cancelas. AC-175 - Montrove - AC-174.
- . Camiño ACV-1742. Santa Cruz - O Seixal.
- . Eixe - Lourido - A Besta - Agra.
- . Camiño de Mesón da Auga a Senra por Coroto.
- . Estrada ACP-2141. Oleiros - Pravio.
- . Camiño Raposeiras - Vilanova - A Gándara - T.M. Cambre.
- . Estrada AC-190. O Carballo. AC-180 - Sta. Cruz. AC-173
- . Estrada AC-180. O Carballo N-VI - Oleiros AC-174. (de p.k. 0+810 á CP-5813)
- . Estrada AC-182. Espírito Santo. N-VI – Oleiros (de CP-5813 á AC-181 treito 3+350 á 3+770).

- . Estrada ACP-1811. Xubin-Pousada.
- . Estrada AC-181. Arillo AC-173 - Oleiros.
- . Estrada de Santa Cruz a Breixo por Aguieira.
- . Estrada ACP-1722. Santa Cruz-Meirás.
- . Estrada de Serantes a Lorbé por Suviaña, Buínte e Dexo.
- . Variante de Mera de Cabreira a Acceso Faro de Mera (3 treitos).
- . Variante de Lorbé.
- . Enlace Eixe transversal - AC-190.

## **Art. 117. Condicións da rede de estradas**

### **1. Autovías e vías rápidas.**

Estas estradas terán limitación total de accesos ás propiedades colindantes. Os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais, así como as franxas de 8 m de anchura perpendiculares ó eixe da vía e medidas desde a aresta exterior da explanación, serán zonas de dominio público.

As zonas de servidume serán as franxas delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas, ámbalas dúas a unha distancia de 25 metros. Nestas zonas non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade vial previa autorización do titular da estrada.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados da vía, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 m. Dentro da zona de afección establécese a liña límite de edificación que se sitúa como mínimo a 50 metros da aresta exterior da calzada máis próxima medida horizontalmente a partir da mencionada aresta. Entre esta liña e a estrada non se autorizarán outras obras que as que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras e instalacións fixas ou provisionais, cambia-lo uso ou destino das mesmas e plantar ou cortar árbores requirirase a previa autorización do titular da estrada.

### **2. Estradas estatais.**

Serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais e unha franxa de 3 m de anchura desde a aresta exterior da explanación. As zonas de servidume serán de 8 metros e as de afección de 50 metros

respectivamente, situándose a liña de peche e edificación de acordo co establecido pola vixente Lei de Estradas. Nas zonas de servidume e afección as condicións de uso e edificación regúlanse de forma idéntica ó especificado no parágrafo anterior.

Para as novas construcións próximas a estradas do Estado e con carácter previo ó outorgamento de licencias de edificación, levaranse a cabo estudos correspondentes a determinacións dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de dispor os medios de protección acústicos imprescindibles no caso de superarse os niveis recomendados, de acordo co establecido na “Ley 37/2003 de 17 de novembro de Ruido”, e no seu caso, na normativa autonómica.

### **3. Vías rápidas autonómicas.**

Estas estradas terán limitación total de accesos ás propiedades colindantes, en particular os solos urbanizables que se apoien nas mesmas terán un único acceso, agás expresa autorización. Os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais, así como as franxas de 8 m de anchura perpendiculares ó eixe da vía e medidas desde a aresta exterior da explanación, serán zonas de dominio público.

As zonas de servidume serán as franxas delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas, ámbalas dúas a unha distancia de 17 metros. Nestas zonas non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade vial previa autorización da Consellería competente en materia de estradas.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados da vía, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 m. Dentro da zona de afección establécese a liña límite de edificación que se sitúa como mínimo a 30 metros da aresta exterior da calzada máis próxima medida horizontalmente a partir da mencionada aresta. Entre esta liña e a estrada non se autorizarán outras obras que as que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das construcións existentes. Para executar na zona de afección calquera tipo de obras e instalacións fixas ou provisionais, cambia-lo uso ou destino das mesmas e plantar ou cortar árbores requirirase a previa autorización.

### **4. Estradas autonómicas e provinciais.**

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

A zona de servidume das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite a unha distancia de 2 metros, medidas desde o límite exterior da zona de dominio público. Nela estarase ó establecido no art. 32 da Lei 4/94.

A zona de afección das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ámbolos dous lados delas, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación, a unha distancia de 30 metros, medidas desde as citadas arestas. Nela estarase ó establecido no art. 33 da Lei 4/94.

Atendendo ás características das redes de estradas a liña de edificación situarase ás distancias previstas no art. 35 e ss. da Lei 4/94, medidas en horizontal a partir do eixe e perpendicularmente ó mesmo. As liñas de cerramento situaranse a partir da maior das distancias seguintes, sempre que se cumprimente o previsto no art. 39 e concordantes da Lei 4/94:

8 metros da aresta exterior da explanación.

11,5 metros do eixe da calzada máis próxima.

## **5. Estradas locais.**

Estas vías terán como mínimo unha sección útil de 18 m entre cerramentos de fincas en solo rústico, distribuída entre a calzada pavimentada e gabias e, a cada lado, dúas zonas laterais que se distribuirán en filas de arboredo, sendas peonís e ciclistas e franxa de reserva, de modo que o recuado dos cerramentos ó eixe da vía sexa como mínimo de 9 m. A liña de edificación situarase como mínimo a 11,50 m do eixe da vía.

## **6. Aliñacións.**

Para as zonas urbanas das vías de sistema xeral no Termo Municipal de Oleiros estarase ó establecido na vixente lexislación de estradas, agás naqueles treitos que contén con Acta de Aliñación aprobada e vixente, onde se poderán autorizar edificacións ou construcións a distancias inferiores ás sinaladas nos parágrafos precedentes. Estas distancias terán a consideración de aliñacións.

Para as estradas nas que a titularidade non corresponde ó Concello poderanse tramitar solicitudes ás Administracións competentes para a autorización preceptiva e



tramitación da excepcionalidade legalmente previstas, tendo carácter orientativo a proposta deste planeamento en tanto non recaia a correspondente resolución definitiva.

## **7. Trazados e reservas viarias.**

1. A cualificación urbanística do solo vinculado ós trazados de novas estradas contida no presente Plan Xeral, terá a consideración de reserva viaria e, a tal efecto, entenderase que comprende non só o solo necesario para a estrada e os seus elementos funcionais, senón tamén as franxas de dominio público, servidume e afección, na forma definida nos parágrafos anteriores para as estradas autonómicas e provinciais. Esta cualificación de reserva viaria operará como ámbito de movemento do trazado, ata a redacción do proxecto de construción, entendéndose o deseño de nós e enlaces como indicativos de funcionalidade. Neste senso, o viario de novo trazado poderá desenvolverse a partir dos estudos informativos previos e o preceptivo Estudio de Impacto Ambiental que establezan as determinacións necesarias para a súa execución e possibiliten o estudo de alternativas de trazado que poidan mellora-lo representado en planos de ordenación. Aprobado dito estudio, o seu trazado coas zonas de dominio público, servidume e afección incorporaranse á documentación gráfica do Plan Xeral.

Os trazados e reservas viarios establecidos no Plan Sectorial Viario Comarcal redactado pola C.P.T.O.P.V. e aprobado polo Consello da Xunta de Galicia en data 29.07.04, entenderanse como incorporados ó presente Plan Xeral.

2. Os solos de dominio público e servidume vinculados ós sistemas xerais viarios ten a cualificación xenérica de reservas viarias.

### **Art. 118. Condicións do sistema local viario.**

1. No territorio consideraranse como vía tipo IV o conxunto de camiños complementarios e transversais á rede de estradas que completan as relacións dos núcleos de poboación e estruturan o territorio municipal, segundo se delimita nos planos de ordenación. Estas vías terán en solo rústico unha sección mínima total de 12 metros entre límites de propiedade e, en todo caso, as liñas de cerramento situarase, en xeral, a 6 metros do eixe.

Considéranse vías tipo IV:

. ACP-1813 de Pousada a Edreira.

- . ACP-1635 de Lorbé a Praia de Portela.
  - . ACP-1721 de Mera a Maianca seguindo a Broño e T.M. de Sada.
  - . Camiño de Vilar a Morzán.
  - . Camiño de Breixo a Abeleiras por Talagra e Couto.
  - . Camiño de O Cubo a Dexo e Buínte.
  - . Camiño de Agra a Fornos.
  - . Camiño de Bastiagueiro a AC-174 por Lagarteiras.
  - . ACP-1743 Treito A Pezoca-Oleiros.
  - . Camiño de Morzán a Iñás.
  - . Camiño de Seara á AC-2210 por A Gándara.
  - . Estrada de Batán a Vilar.
2. O resto de camiños e sendas de uso e dominio públicos no territorio terá o carácter de vías tipos V. Nestas vías, as liñas de cerramento en solo rústico situaranse, en xeral, a 6 metros do eixe.
3. As condicións de aliñación e sección na rede viaria local quedan definidas en solo urbano nos planos de ordenación do Plan Xeral e, nos ámbitos subordinados a planeamento ulterior, polos documentos que o desenvolvan.

**Art. 119. Condicións xerais da rede urbana do sistema viario.**

- a) Tódalas vías da rede deberan te-las súas calzadas pavimentadas, estar dotadas de bordos de beirarrúa e dispor dos sistemas de drenaxe e escorrentía adecuados segundo as Normas específicas tipo que o Concello elabore.

En xeral e sen prexuízo do establecido en planos de ordenación, non se realizarán novas vías con destino á circulación rodada de menos de 12 metros de ancho de sección transversal. Admitiranse seccións menores en áreas consolidadas, onde pola súa singularidade, as edificacións e construcións existentes fagan inviable o ancho tipo determinado anteriormente.

- b) A rede viaria urbana ordenarase baixo o criterio xeral das seccións tipo seguintes:

- . Vía tipo 23 m. Calzada 7 m. Aparcamentos 5 m. Carril bicicletas 2 m. Beirarrúas con arboredo 9 m.
- . Vía tipo 16 m. Calzada 6 m. Aparcamentos con arboredo 5 m. Beirarrúas 5 m.
- . Vía tipo 12 m. Calzada con aparcamento 8 m. Beirarrúas 4 m.

- . Vías tipo 8 m. Calzada 5 m. Beirarrúas 3 m ou pavimento continuo en beirarrúas.

As seccións intermedias que resulten da aplicación das aliñacións do Plan dimensionaranse por interpolación da seccións tipo.

#### **Art. 120. Sistemas de infraestructuras de servicios técnicos.**

1. O presente Plan contén a cualificación e ordenación das infraestructuras dos servicios técnicos (de electricidade, telecomunicacións, abastecemento de auga, estacións depuradoras de augas residuais e outros), e a este fin establece as necesarias reservas de solo; todo iso sen prexuízo de que estes servicios queden suxeitos no seu desenvolvemento e execución, á lexislación específica que lles sexa de aplicación.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o contorno destes servicios consideraranse e sistematizaranse como espazos libres verdes.
3. Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servicio de que se trate.

#### **Art. 121. Sistema de equipamento e dotacións.**

1. Comprende as superficies destinadas a usos públicos ou colectivos para servicio directo dos cidadáns. O solo será sempre de dominio público cando corresponda a cesión resultado do planeamento.
2. Prevense as seguintes actividades e instalacións:
  - a) Docente. Centros para a educación infantil, primaria, secundaria, ensino especial, ensino profesional, ensino técnico e superior con instalacións anexas deportivas, culturais e de investigación e servicios.
  - b) Deportivo. Instalacións destinadas á práctica do deporte e anexas de servicio. Edificacións para espectadores. Aparcamentos.
  - c) Sanitario e asistencial. Centros asistenciais e sanitarios dedicados a garderías, dispensarios, ambulatorios, centros de día e residencias de anciáns, clínicas e centros hospitalarios.

- d) Sociocultural. Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, auditorios, salas de cultura, salas de reunións, exposicións de interese público e comunitario, así como anexos ós servizos deportivos vinculados ó uso.
  - e) Religioso. Templos e casas parroquiais.
  - f) Público-administrativo. Centros ou edificios para servizos da administración pública, seguridade, bombeiros, concesionarios de servizos públicos, etc.
  - g) Cemiterios.
  - h) Mercados e abastecemento. Centros para mercado polo miúdo, mercados centrais e matadoiros.
  - i) Elementos funcionais das infraestruturas de transportes.
3. Os equipamentos e dotacións regularanse polo tipo de ordenación da zona onde se encadran e manterán condicións de composición urbanística acordes coa mesma, respectando e mantendo as aliñacións do seu cuarteirón e colindantes. Non obstante, poderanse adaptar ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica. Cando pola forma da edificación resulten espazos libres interiores de amplitude suficiente trataranse con xardinería e arboredo. Procurarase que a altura da edificación non pase dos 12 metros sobre a cota natural do terreo.

Os equipamentos e dotacións situados en solo rústico estarán ás limitacións establecidas na Lei 9/2002 segundo a súa categoría, podendo desenvolverse a través do correspondente Plan Especial de acordo co establecido no art. 68 da mesma Lei.

O planeamento de desenvolvemento poderá establecer condicións específicas para a edificación nos equipamentos e dotacións.

As dotacións asistenciais, sanitarias e socioculturais, relixiosas, e público-administrativas, en razón das súas características, funcións sociais e complementariedades poderán intercambiarse ou compartirse dentro de cada unha das reservas específicas establecidas no Plan e en particular nas reservas locais cualificadas como dotacións multiuso ou reserva de equipamento, e todo isto de acordo co establecido no artigo 47 LOUG.

## **Art. 122. Sistema de parques, xardíns urbanos e espazos libres.**

1. Comprende os espazos destinados a zonas verdes e espazos libres en solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico. Serán de uso público e estarán destinados a parques ou a xardíns para xogo de nenos, recreo dos cidadáns e mellora do ornato público. Cando fosen de extensión inferior a 5.000 m<sup>2</sup> terán a condición de xardíns.
2. Estes solos deberán en xeral acondicionarse con arboredo, xardinería, sendas, elementos ornamentais e outros elementos accesorios que non ocupen máis do 5% da súa superficie. Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións descubertas para a práctica deportiva ou edificios para o ocio, o recreo e a cultura sen que a superficie ocupada por estes últimos pase do 10% do seu ámbito. Estas instalacións ou construcións serán públicas e non limitarán ou interferirán a súa calidade vexetal nin as vistas. A altura máxima de calquera tipo de edificación será de 10 metros.

Nos espazos libres do solo urbano ou urbanizable prevese a posibilidade de implantación de aparcamentos subterráneos públicos, nas condicións previstas nestas Normas, sen prexudica-lo uso público en superficie, nin o carácter de dominio público do solo e subsolo.

Ó sistema local de espazos libres incorpóranse as fontes e lavadoiros, establecéndose un ámbito de 10 metros de radio ó redor de ditos elementos para os efectos de actuacións de acondicionamento para o seu mellor uso.

3. Os sistemas de parques, xardíns e espazos libres clasificados como solo rústico estarán ás limitacións establecidas na Lei 9/2002 segundo a súa categoría.

A zona verde ZV-3 Parque do Faro de Mera, está cualificada como solo rústico de protección de espazos naturais e suxeita ós usos e actividades determinados pola Lei 9/2002.

## **Art. 123. Sistema portuario.**

1. O sistema portuario de Oleiros comprende o conxunto de peiraos, accesos a zonas de servizo incluídos nas delimitacións administrativas vixentes, que quedan incorporadas ó Plan Xeral.

De conformidade co establecido no art. 18 da “Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”, o conxunto do sistema portuario de Oleiros ten o carácter de sistema xeral para os efectos da planificación urbanística.

2. As regulacións de carácter urbanístico referentes a usos, accesos, infraestructuras, edificación e análogas estableceranse mediante os oportunos plans especiais de ordenación portuaria para o desenvolvemento do sistema xeral, de conformidade co establecido nestas Normas e na “Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”.
3. Con carácter transitorio en tanto non se redacte o correspondente planeamento especial, calquera actuación no solo, de carácter urbano, portuario, deberá contar coa previa concreción e autorización, segundo o seu caso, de organismos portuarios competentes, sendo os usos permitidos e prohibidos os indicados na lexislación vixente en materia de Portos.

A altura máxima das edificacións (de coroación) será de 12 m, exceptuándose desta limitación aquelas instalacións singulares destinadas ó servicio do porto, tales como depósitos, silos, torretas de alumeado e balizamento, etc.

As edificacións deberán integrarse esteticamente no conxunto do porto, sen provocar rotura co contorno, por deseño e cor, etc., debéndose cumprir coa normativa dictada pola Administración de Patrimonio da Xunta de Galicia nas zonas que sexan de aplicación.

4. As ampliacións ou novas implantacións das instalacións portuarias definirán os seus elementos de ocupación do dominio público portuario a partir das determinacións da correspondente Declaración de Impacto Ambiental e delimitaranse no correspondente Proxecto de construción elaborado pola administración portuaria de conformidade co prevista na “Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”.
5. As torres de enfilación de Mera (Serantes) e a vivenda do Fareiro de Mera (Serantes) están destinadas, salvo acordos ou convenios firmados coa Autoridade Portuaria para uso temporal ou outros fins, á prestación de servicios de sinalización marítima para o que deberán cumprir prioritariamente as necesidades vinculadas a albergar as instalacións actuais e futuras que se consideren necesarias para as axudas á navegación e que serán definidas pola Autoridade Portuaria ou Organismo competente do Estado para cada situación e momento determinado.

No referente á iluminación pública en zona próxima ás instalacións das enfilacións de Mera e Fieiteira, é imprescindible que a localización do mesmo non produza, polo seu nivel de iluminación, o apantallamento das luces das enfilacións. Ó efecto, calquera proxecto de iluminación nas zonas próximas requirirá informe favorable da Autoridade Portuaria.

#### CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras de solo urbano

##### **Art. 124. División do solo urbano en ordenanzas.**

Para os efectos da súa regulamentación detallada, o solo urbano clasificado polo Plan Xeral divídese nos seguintes ámbitos de cualificación agrupados nos tipos de ordenanza.



## Sección 1ª. ORDENANZAS TIPO.

- . Ordenanza 1. De núcleos tradicionais.
- . Ordenanza 2A. De cidade xardín en liña.
- . Ordenanza 2B. De cidade xardín de extensión de vivenda familiar.
- . Ordenanza 2C. De cidade xardín de baixa densidade.
- . Ordenanza 3. De transición a cuarteirón.
- . Ordenanza 4. De cuarteirón.
- . Ordenanza 4A. De edificación en liña.
- . Ordenanza 5. De edificación aberta.
- . Ordenanza 6. De fincas singulares en solo urbano.
- . Ordenanza 7. De conservación do aproveitamento.
- . Ordenanza 7A. De actuacións unitarias consolidadas.
- . Ordenanza 8. De Industrial.

### **Art. 125. Ordenanza 1. De núcleos tradicionais.**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza os asentamentos orixinarios: aldeas, rueiros e casares de orixe agrario e de carácter definido que constitúan a base da trama de orixe rural fóra dos núcleos principais. Comprende así mesmo algúns barrios do mesmo orixe que conservan similar carácter dentro dos núcleos principais.

Aplícase esta Ordenanza a ámbitos do solo urbano dos núcleos tradicionais descontinuamente situados en todo o Termo Municipal e ás pezas así cualificadas, nos núcleos principais de Lorbé, Mera, Santa Cruz, Oleiros, Montrove e Nós, tal e como se indica en planos de ordenación.

#### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completa-los perímetros definidos pola Ordenanza permitíndose a edificación illada ou adosada indistintamente e mantendo o carácter do conxunto.

Co obxecto de garanti-la integración e harmonización das novas edificación co contorno e para aquelas que se conserven, rehabiliten ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición estéticas.

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cachotería, linteis, pilastras, recibados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocós adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, con predominancia dos ocós de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición de dous ou tres eixes de composición.
- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son de soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.
- Especialmente coidarase o tratamento das plantas baixas, non permitíndose a construción de plantas diáfanas e sen cerramentos exteriores cando sobre elas existan volumes pechados, debendo estar integrados na composición xeral da fachada.
- Non se admitiran combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos de fachadas con pezas de máis dunha cor formando dameiro ou franxas, ou o emprego de pezas de revestimentos de dúas cores.
- As cubertas terán volumes continuos, sen quebras no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, claraboias ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta. Tamén se autorizan bufardas con anchura máxima de 2,50 m e altura non superior á cumieira, sempre que se recubra do mesmo material da cuberta ou de vidro e se sitúen en plano de fachada e non ocupan máis de 1/3 da lonxitude de cada fachada.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

### 3. **Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación máxima da parcela será do 35%, cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta. Non se permitirán construcións sobre parcelas das cales a súa superficie non permita unha ocupación para a edificación polo menos 70 m<sup>2</sup>. Non obstante, para parcelas situadas entre edificacións existentes das cales a súa desaparición non estea contemplada no Plan, que non puideran edificarse por aplicación destes parámetros, poderá excepcionalmente autorizarse aumenta-la ocupación máxima da parcela sen ser rebasados os restantes parámetros, sempre que a edificación resultante axude a completa-la fisionomía urbana do núcleo.

De preferencia as novas edificacións adosaranse ás existentes e ós lindeiros, sen prexuízo dos colindantes. Poderán aceptarse recuados laterais e ó fondo da parcela dun mínimo de 2 metros cando a parcela colindante presente edificación exenta, non xere medianeira ou non estea edificada.

Cando se trate de rúas ou parcelas con varias vivendas que estiveran parcialmente edificados con vivendas adosadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes adaptaranse á disposición urbanística das existentes. Permitirase a reconstrución das vivendas existentes aínda que non se cumpran tódolos parámetros de aplicación, sempre e cando dita reconstrución se faga con características similares ás da edificación preexistente.

Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e sempre que quede inscrito na pendente máxima de cuberta establecida con carácter xeral nestas normas e no volume de bufarda autorizado por esta ordenanza. Permitiranse semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima.

### 4. **Edificacións auxiliares.**

Os parámetros sinalados anteriormente serán de aplicación para a edificación principal, tolerándose adicionalmente:

- a) Hórreos ou bodegas ata un máximo de 15 m<sup>2</sup> e con unha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres, cobertizos ou garaxes de categoría 2ª cunha altura inferior a 3 m e un máximo de superficie que non exceda do 25% da ocupación da edificación principal.

c) Aseos, retretes e servicios hixiénico-sanitarios adosados ó corpo principal de edificacións existentes cando se reformaren estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse adosadas á edificación principal ou ós lindes de parcela sen prexuízo de terceiros. Estas construcións computarán ocupación de parcela.

## 5. Aliñacións e recuados.

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación.

A liña de fachada coincidirá normalmente coa aliñación sendo obrigatoria dita disposición cando a colindante a presente e exista muro medianeiro. Non obstante, cando o recuado das edificacións colindantes á aliñación sexa irregular, poderán manterse por diante da liña de fachada patios, emparrados, macizos ou outros elementos que poderán ser pechados ou diferenciados da calzada ou beirarrúa mediante murete de altura máxima 0,60 m.

## 6. Usos.

Permítense a vivenda unifamiliar:

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- . Hoteleiro: Categoría 2<sup>a</sup>.
- . Comercial: Categoría 2<sup>a</sup>.
- . Oficinas.
- . Industrial: Categoría 1<sup>a</sup>.
- . Garaxe-aparcamento: Categoría 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.

## **Art. 126. Ordenanza 2. De cidade xardín**

### **A. Variante 2A. De vivenda familiar en liña**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza zonas dos núcleos urbanos edificadas con predominio de vivenda unifamiliar segundo se define nos planos de ordenación e que se pretende completar cun tipo de edificación en cidade xardín en fileira.

#### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación por edificación en liña de fachada permitíndose a edificación illada, pareada ou adosada. Será obrigatorio o adose a lindeiros cando na parcela contigua exista unha edificación que presenta dita disposición ou cando medie acordo entre propietarios con inscrición rexistral en ámbolos dous casos da carga así pactada.

#### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación máxima de parcela será do 30% cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 60% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 metros en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6. No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.

En edificación illada ou pareada establécese un recuado mínimo a lindeiros de 2 metros, e de 5 metros ó lindeiro posterior en tódolos casos.

A inclinación máxima dos faldróns de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Para ser susceptible de edificación a parcela haberá de ter unha fronte de polo menos 6 metros en contacto co viario público sobre o que se apoie.

Nas áreas de ordenanza 2A incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Mera, POL-Cabreira, POL Cabreira II, POL-A Granxa e POL-Coruxo.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dous colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación. En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

Para os efectos de parcelacións a parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>, nas edificacións agrupadas en fileira de promoción conxunta esixirase para o conxunto da actuación unha parcela neta mínima equivalente a 300 m<sup>2</sup> e unha fronte mínima igualmente equivalente de 6 metros por cada vivenda.

Cando a configuración da parcela o faga aconsellable para os efectos de racionalizar o aproveitamento urbanístico en relación ó completamento da trama urbana, autorizaranse estudos de detalle que teñan por obxecto reordenar o volume edificable e a súa disposición nas parcelas, reaxustar aliñacións e rasantes en beneficio do dominio público e establecer as condicións estéticas e de composición complementarias ás do planeamento. O ámbito dos estudos de detalle será como mínimo o da parcela obxecto de reordenación volumétrica e abranguerá a un mínimo de tres edificacións que poderán adoptar as posicións dentro das parcelas que estableza o Estudio de Detalle, cumprindo os recuamentos mínimos e resto de parámetros de ordenanza.

#### **4. Edificación auxiliares.**

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción. Autorízanse garaxes en categoría 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, nos termos do art. 113.8 desta Normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Igualmente permítense pequenos almacéns, dependencias de servio e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros.

## **5. Aliñacións e rasantes.**

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación. A construción da edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

## **6. Usos.**

Estarase ó disposto pola ordenanza 1.

Nas parcelas con fronte á Avenida das Mariñas autorízanse igualmente os usos hoteleiros con categoría 1ª e comercial con categoría 1ª.

## **B. Variante 2B. De extensión de vivenda familiar**

### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza as extensións consolidadas de solo urbano dos núcleos producidas en base ó viario público, caracterizadas por unha parcelación fraccionada normalmente ó eixe das vías tendente a soportar vivenda unifamiliar, tal e como se delimita en planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación baseado na edificación exenta permitíndose a edificación adosada ou pareada só no caso de edificación simultánea das dúas parcelas, ou cando exista edificación colindante adosada ó linde, debendo neste caso dar continuidade ás medianeiras vistas obrigatoriamente sempre e cando aquelas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a colindante, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

### 3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 20% cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

A fronte mínima de parcela será de 10 m en contacto co viario público sobre o que se apoie. Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuados mínimos laterais de 2 m, e de 5 m ó lindeiro posterior en tódolos casos. A fronte da fachada recuarase como mínimo 2 m desde a aliñación.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 40% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8. desta Normativa.

Para os efectos de parcelacións establécese unha parcela mínima de 440 m.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

A inclinación máxima dos faldróns de cuberta será de 30<sup>º</sup>. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Nas áreas da ordenanza 2B incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado, e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no



artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie do polígono. Ditos polígonos son o POL-Suviña, POL-Variante de Mera, POL-Franzonel, POL-Franzonel II e POL-Coruxo II.

#### **4. Edificacións auxiliares.**

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán ocupación e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros. As edificacións en fileira poderán agrupar libremente estas edificacións.

#### **5. Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as fixadas no plano de ordenación. Cando a liña de edificación se sitúe na aliñación, a rasante na fachada coincidirá coa da beirarrúa.

#### **6. Usos.**

Estarase ó disposto pola ordenanza 1.

### **C. Variante 2C. De baixa densidade**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza aquelas áreas de solo urbano de baixa densidade edificadas no contorno dos núcleos ó abeiro de regulacións anteriores. O seu ámbito establécese en planos de ordenación.

#### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación en base á edificación exenta en parcela e recuada nos lindeiros.

### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A ocupación máxima de parcela será do 15%, cunha altura máxima de 7,00 m, equivalente a baixo e unha planta. A fronte mínima da parcela será de 14 m en contacto co viario público no que se apoie.

Se a topografía do terreo o aconsella poderá autorizarse que se acade unha ocupación máxima de ata o 30% cumprindo o resto dos parámetros de altura, fronte mínima, recuados e demais desta ordenanza, coa excepción de que a altura do cumio non superará 1,50 m en vez dos 3,50 regulados no artigo 113.6.

No caso anterior non se excederá a edificabilidade de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. O cómputo de edificabilidade farase, en todo caso, de acordo co artigo 113.8 desta Normativa.

Establécese unha parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> e un recuado mínimo a tódolos lindes de parcela de 3 m.

Excepcionalmente permitirase a edificación de vivenda unifamiliar individual en parcela e fronte menor ó mínimo aquí establecido cando dita parcela, atopándose entre dúas colindantes edificadas con anterioridade á aprobación do Plan que se revisa, non proceda de segregacións posteriores ou entre parcelas nas que sexa imposible a normalización coas colindantes, e cumpra cos restantes parámetros e condicións de edificación.

En zonas urbanas consolidadas pola edificación poderanse estudar solucións singulares para o completamento das parcelas que teñan quedado intercaladas entre as edificacións existentes xustificándose caso a caso o incumprimento doutros parámetros na solución arquitectónica proposta.

A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30°. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as establecidas para a ordenanza 1.

### **4. Edificacións auxiliares.**

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e bodegas que computarán edificabilidade e terán unha altura máxima de 3 m medidos ata a cumieira poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada sen prexuízo de terceiros.

## 5. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas polo plano de ordenación.

## 6. Usos.

Permítese a vivenda unifamiliar.

En edificio exclusivo e en planta baixa da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- . Hoteleiro: categorías 1ª e 2ª.
- . Comercial: en categorías 1ª e 2ª.
- . Industrial: en categoría 1ª.
- . Garaxe-aparcamento: en categoría 1ª e 2ª.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Administración pública.

### **Art. 127. Ordenanza 3. De transición a cuarteirón**

#### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza pezas de solo urbano consolidadas con tipoloxías edificatorias diversas, tanto no relativo ó uso (vivendas familiares e plurifamiliares, edificios comerciais, etc.), como á forma, alturas e disposicións da edificación sobre a parcela (edificación exenta, pareadas e entre medianeiras; construcións sobre a aliñación viaria e outras situadas no interior da parcela; edificación de planta baixa e de varias plantas; cubricións con terraza e con faldróns a unha e máis augas, etc.).

## **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema mixto de ordenación, permitíndose tanto a edificación adosada, como a pareada ou a exenta, de acordo tanto ás características da parcela como ás condicións edificatorias das parcelas colindantes.

Como criterio xeral trátase de que as novas edificacións axuden a completar a fisionomía urbana preexistente nestes ámbitos.

Sobre o viario público permítense voos de edificación, de 1 m como máximo, sempre que este espazo ou viario teña un ancho mínimo de 12 m.

## **3. Parámetros e condicións de edificación.**

A edificabilidade máxima fíxase en  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela neta.

A altura máxima de edificación será de baixo e dúas plantas, equivalente a 10,50 m de altura. Por riba da altura máxima poderán autorizarse usos de vivenda baixo cuberta sempre que se vinculen mediante escaleira interior á planta inmediatamente inferior do edificio, e estean inscritas dentro do plano e altura máximos de cuberta definidas de acordo coas Normas xerais do Plan.

Poderán formularse estudos de detalle para axeita-lo dereito edificatorio ás condicións de recuados e alturas máximas en casos de parcelas de difícil configuración, ou pouca fronte ó viario público, nas condicións establecidas no art. 9.3. das presentes Normas.

Cando as edificacións sexan exentas recuaranse dos lindes un mínimo de 3 m, podendo situarse no límite da aliñación co espazo público.

Será obrigatorio apegarse ós edificios preexistentes que, sen estar fóra de ordenación, presenten medianeiras sobre a parcela onde se realice o proxecto, de cara a completa-lo feito construído cando este estea configurando o espazo urbano e teña vocación de permanencia, tapándose con iso, na medida do posible, a visión das medianeiras dende o espazo público. Neste mesmo senso, non se permitirá a aparición de novos medianís, ou tramos deles, onde non exista ou quede garantida a aparición dunha peza urbana que o complete.

O fondo máximo da edificación será de 16 m.

Permitirase, en todo caso, que as plantas baixas da edificación non presenten recuados laterais sobre as parcelas colindantes, establecéndose para estes corpos unha altura máxima de 3,60 m, que comezarán a contar desde a cota do linde entre as dúas parcelas.

Fíxase unha fronte mínima de parcela de 5 m. Os sobrantes de parcela serán urbanizados e axardinados.

Nas áreas de ordenanza incluídas en polígonos delimitados para a xestión do solo urbano non consolidado e non incluídas nas ordenanzas singulares definidas no artigo 133 das presentes Normas, o aproveitamento edificatorio será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie do polígono.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade nos termos do art. 113.8 desta Normativa, se ben os sotos estarán dentro da altura máxima permitida.

#### 4. **Aliñacións e rasantes.**

Establécense no plano de ordenación, podendo adaptarse co correspondente estudio de detalle.

#### 5. **Usos.**

Permítense usos de vivenda tanto familiar coma plurifamiliar. Así mesmo permítense os usos hoteleiro, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e Administración pública.

En edificación exclusiva permítese ademais o uso comercial en categorías 1<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup>, o uso recreativo e o garaxe-aparcamento en categoría 3<sup>a</sup>. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse tamén:

- Industrial en categoría 1<sup>a</sup>.
- Comercial en categoría 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup>.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Sanitario.
- Sociocultural.
- Administración pública.
- Deportivo.
- Recreativo.

- Garaxe-aparcamento en categorías 1ª e 2ª.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda (de acordo co disposto no artigo 95 desta Normativa) e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción, ou as maiores dotacións esixidas pola normativa de usos.

#### **Art. 128. Ordenanza 4. De cuarteirón.**

##### **1. Definición e ámbito.**

Comprende esta ordenanza diversas seccións densas dos núcleos principais segundo se delimita nos planos de ordenación.

##### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un sistema de ordenación por definición de fondo e altura de edificación en formación de cuarteirón pechado.

##### **3. Parámetros e condicións de edificación.**

Respectarase as aliñacións, fondos edificables máximos e altura reguladora definidos nos planos de ordenación sendo a equivalencia de 10,50 m para baixo e dúas plantas e 13,50 m para baixo e tres plantas.

A ordenación dos volumes acomodarse ás seguintes regras:

1ª O fondo edificable medirase desde a liña de fachada ata a liña de edificación interior. Por detrás da liña de edificación interior non se autorizarán corpos voados.

Este fondo edificable será máximo para as plantas piso e só poderá ser rebasado pola prolongación da planta baixa, semisoto e soto nas condicións establecidas na presente ordenanza.

2ª Os voos serán de 1 m como máximo e autorizaranse unicamente nas rúas de 12 m ou maior ancho.

3ª Non se autorizan entreplantas nin áticos. Por riba da altura máxima poderá autorizarse usos de vivenda sempre que se vinculen mediante escaleira interior á planta inmediatamente inferior do edificio e estean inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definidas de acordo co artigo 113.6 das presentes Normas.

4ª Poderán prolongarse os baixos por detrás da liña interior sempre que quede polo menos un 40% de superficie do patio libre de edificación.

5ª Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción, ou as maiores dotacións esixidas pola normativa de usos.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade. Se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

6ª Poderán redactarse estudos de detalle para os efectos do establecido no artigo 9.3 das presentes Normas, sempre que se respecte o sistema de ordenación establecido para a presente ordenanza.

#### 4. Usos

Permítese a vivenda plurifamiliar excepto en planta baixa.

Así mesmo permítese en edificación exclusiva os usos hoteleiro, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e Administración pública.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais:

- Comercial en categoría 2ª e 3ª.
- Oficinas.
- Salas de reunión.
- Sanitario.
- Sociocultural.
- Administración pública.
- Relixioso.
- Recreativo.
- Deportivo.
- Industrial en categoría 1ª.

Permítese garaxes en categorías 1ª, 2ª e 3ª. Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa.

#### **5. Variante 4A de edificación en liña.**

Comprende esta variante as pezas de solo urbano de carácter lineal con predominio de tipoloxía de vivenda colectiva entre medianeiras sen chegar a formar cuarteirón pechado, tal e como se delimita en plano de ordenación. As condicións e parámetros da edificación serán os establecidos para a ordenanza 4 coas seguintes condicións particulares:

- 1º Non se autorizará prolongación de plantas baixas por detrás da liña de edificación interior. Salvo indicación expresa nos planos de ordenación, con carácter xeral, a liña de edificación interior situarase con respecto ás vías ás que dea fronte a parcela, a 12 metros de aliñación, debendo cumprir en calquera caso coa altura máxima da edificación.
- 2º Poderán prolongarse por detrás da liña de edificación interior os sotos e semisotos sempre que se destinen a dar cumprimento ó estándar mínimo de prazas de aparcamento. En ningún caso poderán superar en máis de 1,80 metros a rasante natural do terreo.
- 3º As parcelas que fagan esquina, terán carácter lineal con continuidade nas vías as que dea fronte a parcela. Nas parcelas que linden con outras nas que se aplique diferente ordenanza, será obrigatorio un recuado mínimo de 2 metros ó linde.
- 4º Tódolos paramentos exteriores da edificación, incluso os dos sotos e semisotos cando emerxeren da rasante natural, terán tratamento unitario.
- 5º Será obrigatorio o tratamento da parcela non ocupada pola edificación, mediante axardinamento e arborización.
- 6º Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na por cada vivenda (de acordo co disposto no art. 95 desta normativa) e por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación ou fracción, ou as maiores dotacións esixidas pola normativa de usos.



## **Art. 129. Ordenanza 5. De edificación aberta**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta ordenanza determinados enclaves do solo urbano dos núcleos principais segundo se determina nos planos de ordenación.

### **2. Sistema de ordenación.**

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachadas e tódolos lindes da parcela.

### **3. Parámetros e condicións da edificación.**

En planos de ordenación establécese a planta neta do volume edificado; en ausencia de ditas determinacións establécese unha edificabilidade máxima sobre parcela de  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e unha ocupación máxima do 50%, onde os espazos libres de edificación serán tratados como accesos e xardíns privados, podéndose cerrar con muro o perímetro da parcela nas condicións establecidas nesta normativa. A altura máxima de edificación será a establecida en planos de ordenación, sendo a equivalencia de 10,50 metros para baixo e dúas plantas e 13,50 metros para baixo e tres plantas. Por riba da altura máxima poderá autorizarse uso de vivenda sempre que se vinculen mediante escaleira interior a planta inmediatamente inferior do edificio e estar inscritos dentro do plano e altura máxima de cuberta definidas de acordo co artigo 113.6 das presentes Normas.

Os recuados da edificación ós lindes da parcela serán como mínimo da metade da súa altura.

De acordo co establecido no artigo 9.3 das presentes Normas poderán redactarse estudos de detalle que respectarán, en calquera caso o sistema de ordenación establecido na presente ordenanza.

### **4. Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as establecidas en planos de ordenación.

### **5. Usos.**

As condicións de uso serán as establecidas para a ordenanza 4, autorizándose o uso de vivenda en planta baixa.

## **Art. 130. Ordenanza 6. De fincas singulares en solo urbano**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Aplicase esta ordenanza ós enclaves de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais que situadas nos perímetros de solo urbano ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou simplemente ambiental pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

### **2. Parámetros e condicións de ordenación.**

Para estas pezas, o Plan Xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta e cunha ocupación máxima do 10% da parcela.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de restauración, consolidación, conservación, rehabilitación e reestructuración mantendo o carácter de conxunto, e o seu grao de protección.

2º En edificios non catalogados poderá adicionalmente realizarse obras de reforma total ou substitución da edificación.

En ámbolos dous casos e a través da redacción e aprobación dun Estudio de Detalle poderá completarse a edificabilidade con novas construcións respectando os uso autorizados e o carácter do conxunto organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos do cerramento e xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 7,00 m.

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

Igualmente o Estudio de Detalle acompañarase dun catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais que trala súa aprobación se integrará no xeral do presente documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenzia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

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

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

### **3. Usos.**

Permítese, sen segregación de parcela, a vivenda unifamiliar así como o uso hoteleiro, oficinas, comercial e equipamentos docentes, socioculturais, asistenciais, sanitario, administración pública e agropecuario na categoría de agrícolas. Autorízanse garaxes en categoría 2ª. Nesta ordenanza non se permitirá a modalidade de propiedade horizontal formulada de maneira que encubra urbanizacións privadas.

## **Art. 131. De ordenanza 7. De conservación de aproveitamento**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Aplicase esta Ordenanza a ordenacións ou edificacións que obtiveron licenzia ó abeiro de normativas anteriores á vixencia do Plan Xeral Municipal de Ordenación, que non son incluíbles nas ordenanzas tipo do Plan Xeral nin recomendable a súa cualificación de fóra de ordenación.

### **2. Parámetros e condicións de ordenación.**

Con carácter xeral, e salvo os aspectos e obras regulados nas parcelas das variantes A, B e C desta ordenanza, permítese a conservación do volume e aproveitamento co que obtiveran licenzia regulándose as restantes condicións polo

establecido na ordenanza 5 do solo urbano. Non se permitirán novas divisións ou cambios de uso de locais que permitan maior aproveitamento comercial do conxunto edificado, cando a edificabilidade -medida de acordo ás regras establecidas pola presente Normativa- resulte superior ó máximo establecido pola citada ordenanza. A zona de ordenanza 7 delimitada en Santa Cristina (plano 2.24.B), ó estar dentro da Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre estará ademais suxeita ás maiores restricións derivadas da “Ley 22/1988 de Costas” e á aplicación da Disposición Final Primeira do Plan Xeral en relación coa citada Lei.

No ámbito desta ordenanza afectada pola pegada sonora do Plan Director do Aeroporto de Alvedro non se consideran compatibles os usos educativos e sanitarios.

### **3. Variante 7A de actuacións unitarias consolidadas.**

Comprende esta Ordenanza os ámbitos existentes de actuacións unitarias residenciais de ordenación conxunta e promoción pública, institucional ou privada que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

Consérvanse as características da súa estrutura urbanística, manténdose a tipoloxía edificatoria existente.

Con carácter xeral, e salvo indicación expresa en planos de ordenación, manteranse as edificabilidade existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non impliquen modificación do carácter unitario do conxunto. Igualmente autorízanse pequenas ampliacións de ata o 10% da superficie edificada.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou partes autónomas (bloques, fileiras, etc.) deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Para acadar maiores estándares de habitabilidade e dotacións comunitarias poderán redactarse plans especiais de reforma interior que poidan contemplar actuacións de substitución e nova edificación dentro dos parámetros máximos establecidos nesta ordenanza.

Permítese a vivenda e os usos comercial en categoría 2ª, hoteleiro, sanitario, asistencial e sociocultural.

#### 4. Variante 7B de actuacións unitarias consolidadas.

##### Definición e ámbito.

Comprende esta Ordenanza os ámbitos existentes de actuacións unitarias residenciais de ordenación conxunta e promoción pública, institucional ou privada que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

##### Sistema de ordenación.

Consérvanse as características da súa estrutura urbanística, permitíndose obras de conservación, ampliación, renovación e obra nova.

Permítese a edificación illada ou pareada. Será obrigatorio o adose a lindeiros cando na parcela contigua exista unha edificación que presenta dita disposición ou cando medie acordo entre propietarios con inscrición rexistral en ámbolos dous casos da carga así pactada.

##### Parámetros e condicións de edificación.

Determinacións para as parcelas edificadas pola actuación unitaria:

Permítese obras de conservación e mantemento sobre as edificacións existentes.

Na parte da edificación principal da parcela que se trama no plano de ordenación, permítese ademais obras de consolidación, rehabilitación e reestructuración que terán en conta as condicións de colindancia e adosamento procurando recuperar o carácter unitario do conxunto.

Igualmente autorízase, na edificación principal, a alzada ata baixo e unha planta, cunha altura en fachada de 7,00 metros (medida de acordo co artigo 113.5).

A inclinación máxima dos faldrons de cuberta será de 30º. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta e por riba da altura máxima nas mesmas condicións que as reguladas para a ordenanza 1.

Cando se afronten obras de reestructuración, ampliación, alzada ou renovación de peches deberá procederse á cesión do viario de acordo coas aliñacións sinaladas.

Determinacións para as parcelas vacantes ou renovación das existentes:

Serán de aplicación a ordenanza 2A tanto para a edificación das parcelas vacantes coma no caso de demolición para renovación das edificacións existentes. Poderanse autorizar parcelacións, tanto segregacións cumprindo a parcela mínima da ordenanza 2A (300 m<sup>2</sup>), como agregacións de dúas ou máis parcelas menores para acadar a parcela mínima e poder facer obra nova ou renovación das existentes.

#### Aliñacións e rasantes.

As aliñacións serán as establecidas no plano de ordenación. A construción da edificación en parcelas vacantes poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros. No caso de edificacións existentes a edificación principal manterá as condicións de recuado e posición.

#### Usos.

Permítese a vivenda unifamiliar e os usos comercial en categoría 2<sup>a</sup>, sanitario, asistencial e sociocultural.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou partes autónomas (bloques, fileiras, peches de parcela, etc.) deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

### **5. Variante 7 C de edificacións hoteleiras existentes.**

As edificacións hoteleiras existentes cualificadas coa presente variante “C” da ordenanza manterán o seu uso, admitíndose obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e substitución. As de substitución mediante a redacción dun Estudio de Detalle de reordenación volumétrica coas seguintes características.

#### Estudios de detalle de reordenación volumétrica

Poderanse autorizar estudos de detalle, que teñan por obxecto a reordenación volumétrica conforme a criterios de apertura visual, menor impacto, salvagarda do dominio público e da súa zona de servidume e garantindo o libre acceso á costa. Esta salvagarda implica que a reordenación de volumes deixe libre de calquera edificación estas zonas do Dominio Público e a súa zona de servidume. Ademais, a zona de Dominio Público liberarase de calquera uso privativo que sobre ela se estea realizando.

De acordo coa Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas o Estudio de Detalle deberá prever:

1. A eliminación das obras e instalacións existentes sobre a zona de Dominio Público Marítimo Terrestre e zona de servidume de tránsito, así como a súa ordenación como espazo público.
2. A reordenación volumétrica da edificación de forma que se libere de calquera edificación a zona de servidume de protección, dispoñéndose o novo volume ordenado fóra desta zona de servidume. Esta condición afectará tanto á edificación sobre o baixo rasante.

Neste caso autorizarase a substitución total ou parcial da edificación con obra nova ou reestructuración, coa condición de que o novo volume edificado resultante se situará fóra da servidume de protección. Cumpríranse ademais as maiores limitacións que resulten impostas pola normativa de Costas (Títulos II e III e Disposicións Transitorias 3ª e 4ª e concordantes do seu Regulamento.

Para os terreos afectados pola zona de dominio ou servidume de protección, será igualmente de aplicación a Disposición Final 1ª do Plan Xeral.

Ditos estudos de detalle referentes ás edificacións hoteleiras respectarán os seguintes parámetros:

A edificabilidade computable máxima proposta polo Estudio de Detalle non superará a edificabilidade existente do uso hoteleiro a reordenar. Se fóra preciso incrementar as superficies de aparcamento ou instalacións de servizo para manter a intensidade do uso hoteleiro, deberán situarse estas novas superficies baixo rasante, cumprindo o seu cómputo de acordo co artigo 46.6. da Lei 9/2002.

A ocupación da parcela será do 50% sobre rasante, ou a existente se fose maior, permitíndose acadar o 100% baixo rasante (sempre fóra da zona de Dominio e servidume), onde terá cabida, ademais dos garaxes, instalacións complementarias á actividade hoteleira, tales como as instalacións técnicas, almacéns, lavanderías, vestiarios de persoal. Conforme ó artigo 46.6.a) da LOUG os almacéns, lavanderías e vestiarios de persoal non están excluídos do cómputo de superficie edificable.

Autorízanse edificacións cunha altura máxima de catro plantas (baixo máis tres plantas altas) cunha altura en fachada de 15,00 m (medida de acordo co Artigo 113.5).

Autorízase o aproveitamento baixo cuberta. Permitíranse solucións singulares de cuberta sempre que a súa altura máxima non exceda de 3,50 m e o volume edificado non exceda un plano de 45º medido desde liña de cornixa. Estes condicionantes interpretaranse como un sólido capaz. Permitírase que os núcleos de circulación vertical así como antenas e chemineas que se manifesten ó exterior excedan esta limitación volumétrica.

Autorízanse solucións en dobre altura para a planta baixa.

Permítense voos na totalidade das fachadas, sen límite de dimensión ó interior da parcela, e ata un máximo de 10% do ancho da vía pública sobre a que voen. Deberase de respectar a limitación de un metro de voo a un mínimo de 3,60 m de altura podendo acadar o voo un máximo de 1,80 m, a partir de 5,00 m de altura libre sobre a rasante da beirarrúa.

Potenciarase o uso de fachadas de dobre pel para potenciar o rendemento enerxético da edificación e non computará ocupación o espazo intersticial de ditas peles.

A edificación poderá situarse sobre a aliñación ou retranquearse libremente ó interior da parcela.

Fíxase un recuamento mínimo a lindes laterais e posterior de 1/2 da altura da edificación naquelas zonas das parcelas que linden con outras edificacións, en calquera outra zona establécese un recuamento lateral e posterior mínimo de 3 m.

## **Art. 132. Ordenanza 8. De Industrial.**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza ámbitos de solo urbano con continuidade de uso industrial exclusivo de acordo coa cualificación establecida nos planos de ordenación.

### **2. Parámetros e condicións de ordenación.**

Fíxase un tipo mixto de ordenación por edificación illada, pareada ou adosada cunha edificabilidade máxima sobre parcela de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, altura máxima de 9 metros, medidos no arranque da cuberta e equivalente a 2 plantas, e ocupación máxima do 70% da parcela.



Cando a edificación se realice recuada a algún dos lindeiros esixirase que a distancia de recuado sexa como mínimo a metade da altura máxima da edificación.

Esixirase que cando menos o 20% da superficie da parcela estea destinada a viais e aparcamento.

Cando polas condicións do proceso productivo deriven maiores condicións de altura ou superficie, poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

### 3. Usos.

Autorízanse usos de industria en categorías 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup>, así como oficinas, comercial, hoteleiro e garaxe-aparcamento en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup>.

No ámbito desta ordenanza afectada pola Pegada Sonora do Plan Director do Aeroporto de Alvedro, non se consideran compatibles os usos educativos e sanitarios.

## Sección 2ª. Ordenacións singulares

### **Art. 133. Ordenanzas singulares.**

Aplicase esta ordenanza ós ámbitos de solo urbano non consolidado que representan ordenacións detalladas onde, podendo ser de aplicación diferentes ordenanzas particulares, haberán de someterse a un proceso de execución integral. Nestes ámbitos son necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de cargas e beneficios.

Salvo indicación expresa, o Plan Xeral determina a súa consideración como un único polígono de execución a efectos da súa xestión.

Os parámetros e condicións de ordenación serán os establecidos en cada unha das fichas de ordenación que se incorporan ó presente artigo, podéndose reaxustar aquelas que se refiren a dimensións superficiais de solo en función do maior detalle que se poida acadar.

A continuación relaciónanse o conxunto das áreas de ordenación singular contempladas no presente documento.

## POL. 1. Lorbé

A actuación ten por obxecto a ordenación e acondicionamento do contorno do lavadoiro de Lorbé con criterios de integración ambiental e topográficos.

Parámetros:

- Superficie total:	2.700 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-1)	730 m <sup>2</sup>
Viario e aparcamento:	312 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de vivenda familiar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

### **POL. 3. Rúa Vinculeiros**

A actuación ten por obxecto o acabado dunha peza urbana en media densidade ordenando un novo espacio libre entre a rúa Vinculeiros e a rúa Curros Enríquez. O volume edificado manterá unha liña de cornixa continua.

Parámetros:

- Superficie total:	2.332 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-115)	1.088 m <sup>2</sup>
Viario e aparcamento:	100 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación, mantendo unha cornixa continua.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

#### **POL. 4. Santa Ana**

A actuación ten por obxecto o acabado da urbanización no bordo sur do núcleo de Mera, en contacto coa rúa Tierno Galván e a Lagoa. A ordenación deberá acomete-la demolición da edificación en altura existente ó interior do ámbito, así como a continuidade das cualificacións de zonas verdes.

Parámetros:

- Superficie total:	6.849 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectiva
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-62)	350 m <sup>2</sup>
Equipamento: (DEP-44)	1.780 m <sup>2</sup>
Viario e aparcamento:	1.320 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

O 40% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.

## **POL. 5. Rúa Curros Enríquez**

A ordenación ten por obxecto culminar actuacións anteriores así como establecer unha dotación de aparcadoiro nunha posición estratéxica en relación á nova accesibilidade a Mera dende a Vía Ártabra.

Parámetros:

- Superficie total:	2.265 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-11)	1.100 m <sup>2</sup>
Viario e aparcamento:	605 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

## **POL. 6. Breixo**

A actuación ten por obxecto completa-la estrutura urbana do núcleo de Breixo en contacto coa urbanización de Canide, establecendo unha ampla zona libre pública en contigüidade coas proxectadas.

Parámetros:

- Superficie total:	14.440 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas	
Zona verde: (V-116)	4.000 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	600 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión de vivenda familiar. Deberase desbotar a tipoloxía edificatoria adosada en máis de dous.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado que pertence ó Distrito de Mera.

## POL. 7. Agueira

A actuación ten por obxecto a ordenación dunha importante vacante da estrutura urbana existente entre a rúa do Mar e rúa Poza na Agueira, garantindo un novo acceso rodado a Santa Cruz e o incremento do sistema dotacional.

Parámetros:

- Superficie total:	19.908 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,511 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo de protección
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-63)	1.000 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-33)	2.400 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior co obxecto de establece-la ordenación pormenorizada de aliñacións e rasantes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2B e 5, dispoñéndose non menos do 20% da superficie edificable en vivenda unifamiliar.

Para os efectos de xestión o ámbito poderá dividirse en máis dun polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencentes ó Distrito de Santa Cruz.

O 40% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.



## POL. 8. Rúa Viñas de Babilonia

A actuación ten por obxecto a ordenación do cuarteirón delimitado polas rúas Viñas de Babilonia, Río Seixo e Luís Pimentel, gradando os volumes os desfases topográficos e deseñando as áreas dotacionais naqueles espazos máis idóneos en relación á topografía, separación do tráfico rodado ou contigüidade con outras dotacións exteriores.

Parámetros:

- Superficie total:	10.147 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,924 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-117)	450 m <sup>2</sup>
Zona verde: (V-135)	925 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-34)	1.200 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación de detalle
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito poderá dividirse en máis dun polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencentes ó Distrito de Santa Cruz.

O 40% da superficie edificable residencial destinarase a vivenda de protección oficial.

## **POL. 9. Porto de Santa Cruz**

A actuación ten por obxecto a formalización do bordo oeste do Parque Luís Seoane en contacto co Camiño do Repicho, propiciando a súa ampliación

Parámetros:

- Superficie total: 3.698 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda plurifamilliar e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo: 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial colectivo
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-19) 1.695 m<sup>2</sup>
  - Viario e aparcadoiro: 850 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 4 e 5 tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Santa Cruz.

## **POL. 10. Rúa Eduardo Pondal**

A actuación ten por obxecto completa-la ordenación na vacante de estrutura urbana, mellorando as condicións de accesibilidade, dotacional, imaxe e incorporando ó patrimonio público como cesión un novo edificio catalogado.

Parámetros:

- Superficie total:	2.037 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	1,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-118)	350 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-35)	160 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	633 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito poderá dividirse en máis dun polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencentes ó Distrito de Santa Cruz.

## **POL. 11. As Torres**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana no contorno da Praza de Liáns.

Parámetros:

- Superficie total: 4.634 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda plurifamilliar e usos compatibles en planta baixa
- Aproveitamento tipo: 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial colectivo
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-120) 1.300 m<sup>2</sup>
  - Viario e aparcadoiro: 1.263 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: Baixo e tres plantas altas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Santa Cruz.

## POL. 12. Romardeiro

A actuación ten por obxecto a ordenación dunha vacante da estrutura urbana entre desenvolvementos urbanísticos recentes, dando contigüidade a elementos de estrutura de valor ambiental.

Parámetros:

- Superficie total:	18.680 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,374 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Comercial en planta baixa
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-121)	8.100 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-36)	840 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	2.626 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxustar aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2A e 5 tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Santa Cruz.

O 20% da superficie edificable residencial destinarase a vivendas de protección oficial.

### **POL. 13. Bastiagueiro**

A actuación ten por obxecto a ordenación do solo urbano en contacto coa nova glorieta da Avenida Che Guevara e o desembarco da Variante Leste de Perillo.

Parámetros:

- Superficie total:	9.874 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Comercial e usos compatibles
- Aproveitamento tipo:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Terciario
- Dotacións públicas:	
Zona verde (V-90):	2.660 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo - Montrove.

## POL. 14. Liáns

A actuación ten por obxecto a ordenación do ámbito urbano de contacto entre a Urbanización Bastiagueiro e a ampliación do Parque Metropolitano de Liáns, xerando un novo punto de accesibilidade.

Parámetros:

- Superficie total:	12.894 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-91)	3.300 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	975 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación unifamiliar en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 15. Neira Vilas-As Viñas**

A actuación ten por obxecto ordena-lo bordo oeste da rúa das Viñas, resolvendo a súa confluencia coa rúa Neira Vilas, mellorando con carácter xeral a accesibilidade ó núcleo de Perillo.

Parámetros:

- Superficie total:	5.847 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-92)	1.650 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.810 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta, autorizándose voos nas condicións establecidas nas normas xerais do Plan, así como maiores ocupacións baixo rasante ós únicos efectos de acoller o estándar mínimo establecido de prazas de aparcamento.

Para os efectos de xestión o ámbito constituirá un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo - Montrove.

O 20% da superficie edificable residencial destinarase a vivendas de protección oficial.



## **POL. 16. Rúa das Viñas**

A actuación ten por obxecto a ordenación da ladeira oeste do núcleo de Perillo, apoiándose na rúas das Viñas e mellorando as condicións da edificabilidade e dotacións.

Parámetros:

- Superficie total:	20.125 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,598 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-93)	3.645 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-40)	640 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	4.008 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2A e 5 tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito poderá subdividirse en máis dun polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencentes ó Distrito de Perillo - Montrove.

O 40% da superficie edificable residencial destinarase a vivendas de protección oficial.

## **POL. 17. Ponte Pasaxe**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo arranque do paseo costeiro de bordo de Santa Cristina no seu contacto coa Ponte da Pasaxe. O edificio catalogado haberá de manterse, autorizándose as actuacións correspondentes ó seu nivel de catalogación.

Parámetros:

- Superficie total:	3.045 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-94)	855 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.110 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación en continuidade coas do Hábitat Residencial.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 18. Ponte Pasaxe-Ría do Burgo I**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo arranque do paseo costeiro interior de ría en contacto coa Ponte da Pasaxe.

Parámetros:

- Superficie total:	4.369 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,587 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-48)	1.200 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.187 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón e 5 de edificación aberta. O 20% da edificabilidade residencial destinarase a vivenda de protección oficial.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 19. Ponte Pasaxe-Ría do Burgo II**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo paseo costeiro interior de ría do Burgo e desenvolvemento do Plan Especial PE-2 de recente aprobación.

Parámetros:

- Superficie total:	4.400 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,721 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-95)	1.015 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.669 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 20. Ponte Pasaxe-Ría do Burgo III**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo paseo costeiro interior da ría do Burgo en desenvolvemento do Plan Especial PE-2 de recente aprobación.

Parámetros:

- Superficie total:	2.590 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,728 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-96)	285 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-41)	350 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.590 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 21. Ría do Burgo**

A actuación ten por obxecto a ordenación do espacio urbano que media entre a ría do Burgo e a estrada N-VI, garantindo tanto a permeabilidade á beiramar como a execución do Plan Especial 2 de recente aprobación.

Parámetros:

- Superficie total:	4.081 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,728 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-97)	760 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-42)	1.952 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	649 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## POL. 22. A Sesteira

A actuación é complementaria da anterior compartindo os mesmos obxectivos de ordenación. Prestarase especial atención ó tratamento dos volumes e á súa integración topográfica co obxecto de garanti-las permeabilidades visuais dende a estrada nacional VI.

### Parámetros:

- Superficie total:	18.200 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e comercial
- Aproveitamento tipo:	0,735 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-98)	3.508 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-43)	494 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.504 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de axusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación. O Estudio de Detalle garantirá o mantemento baixo rasante da estrada N-VI do zócalo terciario disposto entre bloques. Igualmente manterá unha altura de cornixa uniforme podendo acada-la edificación puntualmente a altura de baixo e catro plantas.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta. O 25% da edificabilidade destinarase a usos terciarios.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Perillo-Montrove.

### **POL. 23. Areal**

A actuación ten por obxecto o completamento da ordenación en solo urbano resultante do desenvolvemento das unidades UE-17 e UE-18 do Plan Xeral do 97.

Parámetros:

- Superficie total:	4.500 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-99)	1.575 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	938 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e tres plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.



## POL. 24. O Paraíso

A actuación ten por obxecto ordenar un treito da fronte costeira interior da ría, dando continuidade ós itinerarios peonís e establecendo unha importante reserva de espacios libres e deportivos nunha área fortemente arborizada e de calidade ambiental que debe manterse.

### Parámetros:

- Superficie total:	27.276 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Residencial unifamiliar e colectiva
- Aproveitamento tipo:	0,386 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Vivenda unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-44)	7.600 m <sup>2</sup>
Equipamento: (DEP-45)	2.600 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	3.330 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono. O 20% da edificabilidade residencial dispónse en vivenda colectiva.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de vivenda familiar en liña e 5 de bloque aberto en altura máxima baixo e dúas plantas. O 40% da edificabilidade residencial destinarase a vivenda suxeita a un réxime de protección oficial.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 25. O Río - Montrove**

A actuación ten por obxecto a ordenación do espacio urbano vacante situado entre a rúa Rosalía de Castro e o Pazo do Río, prestando singular atención á súa integración topográfica, o mantemento das vistas e o respecto ó elemento do patrimonio catalogado como ó arboredo singular existente.

Parámetros:

- Superficie total:	8.356 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectiva
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-100)	900 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-44)	800 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación de detalle
- Altura máxima:	Baixo e unha planta e cuberta plana

O Plan Especial de Reforma Interior PERI-16.R de Montrove ordenará detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 26. Montrove**

A actuación ten por obxecto o acabado da variante urbana existente entre as rúas Valle Inclán e a Avda. Rosalía de Castro, presentando singular atención ó respecto do conxunto catalogado da Finca Marchesi.

Parámetros:

- Superficie total: 8.134 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo: 0,469 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial unifamiliar de protección
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-101) 600 m<sup>2</sup>
  - Viario e aparcadoiro: O resultado da ordenación de detalle
- Altura máxima: Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de extensión de vivenda familiar en liña. O 60% da edificabilidade residencial destinarase a vivendas suxeitas a algún réxime de protección oficial.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 27. Parque de Ibarrola**

A actuación ten por obxecto o acabado da ordenación urbana no contorno do Parque da Finca Ibarrola, garantindo a súa ampliación e permeabilidade cara á rúa Rosalía de Castro. A ordenación prestará especial importancia á integración topográfica dos novos volumes.

Parámetros:

- Superficie total:	8.575 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamilliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,383 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamilliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-102)	1.500 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.715 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

O Plan Especial de Reforma Interior PERI.16.R de Montrove ordenará detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación familiar en liña. O 20% da edificabilidade destinarase a usos terciarios en edificación exclusiva.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

## **POL. 28. Rúa Salvador Allende**

A actuación ten por obxecto a formalización dun novo espacio urbano nun ámbito decaído na súa funcionalidade polas novas accesibilidades á estrada Nacional VI.

Parámetros:

- Superficie total:	4.475 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda plurifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-33)	2.200 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	660 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxustar as aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Nós.

## **POL. 29. A Ferrala**

A actuación ten por obxecto a formalización dun espacio urbano nun baleiro da estrutura de carácter lineal que se apoia sobre a Avda. de Venezuela entre a Ferrala e Oleiros.

Parámetros:

- Superficie total:	10.802 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-110)	1.995 m <sup>2</sup>
Equipamento: (DEP-46)	800 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	3.416 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenacións.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación en liña.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

## **POL. 30. Xubín**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana do núcleo de Xubín.

Parámetros:

- Superficie total: 5.485 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:
  - Equipamento: (DEP-47) 800 m<sup>2</sup>
  - Viario e aparcadoiro: o resultante da ordenación detallada
- Altura máxima: Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión de edificación familiar.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

### **POL. 31. Praza da Rabadeira**

A actuación ten por obxecto o acabado urbano no contorno da Casa do Concello, así como a ampliación dos espazos públicos colindantes.

Parámetros:

- Superficie total:	7.265 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios en planta baixa
- Aproveitamento tipo:	0,761 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-111)	1.200 m <sup>2</sup>
Equipamento (DEP-48):	1.200 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	2.232 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 4 de cuarteirón.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.



## POL. 32. Rúa Real

A actuación ten por obxecto a formalización dun novo espacio público no agregado urbano de Oleiros a xeito de praza pública.

Parámetros:

- Superficie total:	9.089 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,608 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-28)	600 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	1.060 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 2A e 4 de solo urbano, tal e como se indica en planos de ordenación.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

### **POL. 33. O Rabuñeiro**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana do núcleo de Oleiros en contacto coa reserva para o novo parque urbano.

Parámetros:

- Superficie total:	17.601 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,469 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar de protección
- Dotacións públicas:	
Zona verde (V-112):	4.550 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	2.460 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de edificación en liña, agás no que se refire á parcela mínima, que será de 200 m<sup>2</sup>.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

O 60% da superficie edificable residencial destinarase á promoción de vivendas de protección oficial.

### **POL. 34. Iñás**

A actuación ten por obxecto o acabado dun baleiro na estrutura urbana do núcleo de Iñás contigua á actuación urbanística do Pazo de Arenaza.

Parámetros:

- Superficie total:	9.626 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,319 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona libre (V-136):	600 m <sup>2</sup>
Equipamento: (RE-52)	411 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

O 30% da superficie edificable residencial destinarase á promoción de vivendas de protección oficial.

### **POL. 35. Mandín**

A actuación ten por obxecto o acabado dun baleiro na estrutura urbana do núcleo de Iñás contigua á actuación urbanística do PAU-PP-I3. A actuación respectará ó arboredo singular existente ó interior do ámbito.

Parámetros:

- Superficie total:	7.573 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,319 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-113)	795 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

O 30% da superficie edificable residencial destinarase á promoción de vivendas de protección oficial.

## POL. 36. O Caño

A actuación ten por obxecto o acabado dun baleiro na estrutura urbana do núcleo de Iñás contiguo á estrada N-VI.

Parámetros:

- Superficie total:	8.066 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda colectiva e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,319 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-114)	1.500 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de edificación aberta.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.

O 30% da superficie edificable residencial destinarase á promoción de vivendas de protección oficial.

## **POL. 37. Buínte**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana do núcleo de Buínte.

Parámetros:

- Superficie total:	7.350 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Equipamento: (RE-55)	1.000 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión da edificación familiar.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Mera.

## **POL. 38. O Seixal**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo acabado urbano no límite do Termo Municipal de Cambre no Seixal.

Parámetros:

- Superficie total:	14.989 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e colectiva
- Aproveitamento tipo:	0,529 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial colectivo
- Dotacións públicas:	
- Equipamento: (RE-53)	867 m <sup>2</sup>
- Zona verde: (V-129)	3.740 m <sup>2</sup>
- Viario e aparcadoiro:	4.965 m <sup>2</sup>
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Estudio de Detalle co obxecto de reaxusta-las aliñacións e rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 5 de bloque aberto e 2A de Cidade Xardín.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Nós.

### **POL. 39. Fontedouro**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana da Urbanización Fontedouro.

Parámetros:

- Superficie total:	26.300 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,364 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Equipamento: (RE-54)	1.580 m <sup>2</sup>
Zona verde: (V-128)	2.100 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7A de actuacións unitarias consolidadas. O 30% da edificabilidade residencial destinarase a vivendas suxeitas a algún réxime de protección oficial. A cuberta da edificación resolverase en azotea sen superar o volume máximo establecido.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Oleiros.



## **POL. 40. O Seixal 2**

A actuación ten por obxecto formaliza-lo acabado urbano no límite do Termo Municipal de Cambre no Seixal.

Parámetros:

- Superficie total:	9.535 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Equipamento (RE-45)	370 m <sup>2</sup>
Zona verde: (V-130)	1.224 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación de detalle
- Altura máxima:	Baixo e unha planta

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2A de Cidade Xardín.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Nós.

## **POL. 41. Avenida das Mariñas**

A actuación ten por obxecto producir a conectividade entre o desenvolvemento urbanístico proposto no ámbito das Pedreiras e a Avenida das Mariñas. Dadas as características de orixe do ámbito a ordenación haberá de respectar o arboredo singular existente, debendo incorporar unha relación do mesmo e a súa posición no documento de desenvolvemento.

Parámetros:

- Superficie total:	8.245 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar e usos complementarios
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-131)	825 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión de vivenda familiar. A cuberta da edificación resolverase en azotea sen superar o volume máximo establecido.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Nós.

## **POL. 42. Lourido**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana do núcleo de Lourido, establecendo en concreto unha reserva de espazos libres no ámbito ocupado polo arboredo singular.

Parámetros:

- Superficie total:	19.535 m <sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Usos previstos:	Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Uso característico:	Residencial unifamiliar
- Dotacións públicas:	
Zona verde: (V-132)	5.877 m <sup>2</sup>
Viario e aparcadoiro:	O resultante da ordenación detallada
- Altura máxima:	Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono, deberían respectarse as determinacións referidas a reservas do sistema de espazos libres.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión de vivenda familiar. A cuberta da edificación resolverase en azotea sen superar o volume máximo establecido.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Dorneda.

### **POL. 43. Viñas Tintas**

A actuación ten por obxecto o acabado da estrutura urbana da Urbanización ICARIA II e o SUND-17.

Parámetros:

- Superficie total: 8.450 m<sup>2</sup>
- Edificabilidade máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Usos previstos: Vivenda unifamiliar
- Aproveitamento tipo: 0,351 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial unifamiliar de protección
- Dotacións públicas:
  - Zona verde: (V-133) 1.580 m<sup>2</sup>
  - Viario e aparcadoiro: resultante da ordenación detallada
- Altura máxima: Baixo e dúas plantas

Redactarase un Plan Especial de Reforma Interior que ordene detalladamente o ámbito do presente Polígono.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 2B de extensión de vivenda familiar. A cuberta da edificación resolverase en azotea sen superar o volume máximo establecido.

O 60% da edificabilidade residencial destinarase a vivendas suxeitas a algún réxime de protección oficial.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe un polígono de execución en solo urbano non consolidado, pertencente ó Distrito de Perillo-Montrove.

O desenvolvemento da presente actuación requirirá o informe da administración competente en relación ás servidumes aeronáuticas do aeroporto de Alvedro.



## CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo rústico

### **Art. 134. Concepto e clases**

1. Constitúen o solo rústico aqueles terreos que polos seus relevantes valores naturais, medioambientais, paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos, con potencialidade productiva, agropecuaria ou forestal, ou con posibilidade de riscos naturais ou limitacións e servidumes de dominio público están sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación conforme á lexislación sectorial aplicable; aqueles que o Plan considera necesario preservar fronte á actividade urbanizadora ou edificatoria polos valores antes citados ou polo seu valor agrícola, forestal, gandeiro ou polas súas riquezas naturais e aqueloutros que se consideran inadecuados para o desenvolvemento urbano. Tamén se inclúen nesta clase de solo os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos seus valores, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.

Esta clasificación é de aplicación naqueles solos que non se clasifican neste planeamento como urbanos, ou urbanizables, conforme á LOUG.

2. A consideración de inadecuación para o desenvolvemento urbano dos terreos incluídos nesta clase de solo, realízase en atención ó modelo de asentamentos determinado polo Plan, en función da capacidade definida neste planeamento do solo susceptible de acoller desenvolvementos urbanísticos, dado o carácter prioritario do seu desenvolvemento pola súa vinculación co modelo territorial establecido no Plan Xeral e coa resolución de problemas estruturais do mesmo.
3. O Plan Xeral establece a tipificación do solo rústico nas dúas seguintes categorías:
  - . Solo rústico de protección ordinaria.
  - . Solo rústico especialmente protexido.

### **Art. 135. Condicións de edificación en solo rústico**

Segundo o disposto no art. 42 LOUG, para autorizar calquera clase de edificación ou instalación haberanse de cumprir-las condicións seguintes:

- Garanti-lo acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais, subministro de enerxía eléctrica,

así como a eliminación de toda clase de residuos, todas elas a cargo exclusivo do promotor da actividade.

- Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade no territorio.
- Cumpri-las seguintes condicións da edificación:
  - . Ocupación máxima: 20% da superficie da parcela.
  - . Volume máximo: similar ó das construcións tradicionais existentes no contorno, descompoñéndose o volume en varias pezas se fose necesario. En todo caso deberanse adopta-las medidas que resulten necesarias para garanti-lo mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
  - . As características tipolóxicas, morfolóxicas, de cores e materiais, forma de ocos, cuberta, etc.,... serán semellantes ás do contorno.
  - . Altura máxima: 7 metros nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria e de protección de infraestructuras, e de 3,5 m para as restantes clases de solos rústicos.
  - . Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais sen que os realizados con materiais opacos superen os 0,6 metros, prohibíndose o uso de materiais de fábrica que non estean revestidos e pintados.
  - . Os recuamentos mínimos da edificación serán de 5 metros.
  - . Manterase o estado natural do terreo polo menos no 50% da superficie da parcela.
  - . Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación do total da superficie real da parcela á construción e uso autorizados.
  - . A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Art. 136. Normas reguladoras da parcelación**

Nas transferencias de propiedade, división e segregacións de terreos, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria, agás nas excepcións contempladas no art. 206.1 LOUG.

### **Art. 137. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación.**

A condición illada da edificación no solo rústico ven garantida pola cumprimentación das condicións específicas que se establecen nas ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuados da edificación respecto a lindes de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas á parcela.

As construción no solo rústico haberán de adaptarse ó ambiente e á paisaxe segundo se establece no art. 42 da LOUG. A disposición das edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis aló da superficie ocupada pola construción, debéndose conserva-los elementos da paisaxe rural tales como terrazas, muros ou valos de agras. O resto da parcela non ocupada polas construcións haberá de mante-la súa superficie co tratamento vexetal ou cultivo axeitados ás características naturais do terreo. Igualmente as características estéticas e constructivas da edificación, as súas cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno.

### **Art. 138. Ordenanza 9. Do solo rústico de protección ordinaria**

#### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza o solo rústico que non sendo obxecto de especial protección, ás súas condicións xeotécnicas, morfolóxicas, grao de ocupación pola edificación dispersa, ou alto impacto territorial que suporía a súa urbanización, considéranse inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico. O seu ámbito será o establecido en plano de ordenación.

Ordénase este solo de conformidade co sinalado no art. 36 da LOUG, no modo que se especifica a continuación.

#### **2. Usos permitidos por licencia municipal.**

1º Actividades e usos non constructivos.



- . Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.
- . Actividades científicas, escolares e divulgativas.

## 2º Actividades e usos constructivos.

- . Construcción e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- . Construccións e instalacións destinadas ó apoio da gandería, granxas, currais domésticos e instalacións agrícolas.
- . Construccións e instalacións forestais destinadas á extracción de madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- . Instalacións necesarias para os servicios técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorre, e sen prexuízo da preceptiva e previa obtención de autorización autonómica nos casos de que as edificacións para os servicios técnicos e infraestructuras superen os 50 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

## 3. Usos autorizables pola Comunidades Autónoma.

Os demais usos recollidos no artigo 33 LOUG, agás o de vivenda, así como ós que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

## 4. Condicións da edificación.

Cumprirá co establecido no art. 104 LOUG sen permitirse que a disposición do edificio, a súa masa ou volume alteren negativamente a paisaxe e as súas perspectivas.

As edificacións dispoñeranse conforme á normativa de sistema viario aplicable contida nestas Normas, establecéndose unha fronte mínima de parcela sobre o viario de soporte de 17 metros.

Non se permitirá o cercado de parcelas con muros de fábrica de nova planta se non é polo seu destino simultáneo a usos de edificación dos autorizados, podendo acadar neste suposto a parte opaca do peche, un máximo de 0,60 m de altura.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 da LOUG.

Manteranse sen alteracións, polo seu alto valor ambiental, as corredeiras e os roteiros de sendeirismo, así como as masas e formacións de arboredo climácico.

5. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos construtivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

En caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.

## **Art. 139. Ordenanza 10. Solo rústico de protección forestal**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende os espazos forestais, o monte e as zonas de elevada pendente destinados a constituír reservas naturais e productivas, elementos de separación entre núcleos habitados ou referencias da paisaxe libres de edificación, tal e como se delimitan en planos de ordenación.

En particular os sistemas vinculados ó bosque atlántico caducifolio estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 4/1989 de 27 de marzo de Conservación dos Espazos Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia.

### **2. Condicións de uso e actividades.**

No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais prohibese o emprego de especies estrañas ó respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada con apertura de vías forestais, cortalumes, corta de arboredo e similares, estará suxeita a licencia e á tutela dos organismos competentes e do Concello.

Os propietarios dos terreos, deberán levar a cabo os aproveitamentos e explotacións de que fosen naturalmente susceptibles de acordo coas disposicións do organismo competente. En calquera caso seguiranse as seguintes regras:

- . A solicitude de autorización para tala incluírá descrición das condicións da entresaca, non sendo autorizable a tala a matarrasa, podéndose requirir nos casos de superficies superiores ós 10.000 m<sup>2</sup> a presentación de proxecto redactado por técnico cualificado e visado polo colexio profesional correspondente asumindo o redactor do mesmo a dirección da entresaca no caso de ser autorizada.
- . Será obrigatorio, como acto previo, á concesión de licencia, o depósito de avales que garantan a reparación de camiños, limpeza do monte e repoboación.
- . Nas talas das zonas forestais lindantes coa protección de costa preservárase a masa arbórea que se localice en primeira liña da masa forestal cunha profundidade de 25 metros.

- . Previo á tala, o Concello sinalará o arboredo que poida ser talado conforme á licencia.

En particular as novas plantacións de eucaliptos que superen as 5 Has en masa continua, deberán solicitar autorización de plantación nos termos establecidos no art. 2-1º do D. 81/1989 de 10 de maio da Consellería de Agricultura. Non se permitirán novas plantacións de eucaliptos en terras ocupadas por masas doutras frondosas. Respetaranse as distancias mínimas de 6 metros en fincas colindantes de cultivo agrícola ou outras repoboacións arbóreas.

Quedan prohibidas as nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteren a paisaxe

As transformacións de uso do solo que impliquen eliminación da cuberta vexetal arbustiva ou arbórea e supoñan risco potencial para as infraestructuras de interese xeral e, en todo caso, cando ditas transformacións afecten a superficies superiores a 100 Has estarán sometidas a avaliación de impacto ambiental (Disp. Ad. 2ª Lei 4/1989 e RD 1302/1986).

As novas plantacións de eucaliptos en masas continuas superiores ás 50 Has precisarán así mesmo de estudio de avaliación de impacto ambiental (Art. 2-2º D 81/1989).

Prohíbense en xeral tódolos usos que supoñan edificación. Poderán autorizarse mediante licencia municipal as actividades de ocio, tales como prácticas de deportes organizados e acampadas dun día, e as actividades científicas escolares e divulgativas. Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma, accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como drenaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outros análogos, as infraestructuras e obras públicas en xeral; así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñen da súa catalogación ou consideración

expresa de fóra de ordenación, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 da LOUG.

3. Poderán redactarse polo Concello e demais organismos competentes Plans Especiais para determinados sectores que regulen os aspectos da súa utilización como parte do sistema de espacios libres municipais ou comarcais, previndo o seu acondicionamento recreativo (miradoiros, campos de festa, áreas recreativas e deportivas extensivas, cámping). Igualmente poderanse redactar plans especiais para a posta en valor e protección dos roteiros de sendeirismo e das corredoiras que reforcen o seu valor ambiental.
4. Os castros e demais depósitos arqueolóxicos que estivesen catalogados no Plan Xeral, e aqueles que fosen denunciados ou inventariados por organismos ou entidades de carácter científico e cultural, non poderán ser transformados ou escavados sen a autorización preceptiva e a previa tramitación da súa delimitación detallada e identificación da zona de respecto polos organismos competentes, debendo estar o disposto no artigo 142 da presente Normativa. Igualmente as referencias monumentais, históricas, culturais ou populares serán protexidas.

Aquelas áreas situadas ó interior da liña de 200 metros medidos dende a ribeira do mar estarán ás maiores limitacións que establece a ordenanza 12 de solo rústico de protección de costas.

Igualmente nesta ordenanza, os cursos de auga e a súa zona de servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas para os efectos das maiores restriccións de uso.

5. As determinacións establecidas nesta ordenanza complementaranse coa correspondente ordenanza municipal e atendendo ás directrices da Unión Europea e disposicións autonómicas para un mellor aproveitamento forestal.
6. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos constructivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos

Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

En caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.

#### **Art. 140. Ordenanza 11. Solo rústico de protección das augas**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende os terreos, situados fóra dos núcleos, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito con fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e a zona de servidume. Pola súa situación e características este solo ordénase co criterio do mantemento do seu valor productivo, ambiental, paisaxístico e ecolóxico. O seu ámbito é o indicado en plano de ordenación.

##### **2. Condicións de uso e actividades.**

Non se permite a edificación no seu ámbito. Prohíbense así mesmo novos valos ou muros de fábrica que alteren a disposición actual de camiños, servidumes, e demais elementos constitutivos da paisaxe. Os elementos construídos e catalogados existentes manteranse dentro de ordenación autorizándose as necesarias obras de restauración, consolidación ou rehabilitación.

Poderán autorizarse mediante licenza municipal as actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados e acampadas dun día, e as actividades científicas, escolares e divulgativas. Poderán autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma, 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, e as infraestructuras de obras públicas en xeral, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e

disfrute do dominio público e do medio natural, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación da ordenación do territorio.

As especies forestais de ribeira fluvial serán protexidas e conservadas e para a súa corta haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ambientais ou paisaxísticas.

Os sistemas ligados ó bosque atlántico estarán suxeitos á tutela definida pola Lei de Conservación dos Espacios Naturais e da Flora e Fauna Silvestre, e Lei 9/2001 de 21 de agosto de conservación da natureza da Xunta de Galicia.

Nas ribeiras fluviais dos leitos públicos establécese, de acordo co R.D. 1/2001 do Texto Refundido da Lei de Augas, unha zona de servidume de cinco metros de anchura para uso público coas finalidades e limitacións definidas nos arts. 4 ó 10 do R.D 849/1986 que regulamenta o Dominio Público Hidráulico.

Cando existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, ditos elementos consideraranse incorporados á ribeira fluvial e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto daquelas cos terreos agrícolas colindantes.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse podendo autorizarse ampliacións necesarias, sempre que, non atopándose en situación expresa de fóra de ordenación, a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da superficie orixinaria segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 da LOUG.

Os muíños e instalacións relacionadas coa explotación dos recursos hidráulicos e hídricos poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestructurarse podendo autorizarse ampliacións necesarias que non signifiquen un incremento superior ó 10% da superficie orixinaria sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación.

## **Art. 141. Ordenanza 12. Solo rústico de protección de costas**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Englóbanse nesta ordenanza os terreos que están nalgunha das situacións seguintes:

- a) Zona marítimo-terrestre.
- b) Praias, areas, dunas e zonas húmidas circundantes.
- c) Servidumes de tránsito e de protección da costa.
- d) Espacios litorais de interese paisaxístico e ambiental.
- e) Terreos situados fóra do solo urbano que se atopen a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

O seu ámbito delimítase nos planos de ordenación.

### **2. Condicións de uso e actividades.**

En todo o ámbito da ordenanza non se autorizará ningún uso que signifique instalación permanente, coa excepción dos derivados da defensa nacional, da navegación e da ordenación pesqueira, que se regularán pola súa lexislación específica dentro dos criterios desta ordenanza. Os usos existentes que polas súas características deben emprazarse necesariamente neste ámbito manteranse dentro de ordenación, tolerándose a súa ampliación de acordo coa lexislación vixente e previa autorización do organismo competente.

Poderán autorizarse mediante licenza municipal as actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día, e as actividades científicas, escolares e divulgativas. Poderán autorizarse previa autorización da Comunidade Autónoma, accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas, e as infraestructuras e obras públicas en xeral, sempre que estean vinculados á conservación, utilización e disfrute do dominio público e do medio natural, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación da ordenación do territorio.

Estarase igualmente, ás limitacións derivadas da lexislación vixente nesta materia que inciden directamente no planeamento e en concreto, ás seguintes:



- . Os usos na zona afectada pola servidume de protección axustaranse ó disposto nos artigos 24 e 25 da Lei de Costas. Os usos permitidos nesta zona deben contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, previo informe da Demarcación de Costas, tal e como establecen os artigos 48.1 e 49 do Real Decreto 1112/92, polo que se modifica parcialmente o Regulamento da “Ley de Costas”.
- . Deberase garanti-lo respecto da servidume de tránsito definida no artigo 27 da “Ley de Costas”.
- . As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da “Ley de Costas”, situadas en zona de dominio público ou servidume, regularanse polo especificado na Disposición Transitoria Cuarta da citada Lei.
- . As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir-las condicións sinaladas no artigo 44.6 da “Ley de Costas” e concordantes do seu Regulamento.

Manteranse e fomentaranse o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e do medio ambiente. Expresamente queda prohibida a utilización dos areais e zonas húmidas contiguas para a súa acoutación como zonas de aparcamento de vehículos.

Prohíbense as seguintes obras ou modificacións:

- . Cortas de masas de arboredo.
- . Colocación de carteis ou anuncios propagandísticos.
- . Destrucción dos elementos naturais vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural da praia ou ecosistema.
- . Modificación de canles, acarreos ou traslados artificiais de area, extracción da mesma, vertidos ou aterramentos de zonas húmidas.

En todo caso estarase ó disposto na “Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas”, así como ó Regulamento Xeral para o seu desenvolvemento aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de decembro coas modificacións introducidas polo Real Decreto 1112/1992, de 18 de setembro e a Orde da Consellería de Medio Ambiente de 28.10.99. A utilización do Dominio Público Marítimo Terrestre axustarase ó establecido no Título III da “Ley de Costas” que, na súa sección 2ª, establece o réxime de utilización das praias.

3. O Concello e os organismos competentes poderán formar plans especiais co obxectivo de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espazos naturais, así como para mellora-los accesos ás praias.

**Art. 142. Ordenanza 13. Solo rústico de protección patrimonial, artística ou histórica**

1. Os elementos arqueolóxicos catalogados polo Plan Xeral e aqueles que foran denunciados por organismos ou asociacións de carácter científico ou cultural e inventariados polos organismos competentes e non incorporados noutras categorías do solo rústico protexido, non poderán ser transformados sen que previamente se tramite a súa delimitación detallada e se fixe unha zona de respecto polos organismos competentes.

En defecto de delimitación detallada do xacemento e da súa zona de respecto, o ámbito delimitado nos planos de ordenación terá o alcance de zona de protección integral do depósito. Neste ámbito non poderá realizarse ningún tipo de obras que afecte a movementos de terras, modificación de peches, valados ou terrazas, disposición de camiños, urbanización, nin sequera colocación de postes, tendidos ou cables aéreos, publicidade ou outras que afecten ó estado aparente ou ás condicións do depósito.

Non se autorizará ningún tipo de edificación en todo o ámbito da cualificación.

Nas terrazas ou bloques agrarios contiguos á zona ordenada e delimitados como zona de respecto, só poderán realizarse as obras ou instalacións permitidas pola cualificación definida no Plan, requiríndose informe previo do órgano competente da Xunta de Galicia que terá o carácter de vinculante.

2. Nos pazos, edificacións singulares e as súas fincas, delimitadas en planos de ordenación, o Plan Xeral dá por rematado o seu proceso de construción, polo que a súa regulación establécese sobre a base da conservación do volume actual.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

- 1º. En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración ou reforma parcial, mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.

- 2º. En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenzia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

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

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ambiental coa edificación principal.

- 3º Permítese, sen segregación de parcela, os seguintes usos previstos no art. 38 LOUG, sen prexuízo das autorizacións ou permisos que poidan corresponder segundo a normativa sectorial en materia de patrimonio:

a) Mediante obtención de licenzia municipal:

- . Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados e acampadas dun día.
- . Actividades de científicas, escolares e divulgativas.

b) Logo da preceptiva e previa autorización autonómica:

- . Movementos de terras, sondaxes e recheos.
- . Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural.

En calquera caso estarase ó disposto no artigo 40 LOUG sen prexuízo das limitacións que debeñan da súa catalogación.

3. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas.

Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos constructivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

En caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.

#### **Art. 143. Ordenanza 14. Solo rústico de protección agropecuaria**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende as áreas de policultivo intensivo do terrazgo en xeral libres de edificacións, que pola súa posición se ordenan co criterio do mantemento do seu valor productivo, ambiental, paisaxístico ou ecolóxico.

O seu ámbito está indicado en planos de ordenación.

##### **2. Condicións de uso e actividades.**

Non se permite a edificación no seu ámbito. Poderían autorizarse previo informe favorable da Comunidade Autónoma as seguintes instalacións:

- . Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario.
- . Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- . Construción e instalacións destinadas ó apoio da gandería.

. As infraestructuras e obras públicas en xeral.

Así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da superficie orixinaria, segundo se establece na Disposición Transitoria cuarta, punto 3 da LOUG.

Manteranse sen alteracións, polo seu alto valor ambiental, os regos de auga e as masas e formación de arboredo climácico. En canto ós cursos de auga e a súa zona de servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas para os efectos das maiores restriccións de uso.

3. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos construtivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

En caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.

## **Art. 144. Ordenanza 15. De protección de espacios naturais**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Comprende aquelas áreas do territorio que presentan singulares valores ambientais, naturais e paisaxísticos, incluídas na declaración do Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente como zona de especial protección dos valores naturais ou incluídas no Catálogo de Bens protexidos do presente Plan Xeral, tal e como se delimita nos planos de ordenación.

### **2. Condicións de uso e actividades.**

Con carácter xeral estes espacios estarán suxeitos á tutela definida pola Lei 9/2001 de 21 de agosto de Conservación da Natureza, coas determinacións establecidas no Decreto 82/1989 de 11 de maio da Consellería de Agricultura polo que se regula a figura de espacio natural en réxime de protección xeral, así como ó establecido no Decreto 72/2004 da Consellería de Medio Ambiente.

3. No ámbito de aplicación desta Ordenanza non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.
4. O Concello e os organismos competentes redactarán os Plans Especias de Protección establecidos no presente Plan Xeral, co obxectivo de garanti-la salvagarda, recuperación e disfrute destes espacios naturais, e todo ilo sen prexuízo das actuacións que para o perfeccionamento da definición, delimitación e tratamento dos espacios naturais, desenvolva a administración autonómica ambiental.

## **Art. 145. Ordenanza 16. De protección de interese paisaxístico**

### **1. Delimitación e ámbito.**

Englóbanse nesta ordenanza os terreos de solo rústico que presentan gran significación na configuración da paisaxe costeira da Ría no municipio de Oleiros, por contar con vistas panorámicas de interese.

O seu ámbito delimítase nos planos de ordenación, en concordancia coa delimitación das concas paisaxísticas establecidas no documento de Sostibilidade e Impacto Ambiental.

## 2. Condicións de uso e actividades.

En todo o ámbito da ordenanza non se autorizará ningún uso que non se corresponda coa conservación, utilización e disfrute do dominio público e do medio natural, sen implica-la súa transformación de natureza rústica e sempre que quede garantida a integridade do valor paisaxístico obxecto de protección. Son autorizables por licencia actividades de ocio e as científico-divulgativas. Excepcionalmente, e trala autorización pertinente da Comunidade Autónoma, poderanse autoriza-las infraestructuras e obras públicas en xeral, contempladas no art. 38 da LOUG.

As construcións que se poidan localizar nestes ámbitos, cumprirán as condicións sinaladas no art. 114.12.d, das presentes Normas.

Os cerramentos e valados adoptaranse ós tradicionais en canto a materiais e dimensións. A altura máxima da zona opaca non poderá supera-los 0,50 metros, podéndose acada-lo 1,5 metros con elementos diáfanos que non impidan a contemplación da paisaxe.

Manterase e fomentarse o respecto, a conservación e a protección dos valores naturais da paisaxe e do medio ambiente.

Nesta ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de augas para os efectos das maiores restricións de uso.

3. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos construtivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

Nos ámbitos afectados pola pegada sonora, non son compatibles as novas construcións para usos residenciais nin dotacionais educativos ou sanitarios, nin as modificacións urbanísticas que supoñen un incremento do número de persoas afectadas para ditos usos.

En todo caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.

#### **Art. 146. Ordenanza 17. Solo Rústico de Protección de Infraestructuras.**

##### **1. Delimitación e ámbito.**

Constitúen o solo rústico de protección de infraestructuras aqueles terreos destinados á localización de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento (depósitos e outros dispositivos), saneamento e depuración da auga, a de xestión de residuos sólidos, e aqueles que debeñen da previsión de instrumento de planeamento e ordenación do territorio.

O seu ámbito delimítase nos planos de ordenación.

##### **2. Condicións de uso e actividade.**

Sen prexuízo do establecido na lexislación sectorial específica, as condicións de uso e actividade estarán ó establecido na LOUG art. 37.

Así autorízanse previa solicitude de licenza municipal actividades de ocio, acampadas dun día, actividades comerciais ambulantes e actividades científicas, escolares e divulgativas.

Con autorización autonómica toléranse as instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como en todo caso as de subministración de carburante e as infraestructuras e obras públicas en xeral.



As edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse ampliacións necesarias sempre que a actuación non signifique un incremento superior ó 10% da súa superficie orixinaria, sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñen da súa catalogación ou consideración expresa de fóra de ordenación, segundo se establece na Disposición Transitoria Cuarta, punto 3 da LOUG.

3. As franxas que acompañan ás redes viarias que debeñen do Plan Sectorial da Rede Viaria Comarcal, así como as franxas das liñas férreas non executadas, teñen a clasificación de solo de protección de infraestructuras ata que se executen as citadas vías. Posteriormente á súa execución, os solos exteriores ás vías pasarán a estar clasificadas como solo rústico de protección idéntica á que teñen os solos colindantes.

Nesta ordenanza, os cursos de auga e a súa servidume terán a consideración de solo rústico de protección de auga para os efectos das maiores restricións de uso.

4. Nos ámbitos nos que o terreo se encontra próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, en particular nos que o propio terreo vulnera, non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo u obxectos fixos (postes, antenas, carteis, aeroxeneradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes se se pode producir vulneración das servidumes aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme ós artigos 7 e 9 do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado polo Real Decreto 1541/2003, poderán ser autorizados os respectivos proxectos constructivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten Estudos Aeronáuticos (segundo o especificado no presente informe para cada tipo de superficie ou zona de seguridade afectada) que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), trala análise técnica de Aena, que non se compromete a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves.

Nos ámbitos afectados pola pegada sonora, non son compatibles as novas construcións para usos residenciais nin dotacionais educativos ou sanitarios, nin as modificacións urbanísticas que supoñan un incremento do número de persoas afectadas para ditos usos.

En todo caso de plantearse a legalización de edificacións previamente existentes non amparadas por licenza, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios, que se encontren en terreos afectados por pegadas sonoras, será obrigatoria a súa isonorización conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E. non correndo o titular do aeroporto cos custos de dita isonorización.



## CAPÍTULO VI. Normas de Protección de Infraestructuras, Sistemas Naturais e Patrimonio Cultural

### **Art. 147. Enerxía eléctrica. Servidume**

1. A servidume de paso de enerxía eléctrica non impide ó dono do predio servente cercalo, plantar ou edificar nel deixando a salvo dita servidume.
2. Queda prohibida a plantación de árbores e a construción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no Regulamento de Liñas de Alta Tensión.

Estas distancias son as seguintes:

$$D_1 = 3,3 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 5 m.}$$

$$D_2 = 1,5 + \frac{U}{100} \text{ metros, cun mínimo de 2 m.}$$

Sendo U a tensión nominal.

Para o cómputo destas distancias nas liñas aéreas terase en conta a situación respectiva máis favorable que poida alcanza-la liña respecto dos elementos de que se trate.

### **Art. 148. Augas, leitos e ribeiras fluviais**

1. Non poderán autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que polo seu emprazamento ou vertido de augas residuais poñan en risco as condicións de potabilidade de augas destinadas ó abastecemento, se non cumpren as condicións sinaladas pol. R.D. 1/2001 de 24 de xullo do Texto Refundido da Lei de Augas e do Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os Títulos Preliminares I, IV, V, VI e VIII de dita lei e demais disposicións legais de aplicación.
2. As actividades cualificadas como nocivas deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a vida fluvial e mariña e as industrias e actividades situadas na proximidade do lugar onde se efectúe o vertido, segundo o disposto na Lexislación de

Augas, Decreto 2414 de 30 de novembro de 1961 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, e demais disposicións concordantes.

3. Coa finalidade de preservar da ocupación edificatoria as ribeiras, as marxes e as zonas colindantes dos leitos para garanti-lo establecemento das servidumes de uso público sinaladas na Lei de Augas e no seu Regulamento do Dominio Público Hidráulico así como a conservación e protección das condicións naturais dos ríos e os terreos húmidos colindantes, delimítanse as zonas de servidume de 5 m de anchura para uso público, e as zonas de policía de 100 metros nas que se condicionarán o uso do solo e as actividades que se desenvolvan mediante autorización e informe previo do organismo de conca. Só se poderán exceptuar da regra anterior aquelas instalacións técnicas para a explotación dos recursos propios dos ríos que xustifiquen a necesidade pola súa proximidade (muíños, piscifactorías, etc.) e que contén co informe favorable do organismo competente.

Nos leitos onde existan zonas naturais pantanosas, xuncais, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, os ditos elementos consideraranse incorporados ó leito e as zonas de policía mediranse desde a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colindantes.

Naqueles puntos para os que exista risco de inundación e que se atopen dentro dos núcleos urbanos deberán tomarse medidas preventivas (obras de paso, estabilización e revexetación de noiros) sempre que se interveña neses enclaves.

#### **Art. 149. Ambientación natural e paisaxe**

A explotación dos recursos naturais e o desenvolvemento edificatorio haberán de ser compatibles coa protección do equilibrio ecolóxico, do medio natural, do medio ambiente e da paisaxe.

Esta protección ten distintos aspectos que comprenden desde a conservación da natureza virxe en zonas determinadas polo Plan Xeral, ata a protección visual da paisaxe, compatibilizándoa coa explotación racional e limitada dos recursos e coa integración da edificación no ambiente.

O Plan Xeral regula a especial protección de determinadas zonas mediante a súa incorporación ó Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos de acordo co art. 75 LOUG.

Os territorios declarados Espacio Natural, estarán ó disposto na lexislación vixente.

Con independencia desta especial protección, estarase á normativa xeral seguinte:

### **1. Disposición xeral.**

O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no art. 104 LOUG para a adaptación das construcións ó ambiente á hora de proceder á aprobación de Plans e Proxectos e na concesión de licencias, que ademais contarán cos informes previos vinculantes nos casos establecidos na lexislación vixente ou nestas Normas.

### **2. Estudos de impacto ambiental.**

Para toda actuación (trazado de infraestructuras territoriais, repoboacións forestais, explotacións mineiras, grandes industrias, etc.) que se prevexa poida altera-lo equilibrio ecolóxico e a paisaxe natural ou introduza cambios importantes na xeomorfoloxía, esixirase a presentación dun estudo de impacto sobre o medio natural nos termos definidos pola Lei 1/1995 de Protección Ambiental de Galicia e Lei 6/2001 de modificación do RDL 1302/1986.

### **3. Estradas.**

#### **a. Capa vexetal.**

Evitarase a desaparición da capa vexetal nas zonas lindantes coas estradas e camiños de novo trazado, repoñendo aquelas franxas que por causas constructivas (almacenamento de materiais, manobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais, etc.) resultaran danadas ou deterioradas.

#### **b. Taludes e terrapléns.**

Cando en razón da topografía do terreo e do trazado viario fora necesaria a creación de taludes ou terrapléns, estes deberán ser proxectados de forma tal que non degraden a paisaxe e faciliten a súa plantación e consolidación vexetal.

#### **c. Rectificacións no trazado viario.**

Naqueles treitos de estradas ou camiños fóra dos núcleos que quedaran sen uso por alteración no seu trazado, levantarase o firme e repoñerase a súa capa vexetal e a flora natural da zona.

d. Servicios de estrada.

As edificacións para servicios de estrada que se constrúan nas zonas de influencia das mesmas, deberán ser proxectadas tendo en conta o carácter da paisaxe existente na zona, para que harmonicen co mesmo.

e. Anuncios e carteis.

A colocación de anuncios na zona de servidume das estradas estará ó disposto no Decreto 1953/1962 de 8 de agosto, Ordes de 22 de agosto de 1962 e de 8 de febreiro de 1965, e Decreto 917/1967 de 20 de abril, en tanto estas disposicións non resulten modificadas ou derogadas pola "Ley 25/1988 de Carreteras" que prohíbe a publicidade en calquera lugar visible desde a zona de dominio público (art. 24 e DT-2ª), así como ó disposto pola Lei 4/1994 de Estradas de Galicia.

**4. Repoboacións forestais.**

Simultaneamente á rendibilidade das repoboacións forestais feitas con especies exóticas e de fácil crecemento, valorarase polas Administracións competentes a promoción das especies autóctonas e tradicionais da comarca, con vistas a non romper-lo equilibrio paisaxístico e ecolóxico da zona. En particular as novas plantacións de eucaliptos suxeitaranse ó procedemento e limitacións establecidas no D. 81/1989 da Consellería de Agricultura.

**5. Valados e cerramentos.**

Estarase ó disposto no art. 114.9 das presentes normas. Só se exceptiona a conservación e reposición de valos pétreos tradicionais xa existentes.

**6. Publicidade exterior.**

Prohíbese todo tipo de anuncio pintado directamente sobre rochas, taludes, faldras de montes, etc., así como os carteis que constitúan agresión á natureza e á intimidade do home diante da paisaxe. O Concello poderá desenvolver unha ordenanza reguladora da publicidade exterior mediante carteleiras.

**7. Protección das masas arbóreas e da paisaxe forestal.**

Para os efectos da aplicación das disposicións normativas contidas no Plan Xeral entenderase por masa arbórea:

- . Os ámbitos de agrupacións singulares de arboredo caducifolio autóctono que poidan identificarse.
- . Os soutos de ribeira e o arboredo autóctono que acompaña ós leitos públicos.
- . Os grupos de arboredo incluídos na delimitación das zonas verdes ou libres públicas.
- . Calquera outro ámbito, público ou privado, que polas súas condicións de densidade, porte, idade ou interese botánica ou paisaxística forme un grupo recoñecible.
- . Os cultivos forestais de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

As masas arbóreas estarán suxeitas a protección e tutela polo Concello e organismos competentes. As masas arbóreas en réxime de explotación forestal estarán suxeitas a súa normativa de aplicación derivada das condicións propias do seu aproveitamento madeireiro, sen prexuízo do establecido na ordenanza da zona onde se atopen.

#### **Art. 150. Patrimonio cultural. Definición e catalogación**

1. Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións do Plan Xeral.
  - a. Os elementos e conxuntos de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
  - b. Os depósitos arqueolóxicos.
  - c. As igrexas, ermidas e conxuntos parroquiais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
  - d. Os muíños, edificios e conxuntos rurais de interese histórico-artístico, arquitectónico ou ambiental.
  - e. Os cruceiros e outros elementos de arquitectura do territorio de interese histórico, arquitectónico ou ambiental.



- f. Os elementos menores tales como: pozos, lavadoiros, fontes, hórreos, petos de ánimas, pombais, panteóns, palcos, selos e outros.
  - g. Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente se determine.
2. Os bens culturais suxeitos a protección polo Plan, son os incluídos no Catálogo complementario de elementos e conxuntos obxecto de protección, para os efectos do disposto no artigo 75 LOUG.
  3. Na medida que sexa de aplicación estarase ó disposto na Lei 16/85 de Patrimonio Histórico Español, Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 449/73 sobre protección de Hórreos e Cabazos de Galicia, Decreto 571/63 sobre Cruceiros, Decreto 22 de abril de 1949 sobre Protección de Castelos Españois.

**Art. 151. Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico-artístico, arquitectónico e/ou ambiental, catalogados. Regulación xeral**

1. A protección destes edificios, conxuntos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor, regulándose a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se articulan clasificando a súa protección de integral ou non integral de acordo co citado Catálogo. Para os efectos da definición do seu contorno estarase ó disposto no artigo 30 das vixentes Normas Complementarias do Planeamento Provincial, e complementariamente na Instrución de novembro de 2002 da Consellería de Cultura para a protección do patrimonio cultural nos plans e proxectos de ordenación municipal e nestas Normas.

Salvo maior regulación en concreto, establécense os seguintes ámbitos:

- . En solo rústico: 50 metros cando se trate de elementos etnográficos e 100 metros cando sexan de arquitectura relixiosa, civil, militar, etc.
- . En solo urbano: o ámbito do contorno de protección adaptarase á configuración da traza urbana, incluíndo alomenos os inmobles e espazos lindantes inmediatos, así

como aqueles inmobles que configuren a praza ou espazo público en que se atopa o ben a protexer. No suposto de fincas singulares catalogadas o contorno de respecto abranguerá a totalidade da área cualificada.

2. A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste Documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con carácter previo a calquera intervención nos bens inmobles inventariados, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística, conforme ó establecido nos arts. 32, 37, 52 e 54 da LPCG.

## **Art. 152. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral**

### **1. Alcance da protección.**

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido:

- a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice a edificación, quedando excluída para edificios protexidos en solo urbano ou rústico calquera segregación en novas parcelas.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer (edificio principal e as súas edificacións auxiliares; igrexa e adro; etc.).

En calquera caso toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 104 da LOUG.

- b. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc.) ou conxunto (igrexa, casa rectoral, igrexario e campo de festas, etc.) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar informe de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a corta de especies

arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido estarase ó establecido no art. 104 da LOUG.

## **2. Obras permitidas.**

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración e de conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación e rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licencia. O Concello poderá denegar dita licencia se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. A tal efecto, o Concello poderá solicitar informe previo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derruba parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico.

## **3. Documentación para solicitude de licencia.**

A solicitude de licencia de restauración, e de se-lo caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da documentación seguinte:

- a. Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou, variacións de uso e propiedade, etc.
- b. Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- c. Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se enclava, á escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

- d. Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc.
- e. Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais e sobre os elementos obxecto de protección.
- f. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos en solo rústico a solicitude de licencia de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 m de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer, deberá ir acompañada, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, pola documentación seguinte:

- a. Plano de situación en relación ó edificio a protexer.
- b. Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licencia así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (no caso de edificacións incluírá relación detallada de materiais a empregar e da solución formal adoptada).

## **Art. 153. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral**

### **1. Alcance da protección.**

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido.

- a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se localice, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas tanto para edificios protexidos en solo urbano coma rústico.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer.

En calquera caso toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ó establecido no art. 104 da LOUG.

b. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ó propio elemento senón tamén ó contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o seu libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espacio libre público.

## 2. Obras permitidas.

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración, conservación, consolidación e rehabilitación, así como as de ampliación toleradas.

a. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa -fachadas e cubertas- e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste artigo, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar-la licencia.

Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), agás elementos descontextualizados, a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

b. Cando a cualificación correspondente ó edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanza-la máxima permitida ou outras adicións permitidas, manteranse as condicións estruturais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado.

c. Cando a protección se refire a conxuntos, as novas construcións permitidas haberán de adecuarse ás características compositivas dos mesmos, someténdose ás esixencias de valoración dos elementos protexidos, tanto na súa volumetría como na súa disposición e materiais.

### 3. Documentación para solicitude de licencia.

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestructuración e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluirán preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas Normas de aplicación, a documentación detallada seguinte:

- a. Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio ou conxunto e dos seus elementos máis característicos..
- b. Alzado fotográfico do treito de vía onde estea situado o edificio.
- c. Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados e a súa integración arquitectónica co edificio que se protexe.

Presentarase levantamento da parcela en que se localiza a edificación a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, arboredo, xardinería, etc.

#### **Art. 154. Patrimonio arqueolóxico.**

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 depósitos arqueolóxicos ou ben á documentación e referencias cualificadas que permiten supoñer a existencia de restos soterrados ou ocultos, 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 regradas. 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 afecten, 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 da Xunta de Galicia, igual que no caso das referencias incorporadas con cautelas asociadas.

A estes bens seralles aplicada a ordenanza específica de protección correspondente, atendendo á clasificación do solo no que se localizan (urbano, urbanizable ou rústico), ó tempo que se definen e delimitan os seus niveis e áreas de protección de xeito pormenorizado segundo a casuística particular (adscripción cultural e tipolóxica, contorno, estado de conservación).

Quedan establecidos tres grandes graos de protección:

#### **Grao I:**

Establecido para os xacementos declarados ou incoados B.I.C. (Ben de Interese Cultural). Supón o maior grao de protección para un elemento patrimonial. Tamén hai que salientar que a partir do artigo 40.2 da Ley 16 de 25 de junio de 1985 del Patrimonio Histórico Español, quedaron declaradas como Bienes de Interés Cultural por ministerio da propia Lei os lugares con representacións gráficas ó aire libre (isto significa que tódolos petroglifos da Comunidade Autónoma de Galicia posúen esa mesma consideración e disfrutan da máxima protección patrimonial).

#### **Grao II:**

Establecido para case que tódolos elementos arqueolóxicos catalogados (clave de identificación GA). Divídese en dous niveis de protección, segundo as características de cada elemento.

##### **G.II-1. Área de protección integral.**

É o espacio existente dentro do perímetro máis externo do xacemento que se protexe e que vén 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

movimentos 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 poderá 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.

### **G.II.2. Área de cautela ou respecto.**

Vén 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 licencia para a realización de calquera tipo de obra deberá ser informada preceptivamente pola Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Dito informe será vinculante.

En solo rústico só se permitirán usos agrícolas e forestais, sempre que se veñan producindo de modo tradicional e, coa expresa prohibición, de realizar roturacións que puideran deteriorar o substrato arqueolóxico. Prohíbese movementos de terras que modifiquen o perfil actual dos terreos; tampouco serán admitidos, salvo informe favorable do organismo competente da Consellería de Cultura os tendidos aéreos, ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, antenas, abastecemento de auga, ...

En solo urbano, calquera clase de obra que afecte ó subsolo terá que ser informado polo organismo competente da Consellería de Cultura, quen determinará a viabilidade da mesma e a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica. Esta, salvo excepcións, deberá ser realizada antes da concesión da licencia 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 afecten ó subsolo (cimentacións, sotos, etc.), ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto de edificación.



En solo urbanizable, ademais da aplicación da normativa anterior no seu caso, a redacción do planeamento secundario deberá estar supeditada ós resultados dunha intervención arqueolóxica previa, coa finalidade de delimitar o xacemento e determinar as áreas que deberán ser obxecto de protección arqueolóxica especial. O planeamento tratará que estas zonas sexan incluídas preferentemente nos terreos de cesión obrigatoria, e serán sometidos a informe do organismo competente da Consellería de Cultura.

### **Grao III:**

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 atopar restos arqueolóxicos, ou ben naquelas zonas onde se produciran achados illados de materiais. Nestes xacementos poderán efectuarse obras sempre e cando se realice unha intervención arqueolóxica previa.

Para isto deberá remitirse á Comisión Territorial de Patrimonio Cultural un proxecto detallado coas obras a realizar. A partir de aquí, esta resolverá sobre a pertinencia de dita obra que, en todo caso, estará condicionada pola realización previa dunha intervención arqueolóxica que garanta a correcta documentación e investigación dos posibles restos arqueolóxicos existentes.

### **Art. 155. Cruceiros e outros elementos construídos de interese cultural**

A súa protección afecta ós elementos que se catalogan nestas Normas e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros ó redor de todo o perímetro do elemento. No contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de espacio libre público.

O traslado do elemento a outro emprazamento dentro do Termo Municipal requirirá licencia e informe favorable do Concello. Expresamente prohíbese o traslado cando signifique a privatización dun elemento de uso público ou implique restricción do seu uso ou contemplación. En calquera caso estarase ó disposto pola lexislación vixente, en relación ós hórreos ou cabazos (D. 449 de 22.2.1973), ós cruceiros e petos de ánimas (D. 571 de 14.3.1963) e ós escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e similares (D. de 14.3.63).

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración e as de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras acompañarase aquela da documentación esixida por estas Normas para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

#### **Art. 156. Coordinación de actuacións**

1. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas para o mellor desenvolvemento das determinacións deste Plan Xeral.
2. A este fin as zonas de respecto que se determinen procurarán ter en conta a ordenación contida no Plan Xeral. Así mesmo procurárase que os graos de protección esixibles por declaracións de Bens de Interese Cultural sexan coherentes coas determinacións do Plan.
3. As administracións competentes en materia de protección de bens culturais e de espacios naturais protexidos polo Plan, velarán pola observancia das determinacións contidas neste e asesorarán ó Concello para a súa mellor aplicación.
4. De acordo ó disposto no art. 68 LOUG, poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.



## CAPÍTULO VII. Normas de Urbanización

### Sección 1ª. Instrumentos de Execución

#### **Art. 157. Clases de proxectos**

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento, no relativo ás obras de urbanización, realízase mediante proxectos técnicos que segundo o seu obxecto, incluíranse nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización. Se desenvolven integralmente tódalas determinacións que o Plan prevexa en canto a obras de urbanización, vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.
- b) De obras ordinarias. Se desenvolven tan só parcialmente obras de urbanización das previstas no Plan.

As disposicións contidas neste capítulo referidas ós proxectos de urbanización serán de aplicación en tódolos aspectos que lles afecten, en razón do seu obxecto, ós proxectos de obras ordinarias.

#### **Art. 158. Condicións xerais dos proxectos técnicos**

1. O proxecto técnico definirá de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que require o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación de aplicación das súas especificacións por técnico distinto ó autor do proxecto.
2. Os proxectos estruturaránse documentalmente en Memoria descritiva e xustificativa, Planos, Pregos de Prescricións Técnicas e Orzamentos, cos complementos que se esixan para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e instrucións técnicas de aplicación e nos Regulamentos do Estado e da Comunidade Autónoma Galega que estean vixentes no momento da súa redacción.

#### **Art. 159. Obxecto, alcance e características xerais dos Proxectos de Urbanización**

1. Os Proxectos de Urbanización teñen por obxecto a definición técnica precisa para a realización das obras de acondicionamento urbanístico do solo, en execución do

determinado polo Plan Xeral e Plans Especiais no solo urbano, polos Plans Parciais e de Sectorización no solo urbanizable, e polos Estudos de Detalle.

2. Non poderán modifica-las previsións do planeamento antecedente que desenvolvan -sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións esixidas pola execución material das obras- nin, en ningún suposto, conter determinacións sobre ordenación e réxime do solo ou da edificación.
3. A efectos da súa definición en proxectos, as obras de urbanización desagreganse nos seguintes grupos:
  - a) Apertura e reforma de viario, aparcamento en superficie e espazos libres.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Xardinería e acondicionamento de espazos libres.
  - d) Aparcamentos subterráneos.
  - e) Redes de distribución de auga, electricidade, gas e telecomunicacións.
  - f) Redes e evacuación de augas pluviais e residuais.
  - g) Iluminación pública.
4. Cando a importancia dos servizos proxectados e do tráfico rodado previsto demanden a execución de galerías visitables de servizos, incluíranse estas no proxecto de urbanización.
5. Os proxectos de urbanización deberán resolve-lo enlace dos servizos urbanísticos do ámbito que comprendan cos xerais ós que se conecten, para tal efecto verificarán que estes teñen a suficiente dotación ou capacidade para absorbe-los aumentos polos que verían afectados coas obras proxectadas.
6. Tódalas redes de servizos discorrerán soterradas e por espazo público.

#### **Art. 160. Contido mínimo dos Proxectos de Urbanización**

1. Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos sinalados no art. 69 do R.P. co detalle e complementos que requira a completa definición executiva das obras comprendidas. En todo caso incluírán, ademais, os documentos seguintes:
  - a) Plano a escala mínima 1:1.000 onde se fixen claramente os límites do Plan que se proxecta executar, a situación das obras, os límites dos espazos viais, os parques e xardíns de uso público, e os espazos abertos e libres de uso privado, as

construcións, plantacións ou instalacións que por ser incompatibles co Plan teñan que derrubarse, cortarse ou trasladarse, as parcelas para equipamentos de servizos públicos ou de interese social e as previstas para a edificación privada.

b) Plan de obras detallado onde se fixe tanto o prazo final como os parciais das distintas fases, se as houbera.

2. Cada grupo de obra dos definidos constituirá un capítulo independente con toda a documentación específica correspondente, sen prexuízo da súa refundición unitaria na memoria principal, no plan de obras e no orzamento xeral.
3. Os proxectos estarán redactados de modo que permitan a persoas distintas dos autores a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto rematado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.
4. Cada proxecto deberá ir datado e firmado por facultativo competente, sobre o que recaerá a responsabilidade do proxecto e da súa adecuación ó planeamento antecedente.
5. En desenvolvemento das presentes Normas, o Concello poderá aprobar un Prego Xeral de Condicións Económico-Administrativas de Obras de Urbanización e Pregos Tipo de Condicións Técnicas para cada un dos distintos grupos ou clases das mesmas, tendentes a normaliza-los distintos elementos e homoxeneiza-la elección e deseño dos mesmos.

#### **Art. 161. Aprobación dos Proxectos**

Os proxectos de urbanización tramitaranse e aprobaranse conforme ás normas establecidas no art. 110 LOUG. Os proxectos de obras ordinarias poderán segui-lo trámite previsto na Normativa do ente interesado.

## Sección 2ª. Condicións da urbanización

### A. CONDICIÓNS DA REDE VIARIA

#### **Art. 162. Pavimentación**

1. Para calcula-la 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 orienta-lo mellor aparcamento.
4. 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 corremento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.
5. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.
6. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.
7. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.
8. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.

9. Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferenza de materiais e polo chafranado do bordo.
10. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche de calzado.
11. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8% será recomendable dispoñer un pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.
12. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando rigolas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.
13. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.
14. Na pavimentación dos carrís-bicicletas, cando estes acompañan a calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento de calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introducción de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre ámbalas dúas calzadas. En canto á separación do carril-bicicleta coas beirarrúas o viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación cando a dimensión do carril-bicicleta sexa inferior a 1,80 m.
15. 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%.



16. 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.
17. 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.

#### **Art. 163. Arboredo e xardinería**

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.
2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se os alcorques e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións. Igualmente acondicionaranse de tal xeito que non medre a vexetación, ben mediante a implantación de reixas ou recheo de areas ou similares.
3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen algún tratamento.
4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestrutura.
5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestrutura.
6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de metro e medio (1,5 m).

#### **Art. 164. 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.
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. 165. Sinalización**

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, de preferencia adosados sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.
2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, adosados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitárase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.
3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó previsto na Sección 3ª da Lei 8/1997.

## B. CONDICIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AUGA

### **Art. 166. Abastecemento de auga potable**

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de trescentos (300) litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous (2). Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.
2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo de medio (0,5) litros por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obterase multiplicando o consumo medio diario por dous con tres (2,3).
3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.
4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.
5. O diámetro mínimos dos tubos na rede será de 63 mm. Se sobre ela houberan de instalarse hidrantes de diámetro 80 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 100 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase o polietileno 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 garanti-la 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. 167. Rede de rega e hidrantes**

1. Estableceranse en tódalas zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de vinte (20) metros cúbicos por hectárea. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificárase conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo sen cubrir.
2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente, así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.
3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumprirán o apartado 9 do artigo anterior.
4. En tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado de que deriva.

## C. CONDICIÓN DO SANEAMENTO

### Art. 168. 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 quince (15) centímetros de diámetro e as velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cando os conductos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalente pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso.
3. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do un por cento (1%), e nos demais determinarase de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, en cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para os sumidoiros de trinta (30) centímetros e dun (1) metro cúbico 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, consideraranse, a partir de datos pluviométricos oficiais, o cálculo de liñas de máxima avenida extraordinaria en períodos de retorno de 500 anos, tendo en conta a modificación de caudais producida polo máximo desenvolvemento do planeamento, as seccións representativas das canles e os elementos singulares que afecten á capacidade do transporte.
5. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estima-lo atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a vinte (20) hectáreas. En concas superiores será obrigado facelo.
6. Os aliviadoiros de crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de 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, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás 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. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.
13. A conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.
14. No desenvolvemento das novas actuacións de urbanización deberanse tomar as medidas oportunas para manter os actuais graos de impermeabilización nas urbanizacións (próximos ó 90%) por uns máis acordes co ciclo hidrolóxico natural (escorrentías de aproximadamente un 10%), para así evitar a contaminación por arrastre e a xeración de grandes caudais augas abaixo dos núcleos urbanos. Para iso estudíaranse sistemas que só transporten a auga sobrante en orixe, permitindo

que o coeficiente de escorrentía dos terreos previos á urbanización non varíen ou o faga minimamente.

#### **Art. 169. Condicións dos vertidos**

1. Cando por imposibilidade topográfica ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos vertidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garanti-la viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.
2. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó vertido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.
3. Non se permitirá ningún vertido directo ó mar ou canles públicas.

## D. CONDICIÓN DO SUBMINISTRO DE ENERXÍA ELÉCTRICA

### **Art. 170. Redes de distribución**

1. Tanto en baixa coma en alta tensión as redes de distribución serán soterradas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.

2. As redes de distribución terán as seguintes características:

Baixa Tensión: 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 estudio técnico-económico da Compañía subministradora xustificando o uso da dita tensión.

3. A rede de servicio 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 o requira, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instala-lo centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

6. Os centros de transformación deberán localizarse sobre terreos de propiedade privada comunitaria ou pública, preferentemente soterrados, salvo aqueles que se realicen en locais.

No suposto de execución de centros de transformación non soterrados, estes contarán coas medidas necesarias para evitar os impactos visuais e garantías suplementarias de seguridade e accesibilidade.

7. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e



a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.

8. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas.
9. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.). esta distancia poderá reducirse se 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 aquí.
11. As subestacións de transformación distarán máis de cinco (5) metros dos muros e cimentos dos edificios colindantes.

#### **Art. 171. Iluminación pública**

1. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

Paseo e área peonil:	5 lux
Rúa:	8 lux
Beirarrúa, pasaxe e calella:	5 lux

O coeficiente de uniformidade será superior a cero con tres (0,3).

2. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a catro con cinco (4,5) salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.
3. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros vinte e cinco (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.

4. Na redacción dos proxecto de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustifica-la instalación de iluminación adoptada e xustificarse a súa economía de funcionamento e conservación.

5. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes atoparanse fóra do alcance dos nenos e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.
6. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a catro con cinco (4,5) metros.
7. Nas aliñacións os puntos de luz alternarán coas árbores, ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios, ou sobre peches das parcelas. En todo caso serán compatibles a disposición dos puntos de luz co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

## E. CONDICIÓN DAS REDES DE TELECOMUNICACIÓN

### **Art. 172. Rede de telecomunicación**

1. En zonas urbanas as redes de telecomunicación deberán ser soterradas, así como os distintos tipos de arquetas. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.
2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañía concesionaria, e de acordo co disposto no Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestructuras.
3. A regulación das instalacións de telefonía móbil farase de acordo coa “Ordenanza Municipal para a Instalación e Funcionamento de Instalacións de Telefonía Móbil e outros Servicios de Telecomunicación e de Difusión”, aprobada polo Concello Pleno de 31.01.02, e modificación do art. 29 en sesión de 26.09.02, ou ordenanza específica que a modifique.

## F. CONDICIÓN DAS REDES DE SUBMINISTRO DE GAS

### **Art. 173. Rede de gas**

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse de acordo co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos (O.M. 18.11.1974 e o OM 26.10.1983) e das súas Instrucción Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conduccións serán soterradas, así como as instalacións complementarias.

Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan dana-la conducción. 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 conducción 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.

## G. CONDICIÓN DO AXARDINAMENTO

### **Art. 174. 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 estudio dos custos de mantemento e conservación.
2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:
  - a) Pendente máxima dos paseos recomendable do dez por cento (10%).
  - b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servicio, cun factor de uniformidade maior ou igual de cero con vinte (0,20). A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.
  - c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de cen (100) mm, na proporción dun por cada catro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.
3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servicios hixiénicos se o tamaño do parque é superior a vintecinco (25) hectáreas.
4. Os alcorques terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso non inferior ós cen (100) 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 dous por cento (2%). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.
6. Nos parques urbanos preservarase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.
7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de vintedous a vintecatros (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de vinte a vintedous (20-22) centímetros e os de porte pequeno terán de dezoito a vinte (18-20) centímetros.
8. Tódolos plantóns deberán conserva-la guía principal e te-lo tronco recto.

9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, protección contra cans e ventos para asegura-lo seu enraizamento e protexe-lo seu crecemento nos primeiros anos.
10. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento.

## Sección 3ª. Condicións particulares dos sistemas

### A. SISTEMA VIARIO

#### **Art. 175. Condicións de deseño viario**

As estradas de nova construción e as obras de acondicionamento, ensanche ou modificación das existentes deseñaranse nas condicións que se estableceran polos organismos competentes das Administracións titulares das vías e por cantas sexan de aplicación das contidas nestas Normas.

#### **Art. 176. Pavimentación das vías públicas**

1. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discurrirá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e de integración ambiental.
2. A separación entre as áreas dominadas polo peón e os vehículos manifestarase de xeito que queden claramente definidos os seus perímetros sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría, circulación de persoas ou vehículos, lugares de estancia de persoas, estacionamento de vehículos, rúas compartidas, cruces de peóns, pasos de carruaxes, carril bici, etc.

#### **Art. 177. Rúas compartidas**

1. Son rúas compartidas aquelas que poden ser utilizadas indistintamente por peóns e vehículos; ten, por tanto, un carácter local e, especificamente, son propias das áreas residenciais.
2. Ningunha rúa compartida poderá ter unha intensidade de tráfico incompatible co carácter estancial da zona.
3. Evitarase a impresión de separación rixida entre calzada e beirarrúa. Por conseguinte, non existirán diferenzas físicas notables entre os distintos elementos da sección transversal da rúa. As bandas que, visualmente, dean a impresión de separar-lo espazo peonil do vehicular deben interromperse cada vintecinco (25) metros, de maneira perceptible para o usuario, mediante elementos singulares tales como tarros de plantas, árbores, etc., que non prexudicarán a visión dos peóns.

4. As entradas e saídas das rúas compartidas deben recoñecerse como tales pola súa propia ordenación e, na medida en que sexan utilizables por vehículos, trataranse de forma análoga ós accesos de garaxes e aparcamentos. Os accesos ás rúas de coexistencia indicaranse mediante sinalización preferentemente horizontal.
5. Dispoñeranse ordenacións e dispositivos específicos nas distintas partes da zona de coexistencia destinadas á circulación vehicular, de xeito que os vehículos circulen “ó paso”. A distancia que separe estes elementos de ordenación non debe supera-los cincuenta (50) metros. Estas ordenacións poden ser ondulacións do pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
6. Se se dispuxesen espacios especialmente deseñados como áreas de xogo, diferenciaranse con claridade dos destinados á circulación. É recomendable que estas áreas de xogo estean fisicamente separadas dos espazos utilizables por vehículos.

#### **Art. 178. Execución do viario**

As calzadas e beirarrúas realizaranse preferentemente en dúas etapas:

- A primeira servirá para o período de construción da urbanización, debendo estar constituído o pavimento por unha subbase e a base definitiva cunha capa intermedia.
- Na segunda etapa construírase a capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre o pavimento da etapa primeira, sempre que non se aprecien deterioros de importancia que obriguen á súa reconstrución.

#### **Art. 179. Estacionamentos na vía pública**

1. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito por estas, cumprindo as condicións dimensionais mínimas que se sinalan a continuación:

Unidireccional (a un ou a ambos lados):

- Aparcamento en liña, dous con vintecinco (2,25) metros.
- Aparcamento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamento en espiña, catro (4) metros.



Bidireccional:

- Aparcamento en liña, dous con cincuenta (2,50) metros.
  - Aparcamento en batería, seis (6) metros.
  - Aparcamento en espiña, cinco (5) metros.
2. Cada tres (3) prazas de aparcamento recoméndase a plantación dunha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.
  3. Estableceranse as reservas de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida das dimensións e na proporción previstas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

#### **Art. 180. Franxas de reserva**

Nas franxas de reserva para previsión dos axustes de deseño nas novas vías, non poderá executarse ningunha obra que puidera dar orixe ó aumento do valor da súa posible expropiación. Unha vez rematado o trazado definitivo, utilizarase o solo da franxa de reserva para o destino que o instrumento de desenvolvemento sinalase.

#### **Art. 181. Aparcamentos públicos. Definición e regulación**

1. Aparcamentos públicos son os espazos en contacto coa rede viaria especificamente destinados ó servizo do público para o estacionamento temporal de vehículos. Poden desenvolverse tanto en edificios exclusivos, como en superficie ou subterráneos.
2. Soamente poderán dispoñerse aparcamentos públicos por iniciativa municipal, sen prexuízo do sistema de xestión do servizo que se adopte.
3. A decisión municipal estará fundamentada por un estudo do impacto sobre as condicións ambientais e circulatorias, que considerará tamén: a existencia real do déficit a paliar; a incidencia no uso da superficie baixo a que se constrúa, se é baixo rasante, xa sexa viario ou espazo público; a posibilidade de outorgar simultaneamente a tal superficie o destino urbano que o Plan fixe en caso de que non o tivese alcanzado; e as garantías de reparación das posibles perdas que a actuación puidera causar.

## **Art. 182. Accesos ós aparcamentos públicos**

1. Deseñaranse os accesos de forma que non afecten negativamente a puntos de especial concentración de tráfico rodado ou peonil, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
2. Os accesos poderán ser unidireccionais de carácter alternativo para os aparcamentos inferiores a dous mil (2.000) metros cadrados. Os comprendidos entre dous mil (2.000) e seis mil (6.000) metros cadrados deberán contar polo menos cun acceso bidireccional ou dous direccionais diferenciados. Por riba de (6.000) metros cadrados o aparcamento deberá contar polo menos con dous (2) accesos bidireccionais a dúas (2) rúas diferentes, cada un deles poderá ser substituído por dous (2) accesos unidireccionais.
3. As ramplas de acceso e as de comunicación entre plantas de carácter bidireccional terán obrigatoriamente mediana de separación.
4. Os accesos para peóns deberán ser exclusivos e diferenciados dos de vehículos, salvo nos aparcamentos dunha superficie que non supere os cincocentos (500) metros cadrados onde se cumprirán as características construtivas establecidas en CTE-DB-SU. A comunicación entre plantas, se a houbese, deberán facerse mediante escaleiras de anchura mínima de cento trinta (130) centímetros e mediante ascensores se o desnivel é maior de oito (8) metros, debendo dispoñerse polo menos dous (2) ascensores por cada mil (1.000) metros cadrados de superficie en planta e outro máis por cada mil (1.000) metros cadrados en que dita superficie exceda de dous mil (2.000).
5. Se teñen varias plantas, en cada unha delas deberá haber un número de accesos para peóns tal, que a distancia de calquera punto da planta a un deles non sexa superior a trinta e cinco (35) metros; para plantas superiores a dous mil (2.000) metros cadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peóns.
6. As rúas de circulación e distribución dos vehículos terán unha anchura mínima de tres (3) metros.
7. As ramplas non terán unha pendente superior ó dezaseis por cento (16%) en treitos rectos, nin ó doce por cento (12%) en treitos curvos, medida no eixe do carril interior en caso de ser este curvo e bidireccional. O radio de xiro non poderá ser inferior a seis (6) metros. A sección das ramplas será como mínimo, de tres (3) metros por

cada sentido de circulación; a de acceso desde o exterior, se é bidireccional e curva terá sección mínima de seiscentos setenta e cinco (675) centímetros.

### **Art. 183. Condicións dos aparcamentos públicos**

1. As dimensións mínimas das prazas de aparcamento serán de 2,40 por 4,70 metros, sen que a superficie mínima por praza, incluíndo a parte proporcional de accesos, sexa nunca inferior a 20 metros cadrados.
2. A altura libre de piso non será inferior a douscentos trinta (230) centímetros en calquera punto ocupable.
3. Se se dispuxeran aparcamentos públicos en locais pechados, deberán cumprir-las condicións de seguridade contra incendios prescritas polo CTE-DB-SI para este tipo de usos.
4. Se o aparcamento se dispón sobre rasante, as súas condicións de posición, ocupación, volume, forma e edificabilidade serán as da zona en que se edifique.
5. Se o aparcamento se dispón baixo os espazos públicos, aterase ás condicións que, en cada caso, dispoña o Concello.
6. Os aparcamentos en superficie acondicionaranse con vexetación de modo que quede dificultada a visión dos vehículos e se integren da mellor maneira no ambiente en que se atopen.
7. Estarase ó previsto na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento para os efectos da reserva, dimensión e disposición de prazas especiais para usuarios con mobilidade reducida.

## B. SISTEMA DE PARQUES E XARDÍNS

### **Art. 184. Aplicación**

1. As condicións que se sinalan para os parques, xardíns e outros espazos libres e zonas verdes serán de aplicación ós terreos que o planeamento destine a tales fins.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo expresamente previsto o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

### **Art. 185. Compoñentes para o deseño dos parques e xardíns**

Os compoñentes básicos dos parques e xardíns son os seguintes:

- a) Xogos infantís: formados por elementos de mobiliario e áreas de area.
- b) Xogos de preadolescentes: formados por mobiliario, áreas de xogos non estandarizados, áreas de area e láminas de auga.
- c) Xogos libres: campos de xogos ó aire libre tales coma petanca, bolos, etc.
- d) Áreas de deporte non regrado, para o exercicio informal de deportes, sen requirimentos dimensionais regulamentados.
- e) Áreas de plantación e axardinamento.
- f) Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e lecer.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arboredo e axardinamento para a protección de ruídos e a retención de partículas contaminantes.

### **Art. 186. Áreas axardinadas**

1. Segundo a súa superficie deseñaranse cos seguintes elementos:
  - a) Superficie non maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados: contará con mobiliario urbano para repouso, e árbores en alcorque.

- b) Superficie maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, sen supera-los cincocentos (500) metros cadrados: contará con superficies axardinadas illadas e arboredo de defensa, ademais das da dimensión anterior.
  - c) Superficie maior de cincocentos (500) metros cadrados, sen supera-los mil cincocentos (1.500): incorporará ós elementos da dimensión anterior os xogos infantís.
  - d) Superficie maior de mil cincocentos (1.500) metros cadrados sen supera-los tres mil cincocentos (3.500): incorporará, ós elementos da dimensión anterior, os xogos de preadolescentes.
  - e) Superficie maior de tres mil cincocentos (3.500) metros cadrados sen supera-los sete mil (7.000): duplicará, sobre os elementos da dimensión anterior, os xogos infantís e os de preadolescentes, e incorporará unha área de xogos libres.
2. Sempre que a súa disposición sexa posible instalaranse puntos de auga ornamentais, láminas de auga, áreas para xogos e ocio pasivo, superficie pavimentada para xogos de rodas, e plano de area drenada.

#### **Art. 187. Xardíns**

- 1. Os xardíns deseñaranse dando prioridade ós elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.
- 2. Dispoñerán de xogos infantís e de preadolescentes, planos de area e auga ornamental; o seu arboredo deberá manifestar os seus eixes e perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. Non se dispoñerá espacio para deporte, nin sequera non regulado; e non se autoriza ningunha edificación.

#### **Art. 188. Parques urbanos**

- 1. Os parques urbanos, manterán unha primacía da zona vexetal extensiva sobre a acondicionada mediante urbanización.
- 2. Poderán formarse pola combinación de calquera dos compoñentes e elementos de axardinamento, sen perde-lo carácter de zonas de ocio, repouso e mellora da salubridade e calidade ambiental.

3. Poderá dispoñerse edificación só para usos de ocio e cultura cunha ocupación máxima do dez por cento (10%) da súa superficie e sen pasa-la altura media da árbore de “porte-tipo” das especies próximas.
4. Os parques de superficie superior a tres (3) hectáreas contarán cos seguintes elementos: xogos infantís, xogos de preadolescentes, canles e fontes ornamentais. Deberán dispoñer o seu arboredo, preferentemente, en ringleiras.

#### **Art. 189. Condicións dos parques naturais e forestais**

1. Os parques naturais e forestais preverán a utilización para fins recreativos de carácter campestre e práctica deportiva non regulada.
2. Non poderán edificarse para ningunha actividade que non estea vinculada á recreativa ou para dar acollida a actividades culturais, de investigación ou de instrucción á poboación, ou ás concesións especiais que o Concello acorde para o apoio do recreo da poboación (quioscos de abastecemento de alimentos e similares).
3. Acondicionaranse mantendo as características de natureza fundamentalmente forestal, máis axeitadas ó contorno natural.

#### **Art. 190. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns**

Desde os espazos libres poderase realiza-lo acceso ós edificios, sempre que para iso conten cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de tres (3) metros que facilite o acceso de persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non estea a máis de corenta (40) metros da calzada.

## C. SISTEMAS INFRAESTRUCTURAI

### **Art. 191. Definición**

Son instalacións infraestructurais as que proporcionan o abastecemento de auga e enerxía, así como as de saneamento e telecomunicacións.

### **Art. 192. Aplicación**

1. As condicións que se sinalan para as instalacións infraestructurais son de aplicación ós terreos que o planeamento destine a esta finalidade.
2. Serán tamén de aplicación nos terreos que, aínda sen telo previsto expresamente o planeamento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación destas Normas.

### **Art. 193. Desenvolvemento**

1. Cando as determinacións contidas no Plan Xeral referentes á instalación das infraestructuras non sinalasen suficientemente as condicións baixo as que se teñen que produci-las obras de establecemento, variación ou ampliación das mesmas, será preciso redactar un Plan Especial que estableza con suficiente claridade os extremos necesarios para executa-las obras, salvo que as mesmas se contemplan ó interior dun ámbito de desenvolvemento e ó seu correspondente proxecto de urbanización.
2. Tanto o planeamento que desenvolva o Plan Xeral como calquera proxecto que se redacte para o seu desenvolvemento e que afecte ás instalacións de infraestrutura, deberán ser elaborados coa máxima coordinación entre a entidade redactora e as entidades xestoras ou compañías concesionarias, de se-lo caso. A colaboración deberá instrumentarse desde as primeiras fases de elaboración e producirase de forma integral e ó longo de todo o proceso. Entre a súa documentación deberá figura-la correspondente ós acordos necesarios para a realización coordinada entre as entidades implicadas.
3. O Concello establecerá, para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que complementen as que se sinalan aquí.

#### **Art. 194. Execución.**

1. Cando para a execución das infraestructuras non se precisara a expropiación do dominio, poderase establecer sobre os terreos afectados a servidume necesaria das previstas no dereito privado ou administrativo, nas condicións previstas pola Lei. A estes efectos, as determinacións do Plan Xeral sobre instalacións de infraestructura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.

#### **Art. 195. Condicións específicas das infraestructuras para o abastecemento de enerxía eléctrica**

1. Abarcan estas condicións as relativas ás instalacións do transporte, que comprenden os tendidos de liñas, as súas estruturas de soporte, e aquelas onde se leva a cabo o cambio de tensión da enerxía transportada.
2. Toda instalación de nova planta, tanto de transporte en alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe as súas correspondentes servidumes. Se se producira algún dos supostos da Lei consecuencia de imprevisións no planeamento, deberá demostrarse que a actuación necesaria non ten cabida nas reservas que o Plan ten contempladas, así como que con ela non se danan as condicións que o Plan se pretendiera manter ou mellorar.
3. No solo urbanizable en atención á súa aptitude para a urbanización non se poderán implantar novas instalacións aéreas de alta tensión.
4. Os Proxectos de Urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da área sexan as correspondentes ó solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de tódalas obras programadas.
5. Cando por necesidades do servizo sexa necesario dispoñer subestacións no centro de gravidade das cargas, dispoñeranse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxeran en terreos destinados a tal fin ou cumpriran debidamente as instrucións de seguridade.
6. As estacións de transformación dispoñeranse baixo cuberto en edificios adecuados tal e como se sinalou no parágrafo anterior, salvo en solos industriais onde se



reserve localización expresa coa especial condición de poder ser instaladas á intemperie.

7. En casos excepcionais poderá autorizarse o mantemento de liñas de distribución aéreas en baixa tensión, debendo xustificarse adecuadamente a súa escasa incidencia, tanto en aspectos de seguridade como ambientais.
8. Os terreos dominados polas liñas eléctricas aéreas non deben de recibir unha afección exclusiva. É desexable que estes terreos teñan como destino asignacións de interese xeral, tales como outras infraestructuras lineais compatibles, límites de urbanización, etc. ou ben a súa utilización para fins agrícolas.
9. Se non se exclúe a construción de edificios, esta debe de ser compatible co abastecemento posterior das liñas, tendo en conta o disposto no Regulamento Técnico de Liñas Aéreas de Alta Tensión (D. 3.151/1968 de 28 de novembro).
10. Defínese a figura de corredor eléctrico que comprende as bandas de utilización eléctrica para liñas de alta e media tensión aérea, tanto de alimentación coma de distribución.

No caso das liñas de alta tensión, os corredores eléctricos terán a consideración de solo rústico de protección de infraestructuras.

11. Os corredores eléctricos de alimentación corresponden ás liñas que converxen nas subestacións principais. Os corredores eléctricos de distribución corresponden ás liñas de media tensión aérea. Uns e outros determinaranse conxuntamente polo Concello e a compañía eléctrica, mediante o Estudio de Creación de Corredores Eléctricos.
12. Fóra deles, calquera nova implantación de liñas aéreas eléctricas precisará Estudos de Impacto Ambiental e aprobación municipal.
13. Nas liñas aéreas existentes que non discorran polos corredores eléctricos adoptados, posibilitarase o seu mantemento, pero non a súa ampliación ou incremento de tensión. En ámbitos urbanos procurarase o soterramento, o desvío cara ós corredores ou á desaparición das ditas liñas aéreas.

## CAPÍTULO VIII. Situacións fóra de ordenación

### **Art. 196. Definición e aplicación**

1. Para os efectos do artigo 103 LOUG considéranse desconformes co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:

- a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral coma local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou parte, coa nova ordenación.
- b) Os que se atopen situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados á mesma polos Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais correspondentes.
- c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes Normas, cos das dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou polos seus instrumentos de desenvolvemento.
- d) Os que alberguen ou constitúan usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes Normas, polas Ordenanzas Municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

Igualmente, para os efectos do artigo 103 da LOUG considéranse parcialmente incompatibles os edificios e instalacións que resulten desconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.

2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación ós inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento que establezan medidas especiais de protección.

### **Art. 197. Obras en edificacións fóra de ordenación**

1. Para os efectos da aplicación dos artigos 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2. A efectos da aplicación do art. 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

#### **Art. 198. Efectos da cualificación como fóra de ordenación**

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

- a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.
- b) As que vaian directamente dirixidas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.
- c) Nos casos de situación fóra de ordenación parcial, as parciais de consolidación, reparación e pequenas ampliacións de ata o 10% de superficie construída.

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

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA. PLANEAMENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1984

### 1. ORDENANZAS ESPECIAIS

1.1. Os estudos de detalle formados en desenvolvemento das ordenanzas especiais do Plan Xeral de 1984, e que se relacionan a continuación, decláranse subsistentes, quedando incorporadas as determinacións de ditas ordenanzas e estudos de detalle ó Plan Xeral.

UA-1. (E. de D. Aprobado definitivamente.	29.07.88).
UA-4. (E. de D. Aprobado definitivamente.	26.09.02).
UA-8. (E. de D. Aprobado definitivamente.	11.10.89).
UA-9. (E. de D. Aprobado definitivamente.	12.12.88).
UA-10. (E. de D. Aprobado definitivamente.	29.06.88).
UA-11. (E. de D. Aprobado definitivamente.	02.05.86).
UA-13. (E. de D. Aprobado definitivamente.	12.07.85).
UA-14. (E. de D. Aprobado definitivamente.	10.03.92).
UA-16. (E. de D. Aprobado definitivamente.	05.02.85).
UA-20. (E. de D. Aprobado definitivamente.	15.05.90).
UA-22. (E. de D. Aprobado definitivamente.	11.09.92).
UA-23. (E. de D. Aprobado definitivamente.	11.09.92).
UA-24. (E. de D. Aprobado definitivamente.	05.12.86).
UA-25. (E. de D. Aprobado definitivamente.	28.01.93).
Modificación en 29.03.03.	
UA-28. (E. de D. Aprobado definitivamente.	10.10.88).
UA-31. (Delimitación e innecesiedade de reparcelación.	23.02.84).
UA-34. (E. de D. Aprobado definitivamente.	28.01.96).
UA-37. (E. de D. Aprobado definitivamente.	05.10.92).

1.2. O Plan Especial de Reforma Interior que ordena o ámbito da ordenanza especial UA-15 do Plan Xeral aprobado definitivamente o 28.10.92, declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.

1.3. A Unidade de Actuación 31 (UA-31 Finca Urisote) queda clasificada como solo urbano consolidado. A ordenación detallada do ámbito é a recollida no plano 2 de ordenación, folia 8-B.

Os parámetros de aplicación serán os do Convenio Urbanístico asinado o 4 de agosto de 1982 que foi incorporado ó Plan Xeral de 1984 cos seguintes parámetros:

Ámbito “A”: Uso de vivenda unifamiliar.  
Edif.: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.  
Altura de B+1 equivalente a 6 metros.  
Ocupación do 50%.

Ámbito “B”: Uso de vivenda unifamiliar.  
Parcela mínima 750 m<sup>2</sup>.  
Edif.: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.  
Altura de B+1 equivalente a 6 metros.  
Ocupación do 25%.

## 2. URBANIZACIÓNS RIALTA, A GRANXA, BASTIAGUEIRO, O BOSQUE, XUNQUEIRO (PUNTA BUFADOIRO), O PINAR E PUNXEIRO.

- 2.1. O Plan Especial de Reforma Interior da Urbanización Rialta, aprobado definitivamente o 21.02.89, declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral, coa modificación aprobada definitivamente o 15.10.94.
- 2.2. Tendo cumprimentado a acomodación ás determinacións do Plan Xeral, a ordenanza especial PA-4 da Urbanización A Granxa declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.
- 2.3. Tendo cumprimentado a acomodación ás determinacións da ordenanza 9 do Plan Xeral que se revisa, a Urbanización O Bosque, aprobada definitivamente o 21.04.69, e a Urbanización O Xunqueiro (Punta Bufadoiro), aprobada definitivamente o 25.04.75, decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.
- 2.4. Tendo formalizada a súa incorporación ó réxime normal previsto no Plan Xeral que se revisa, a Urbanización O Pinar, aprobada definitivamente o 02.03.70 declárase subsistente.
- 2.5. O Estudio de Detalle da Urbanización Punxeiro, aprobado definitivamente o 25.03.02 declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.

- 2.6. Decláranse subsistentes as determinacións dos documentos de ordenación que regulan a Urbanización Bastiagueiro. No proceso de normalización da actividade urbanística, procede a asignación, no ámbito de vivenda unifamiliar, da ordenanza 2B, sen que isto supoña o incremento do número de vivendas máximo autorizable.

### 3. URBANIZACIÓN SANTA MARÍA DE CANIDE

- 3.1. O Plan Especial de Reforma Interior da Urbanización Santa María de Canide, aprobado definitivamente o 16.06.98, declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado agás no que se refire ó reaxuste puntual de aliñacións contido en planos de ordenación.
- 3.2. O Plan Parcial que ordena o ámbito de solo urbanizable da Urbanización Santa María de Canide, aprobado definitivamente o 23 de agosto de 2003, declárase subsistente, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.

### 4. PLANS PARCIAIS PP.1 BEIRAMAR, PP.3. CAAVAMONTES, PP.5 SANTA CRUZ E PP.6 OBELISCO. OLEIROS

- 4.1. Os Plans Parciais formulados en desenvolvemento do solo urbanizable programado polo Plan que se revisa, decláranse subsistentes sen outras alteracións que as que puntualmente se indican nesta Disposición Transitoria e as referentes tanto ó aproveitamento baixo cuberta contemplado no acordo da C.P.U. de data 05.02.91 referente a Modificación do Plan Xeral como das disposicións transitorias do Plan Xeral de 1997. En consecuencia, as súas determinacións quedan incorporadas ó Plan Xeral.
- 4.2. Con respecto ó PP-5 Santa Cruz a Revisión do Plan Xeral establece a obrigatoriedade de incluír parcialmente a parcela adjudicada 152 nunha reorganización da propiedade co obxecto de produci-la maclaxe entre tramas urbanas consolidadas, tal e como se indica no plano de xestión do Plan.
- 4.3. O Polígono 2 do PP-6 Oleiros tramitarase conforme ó cambio de sistema de actuación aprobado definitivamente o 02.03.04.

### 5. PLANS PARCIAIS EN DESENVOLVEMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. Os Plans Parciais formulados en desenvolvemento de Programas de Actuación Urbanística aprobados en desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa,

decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral.

Continuarán a súa execución nas condicións previstas nos respectivos Programas de Actuación, sen prexuízo do cumprimento das establecidas nestas Normas en relación a prazo de vixencia e execución.

Relaciónanse a continuación as datas de aprobación definitiva dos Programas de Actuación e Plans Parciais ós que se refire esta Disposición.

. SUNP-A4.	Pía de Maianca.	PAU e PP.	29.05.90.
. SUNP-A15.	Os Regos.	PAU e PP.	21.02.89.
. SUNP-A20.	Lamastelle.	PAU e PP.	28.01.86.
. SUNP-A21.	O Carballido.	PAU e PP.	06.04.90.
. SUNP-A23.	I-1. Icaria.	PAU e PP.	24.04.87.
. SUNP-A29.	Xardín de Nós.	PAU e PP.	21.05.91.
. SUNP-A32.	I-2. A Xesta.	PAU e PP.	06.09.91.
. SUNP-A37.	Arenaza.	PAU e PP.	27.11.91.
. SUNP-A28.	O Vieiro.	PAU e PP.	06.04.90.
. SUNP-A22.	A Choupana.	PAU e PP.	23.12.93.
. SUNP-A26.	As Vacarizas.	PAU e PP.	28.01.93.
. SUNP-A33.	Monte Sino.	PAU e PP.	28.06.96.
. SUNP-E.	As Galeras.	PAU e PP.	31.07.98.

No SUNP-15 Os Regos, tolérase o uso de aparcamento baixo rasante na parcela dotacional docente.

5.2. SUNP-I3. Avda. das Mariñas aprobado definitivamente o 28.04.05.

## 6. PLANS ESPECIAIS DE ACONDICIONAMENTO DE PRAIAS PE-4, PE-5, PE-6 E PE-8

Os Plans Especiais de Acondicionamento de:

- Praia de Santa Cristina, PE-4. Aprobación definitiva 16.01.90;
- Praia de Bastiagueiro, PE-5. Aprobación definitiva 06.04.90;
- Porto e Praia de Santa Cruz, PE-6. Aprobación definitiva 21.07.88;
- Porto e Praia de Mera, Patelo e Espiñeiro, PE-8. Aprobación definitiva 27.07.94;

formados en desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa, decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral, sen prexuízo das modificacións puntuais introducidas en planos de ordenación.

No ámbito do Plan Especial de Acondicionamento de Bastiagueiro PE-5, o réxime do solo aplicable a cada zona será o resultado da aplicación da clasificación e cualificación definida polo Plan Xeral e, na medida que resulten compatibles, das determinacións de ordenación e protección paisaxística do Plan Especial.

Nas zonas que o Plan Xeral clasifica como solo urbano en ordenanza 2B serán de aplicación integramente as determinacións desta ordenanza tanto para a ordenación como regulación de usos (incluso uso residencial unifamiliar compatible). Manterase a regulación de altura (só planta baixa) e condicións de definición volumétrica recollida no punto 5.3. das Normas Urbanísticas do Plan Especial.

Queda derogado o Estudio de Detalle aprobado en data 17.11.2003.

## 7. PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN DOS CASTROS DE SUVIÑA E XAZ

Os Plans Especiais de Protección dos Castros de Xaz e de Suviaña, aprobados definitivamente, manterán a súa vixencia.

## 8. MODIFICACIÓNS DO PLAN XERAL

A Modificación do Plan xeral referente á Área de A Rialeda, Santa Cristina e modificación puntual de equipamentos de Santa Cruz, aprobada definitivamente o 27.10.94, e modificación puntual da UE-30 aprobada definitivamente o 25.03.02. intégranse no presente Documento, coas determinacións que dela se deriven.



## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PLANEAMIENTO SUBSISTENTE EN DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL DE 1997.**

### **1. ORDENACIÓNS SINGULARES**

- 1.1. Os Estudos de Detalle formados en desenvolvemento de ordenacións especiais establecidas no artigo 127 do Plan xeral de 1997, e que se relacionan a continuación, decláranse subsistentes quedando incorporadas as determinacións de ditas ordenacións e estudos de detalle ó Plan Xeral revisado: UE-1 (31.05.99), UE-2 (30.06.03), UE-4 (11.07.03), UE-6 (05.12.02), UE-7 (05.05.97), UE-9, UE-10 (13.09.01), UE-11 (29.03.03), UE-15 (23.12.99), UE-17 (21.08.03), UE-21, UE-26, UE-27, UE-28 (07.02.97), UE-31, UE-33 (01.10.98), UE-34, UE-35 (25.04.02), UE-37. UE-14 (03.03.03).

No ámbito da UE-33 será necesaria a insonorización das construcións conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E., non correndo o titular do Aeroporto cos seus custos.

- 1.2. O Plan Especial de Reforma Interior que desenvolve as determinacións da Unidade de Execución UE-18, manterá a súa vixencia, e as súas determinacións quedando incorporadas ás do Plan Xeral revisado.

### **2. PLANS PARCIAIS DE SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO**

- 2.1. Os Plans Parciais SUP-1-R, SUP-2-R, SUP-3-R e SUP-4-R formulados en desenvolvemento do solo urbanizable programado polo Plan que se revisa, decláranse subsistentes sen outras alteracións que as que debeñan dos posibles cambios de sistema de actuación co obxecto de garanti-la súa execución, polo que as súas determinacións quedan incorporadas ó Plan Xeral revisado. O ámbito do Plan Parcial SUP-1-R reaxústase conforme ó fallo da Sentenza Xudicial Seoane Parga/Tilve.

### **3. PLANS PARCIAIS EN DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO**

- 3.1. Os Plans Parciais formulados en desenvolvemento do solo urbanizable non programado polo Plan Xeral que se revisa decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado agás as referidas ó PP-SUNP-D38R, onde se introducen as modificacións contidas en planos de ordenación e referidas ó sistema dotacional por mor da afección das pegadas

sonoras do aeroporto de Alvedro e onde será necesaria a insonorización das novas construcións conforme ó documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E., non correndo o titular do Aeroporto cos seus custos. Continuarán a súa execución nas condicións previstas nos respectivos plans parciais, sen prexuízo do cumprimento das establecidas nestas Normas en relación a prazos de vixencia e execución e na Disposición Transitoria Primeira da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004.

Relaciónanse a continuación os plans parciais ós que se refire esta Disposición: PP-SUNP.B.14-R, PP-SUNP.D-15-R, PP-SUNP.D-18-R, PP-SUNP.B-21-R, PP-SUNP.B-25-R, PP-SUNP.D-28-R, PP-SUNP.B-29-R, PP-SUNP.I-33-R, PP-SUNP.D-38-R, PP-SUNP.A-42-R, PP-SUNP.A-45-R.

#### 4. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

4.1. Os Plans Especiais de Reforma Interior que se relacionan, formados en desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa, decláranse subsistentes, quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado.

- . Plan Especial de Reforma Interior de O Valiño PERI-5 aprobado definitivamente o 31.07.98.
- . Plan Especial de Reforma Interior de Pousada PERI-12 aprobado definitivamente o 15.11.01.
- . Plan Especial de Protección e Reforma Interior de Abella PEPRI-1, aprobado definitivamente o 20.05.03.

O Plan Especial de Reforma Interior de As Cancelas PERI-7 aprobado definitivamente o 26.04.01, declárase subsistente, coa única corrección de incrementar o seu número máximo de vivendas de 59 a 61, correspondendo dito incremento ás áreas M1 e M3, con 4 e 21 vivendas resultantes, respectivamente.

4.2. Igualmente incorpóranse ás determinacións do Plan Xeral revisado aqueles plans especiais de reforma interior non contempladas no Plan Xeral que se revisa e que acadaron a súa aprobación definitiva.

- . Plan Especial de Reforma Interior de “Viña Longa”. A.D. 01.10.98.
- . Plan Especial de Reforma Interior en “A Cortiña”. A.D. 31.05.99.

- . Plan Especial de Reforma Interior en “A Ferrala”. A.D. 29.03.00.
- . Plan Especial de Reforma Interior en “Montrove”. A.D. 11.11.02.

## 5. PLANS ESPECIAIS TEMÁTICOS

Os plans especiais temáticos que se relacionan, formados en desenvolvemento do Plan Xeral que se revisa, decláranse subsistentes quedando incorporadas as súas determinacións ó Plan Xeral revisado, sen prexuízo das modificacións puntuais introducidas en planos de ordenación, basicamente polo establecemento de novos sistemas xerais.

- . Plan Especial PE-2 de Acondicionamento da marxe da ría contigua á Ponte da Pasaxe. A.D. 31.01.04.
- . Plan Especial PE-3 de Acondicionamento da Praia e Parque de Portonaval A.D. 31.01.02.
- . Plan Especial PE-4 de Acondicionamento Territorial e Paisaxístico do Parque Forestal de Liáns. A.D. 23.12.99.
- . Plan Especial PE-5 de Protección e Acondicionamento do Río Xentiña contiguo á Lagoa de Mera. A.D. 26.05.04. Este ámbito deberá adaptarse á delimitación contida en planos de ordenación.

## DISPOSICIÓN FINAL 1ª

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

En concreto terase en conta:

- En relación ás servidumes aeronáuticas

As limitacións que establecen as Zonas de Servidumes Aeronáuticas Legais, en concreto a necesidade de requisito de informe previo e vinculante para construción de edificación e estrutura.

As construcións e instalacións, así como calquera outra actuación que se contemple no termo municipal de Oleiros, incluído todos os seus elementos (como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, así como calquera outro engadido sobre tales construcións), así como os medios mecánicos necesarios para a súa construción (guindastres, etc.) modificacións do terreo u obxecto fixo (postes, antenas, aeroxeradores, incluídas as súas palas, carteis, etc.), así como o gálibo de viario ou vía férrea non poden vulnerar as Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, que veñen representadas nos planos 6.1, 6.2 e 6.3 de servidumes aeronáuticas da Revisión e Adaptación do Plan Xeral, salvo que quede acreditado, a xuízo da “Agencia Estatal de Seguridad Aérea” (AESA), que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas en Decreto 584/72, na súa actual redacción.

Nas zonas de seguridade das instalacións radioeléctricas para a navegación aérea prohibese calquera construción ou modificación temporal ou permanente da constitución do terreo, da súa superficie ou dos elementos que sobre ela se atopen, sen previo consentimento da “Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)” de acordo co art. 15, apartado b) do Decreto 584/1972 de servidumes aeronáuticas.

Igualmente ó atoparse o Termo Municipal de Oleiros nas Zonas de Servidume Aeronáutica Legais correspondentes ó Aeroporto de A Coruña, a execución de calquera construción, instalación (postes, antenas, aeroxeneradores, incluídas as palas, medios necesarios para a construción, incluídos os guindastres e similares, etc.) ou plantacións, requirirá acordo favorable previo da AESA, conforme ós artigos 30 e 31 do Decreto 584/1972 modificado polo Real Decreto 297/2013.

Por último, segundo o artigo 10 do Decreto 584/72 de Servidumes Aeronáuticas modificado polo Real Decreto 297/2013, a superficie comprendida dentro da proxección ortogonal sobre o terreo da área de servidumes do aeródromo e das instalacións radioelétricas aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña queda suxeita a unha servidume de limitación de actividades, en cuxa virtude a Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) poderá prohibir, limitar ou condicionar actividades que se localicen dentro da mesma e poidan supoñer un perigo para as operacións aéreas ou para o correcto funcionamento das instalacións radioelétricas. Dita posibilidade estenderase ós usos do solo que faculten para a implantación ou exercicio de ditas actividades, e abranguerá, entre outras:

1. As actividades que supoñan ou leven aparelada a construción de obstáculos de tal índole que poidan inducir turbulencias.
2. O uso de luces, incluídos proxectores ou emisores láser que poidan crear perigos ou inducir a confusión ou erro.
3. As actividades que impliquen o uso de superficies grandes e moi reflectintes que poidan dar lugar a deslumbramento.
4. As actuacións que poidan estimular a actividade da fauna no contorno da zona de movementos do aeródromo.
5. As actividades que dean lugar á implantación ou funcionamento de fontes de radiación non visible ou a presenza de obxectos fixos ou móbiles que poidan interferir o funcionamento dos sistemas de comunicación, navegación e vixilancia aeronáuticas ou afectalos negativamente.
6. As actividades que faciliten ou leven aparelada a implantación ou funcionamento de instalacións que produzan fumo, néboas ou calquera outro fenómeno que supoña un risco para as aeronaves.
7. O uso de medios de propulsión ou sustentación aéreos.

Calquera emisor radioelétrico u outro tipo de dispositivo que puidera dar orixe a radiacións electromagnéticas perturbadoras do normal funcionamento das instalacións radioelétricas aeronáuticas, aínda non vulnerando as superficies limitadoras de obstáculos, requirirá da correspondente autorización conforme o previsto no Artigo 16 do Decreto 584/72 de Servidumes Aeronáuticas. Dado que as

Servidumes Aeronáuticas constitúen limitacións legais ó dereito de propiedade en razón da función social desta, a resolución que a tales efectos se evacua non xerará ningún tipo de dereito a indemnización.

Por último, dada a altura libre existente entre as cotas do terreo e as servidumes aeronáuticas en distintas zonas do termo municipal de Oleiros, a instalación de aeroxeneradores, liñas de transporte de enerxía eléctrica ou infraestruturas de telecomunicacións poderían producir a vulneración das servidumes aeronáuticas, polo que se prohíbe a execución de ditas instalacións sen contar previamente con autorización expresa da Axencia Estatal de Seguridade Aérea, AESA. As infraestruturas viarias deberán ter en conta as servidumes aeronáuticas evitando que a sinalización, postes, carteis, etc. ou gálbo dos vehículos invaden dita superficie, que podería provocar perturbacións nos sinais radioeléctricos para a navegación.

Independentemente do anterior, en caso de implantar construcións dentro de zonas afectadas pola pegada de ruído, ademais de corresponder a usos compatibles con dita afección, haberán de estar convenientemente insonorizadas para cumprir cos niveis de inmisión establecidos no documento básico DB-HR Protección fronte ó ruído do C.T.E., que establece uns niveis  $L_{eq}$  inmisión de ruído aéreo, non correndo o titular do aeroporto cos custos da insonorización. O titular virá obrigado a facer constar, mediante anotación no correspondente Rexistro da Propiedade de conformidade co disposto no artigo 51 do RDL 2/2008, de 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e ó RD 1093/1997, a afección sonora nos termos seguintes:

*“Esta finca encóntrase nunha zona sometida a un nivel de afección sonora producida polo sobrevoo de aeronaves, procedentes das manobras das aeronaves que operan no Aeroporto de A Coruña, de ata  $L_{eq}$  día = 60 dB(A) e  $L_{eq}$  noite = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondente á mesma cantidade de enerxía que o ruído real variable considerado, nun punto determinado, durante todo o período diúrno ou nocturno)”.*

O aproveitamento susceptible de materialización será o definido polo planeamento xeral de acordo coa lexislación urbanística, unha vez que se apliquen ó mesmo as condicións que, no seu caso, estableza o informe do Ministerio de Fomento, non xerando, no caso da súa diminución, ningún tipo de dereito a indemnización por parte do Ministerio de Fomento, nin do xestor aeroportuario nin do prestador dos Servizos de Navegación Aérea.

As propostas de novos planeamentos urbanísticos ou plans de desenvolvemento, da súa revisión ou modificación, naqueles ámbitos do termo municipal de Oleiros que se encontren afectados polas servidumes aeronáuticas do Aeroporto de A Coruña, deberán ser informados pola Dirección Xeral de Aviación Civil antes da súa Aprobación inicial, segundo o estipulado na Disposición Adicional 2ª do Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

En caso de contradición na propia normativa urbanística da “Revisión e Adaptación do Plan Xeral Municipal de Ordenación de Oleiros. Documento de cumprimentación da Orde de 11.03.2009 da C.P.T.O.P.T.”, ou entre a normativa urbanística e os planos recollidos no Plan Xeral, prevalecerán as limitacións ou condicións impostas polas Servidumes Aeronáuticas sobre calquera outra disposición recollida no planeamento urbanístico.

Nos ámbitos de Solo Rústico afectados pola pegada sonora, non son compatibles as novas construcións para usos residenciais nin dotacionais educativos ou sanitarios.

Con carácter xeral terase en conta a seguinte lexislación sectorial:

- . “Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)”.
- . “Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio)”.
- . “Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre)”.
- . “Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre)”.
- . “Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto)”.
- . “Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de La Coruña (B.O.E. nº 64, de 14 de marzo)”.

- . “Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto)”.
- . “Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas”.
- . “Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social”.
- . “Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general”.
- . “Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña (B.O.E. nº 220, de 13 de septiembre)”.
- . En relación á lexislación de Costas

A Lei 22/1988 de Costas con especial mención ás distintas servidumes nelas establecidas. Neste sentido as clasificacións de solo urbano e de urbanizable incluídas na zona de servidume de protección derivadas do planeamento anterior a esta Revisión e dos seus instrumentos de desenvolvemento, estarán suxeitas ás limitacións establecidas para a servidume de protección nas Disposicións Transitorias 3ª e 4ª da citada Lei 22/1988 de 22 de xullo, de Costas”, establecéndose en concreto a necesidade de redactar Estudos de Detalle para os efectos do previsto no apartado 3 regra 2ª da Disposición Transitoria Terceira da Lei 22/1988, nos seguintes ámbitos indicados en planos que se xuntan:

- . Paseo da Lagoa (as edificacións catalogadas como B54 e B3 incluídas no Inventario do Patrimonio Cultural de Galicia en aplicación da Lei 8/1995, estarán ó disposto na Disposición Transitoria Terceira. Apartado tres. 3º da Lei 22/1988).
- . Paseo de Pardela.
- . Avenida das Américas.



- . Rúa da Ribeira.

Ante calquera discrepancia en relación ás liñas de deslinde, ribeira e servidume de protección, prevalecerán os datos dos planos de deslinde sobre os reflectidos no planeamento.

As propostas referidas ós novos viaductos do Graxal e A Pasaxe terán un carácter indicativo polo que estes non prexulgan o seu desenvolvemento e aprobación posterior pola administración competente.

- . En relación á lexislación de Estradas

A “Ley 25/1988 de 21 de julio de Carreteras” en canto ás competencias que lle atribúe ó Estado en relación á protección do dominio público, zona de servidume, etc.

#### **DISPOSICIÓN FINAL 2ª**

Os instrumentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral estarán ó disposto na Lei 8/1997 de 20 de agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e Decreto 35/2000 de 28 de xaneiro que desenvolve o seu regulamento.

#### **DISPOSICIÓN FINAL 3ª**

Todo o planeamento de desenvolvemento derivado do PXOM de Oleiros someterase a avaliación ambiental segundo a Lei 9/2006 e lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.