2.3 NORMAS DE ORDENACION.

2.3.1. Regulación dos núcleos de poboación

2.3.1.1. Identificación e definición

1. A efectos do disposto nos artigos 12 e seguintes e 39 a 42 L.S.G., e nos artigos 16 e 18 L.S., consideranse núcleos de poboación e como tales delimítanse nos Planos de Ordenación:

a) O da Vila de Cambados, comprendendo o Solo Urbano e apto para a urbanización clasificado polas Normas Subsidiarias de Planeamento.

b) Tódolos núcleos tradicionais identificados e delimitados como tales nas Normas Subsidiarias, comprendendo os solos urbanos e/ou non urbanizable de núcleos rurais.

2. Os efectos das presentes Normas Subsidiarias constitúe un núcleo de poboación a agrupación de ó menos dez vivendas cunha distancia media entre edificacións non superior a cincuenta metros formando un asentamento poboacional diferenciado, nun ámbito territorial identificable en base á topografía, elementos naturais, estructura parcelaria e elementos de infraestructura, e no que se alcance unha densidade superior a tres vivendas por hectárea.

3. A tenor do establecido nos artigos 14 e ss. LSG, os núcleos de poboación identificados no término municipal de Cambados tipifícanse nas categorías de núcleos urbanos e núcleos rurais parroquiais existentes.

É núcleo urbano: A Vila de Cambados.

Son núcleos rurais parroquiais de carácter tradicional, constituidos en ocasións por agrupación de varias entidades, os seguintes:

Parroquia de Castrelo: Couto-Xesteira; Sartaxes; Revolta-Castriño; Quintáns-Balada; Bouza-Serantellos; Baltar; O Facho.

Parroquia de Oubiña : Bouza-Campo da Vila-Outeiro; Río Pequeno.

Parroquia de Corbillón : Río da Ucha.

Parroquia de Vilariño: Covas de Lobos; Fornos; Sameiro; Sineiro; Modia-Xesteira; Cortiñas; San Antón; A Pedreira.

2.3.1.2. Clasificación urbanística dos núcleos rurais.

Os terreos comprendidos nos núcleos rurais existentes de carácter tradicional clasifícanse na súa totalidade, ou en parte, como solo urbano ou solo non urbanizable, de acordo cos criterios de clasificación establecidos no artigo 17 LSG.

2.3.1.3. Indicadores para modificación da clasificación urbanística nos núcleos rurais.

A efectos da modificación da Norma Subsidiaria que clasifique como solo urbano o clasificado neste documento como non urbanizable de núcleos rurais, prevista no artigo 17 LSG, as condicións umbral dos indicadores que serán de aplicación a cada un dos núcleos serán as seguintes:

1.- O número de licencias para edificación nova e principal concedidas e executadas ou en execución dende a aprobación da Norma, haberá de ser 0,5 veces o número total de edificacións principais existentes no núcleo á aprobación da Norma, menos unha.

2.- O número de parcelas consolidadas con edificación principal será maior ou igual cós 2/3 do número total de parcelas edificables do núcleo.= Para que proceda a modificación haberá de cumplirse necesariamente a condición número 2.

2.3.1.4. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Reforma Interior ou Mellora do Medio.

Para establece-la necesidade de formación de Plans Especiais de Reforma Interior ou de Mellora do Medio dun núcleo parroquial fíxanse os indicadores que a continuación se relacionan, coas situacións umbral que se indican:

1.- Número de habitantes no núcleo, maior de 200, ou número de vivendas no núcleo, maior de 50.

2.- Densidade de vivenda no núcleo, maior de 6 viv/ha.

3.- Número de licencias concedidas e executadas ou en execución dende a aplicación das Normas Subsidiarias, maior de 1/2 do número de vivendas no núcleo á aprobación das Normas.

4.-Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, manantiais, pozos ou augas subterráneas.= Cando calquera dos tres primeiros indicadores relacionados alcancen as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder á formación dun Plan Especial de Reforma Interior ou de Mellora do Medio, coa finalidade establecida no artigo 19.3 LSG.= A concorrencia de dous dos indicadores por encima da situación umbral ou a detección dos problemas sanitarios descritos no cuarto indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos Plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente.

2.3.2. Normas Xerais de Protección

2.3.2.1. Rede de estradas e outras vías

A efectos das presentes Normas, a rede de estradas está constituida polas vías de dominio público e uso público proxectadas e construidas para a circulación de vehículos automóbiles.

CLASIFICACION DAS ESTRADAS E DEMAIS VIAS

Ós efectos das presentes Normas establécese a seguinte clasificación de vías do Municipio baseada no disposto na Lei 25/1988, de 29 de xullo, de Estradas e na Lei 6/83, de 22 de xuño do Parlamento de Galicia de limitacións da propiedade nas estradas non estatais de Galicia.

VIAS TIPO I: A estrada C-550, a variante de Cambados, o acceso á Vía Rápida do Salnés e a variante de Fefiñans.

VIAS TIPO II: PO-3000, PO-3030, PO-V-3008, PO-V-3064, PO-V-3034, e a súa prolongación á O Facho e Castriño, estrada que une o núcleo de Castrelo coa estrada C-550 e coa costa na zona de O Facho, estrada que dende o novo peirao de Tragove conduce á PO-V-3064, estrada de conexión entre a PO-V-3063 e a PO-3000 en Oubiña.

VIAS TIPO III: O resto dos camiños públicos.

LIÑA DE PECHE

A liña de peche queda fixada ás seguintes distancias: Para vías tipo I, os peches situaranse á maior das distancias seguintes:

* 6,00 metros da arista exterior da calzada.
* 13.50 metros do eixe da calzada.

— Para vias tipo II, os pèches situaranse á maior das distancias seguintes.

* 6,00 metros da arista exterior da calzada.
* 10.00 metros do eixo da calzada.

— Para vías tipo III a 4,00 metros do eixo da vía.

LIÑA DE EDIFICACION

A ámbolos lados das estradas e demais vías, establécese a liña de edificación, dende a que ata a vía, quedan prohibidas as obras de construcción, reconstrucción ou ampliación de calquera tipo de edificación, a excepción das que resulten imprescindibles para o mantemento das existentes. Dita liña, paralela á via, situarase a unha distancia medida horizontalmente a partir da arista exterior da calzada ou do eixo da vía, segundo se indica a continuación:

— Para vías de tipo I a 15,50 mts. do eixo da calzada.

— Para vías de tipo II a 15,50 mts. do eixo da calzada; e,

— Para vías de tipo III a 5,00 mts. da arista exterior da calzada, e non menos de 9,00 mts. do eixo da mesma.

ALIÑACIONS

Para as zonas urbanas autorízanse de acordo con estas Normas e coa lexislación vixente edificacións ou construccións a distancias inferiores ás sinaladas nos parágrafos precedentes. Estas distancias terán a consdieración de aliñacións e defínense nos Plans de Ordenación e, no seu caso, nas Ordenanzas correspondentes.

Os efectos de tramitación dos tramos urbanos de estrada e das travesías consideraranse estas Normas no seu conxunto como "Proxecto de Delimitación dos tramos de estrada comprendidos en zona urbana", para as estradas nas que a titularidade corresponde ó Concello. Para as estradas das que a titularidade non corresponde ó Concello tramitaranse estas Normas como solicitude ás administracións competentes para a autorización preceptiva e iniciación do expediente previsto na lexislación vixente e de Estradas, tendo carácter orientativo a proposta destas Normas, en tanto non recaia a correspondente resolución definitiva.

TRAZADOS E RESERVAS VIARIAS

A cualificación urbanística do solo vinculado ás trazas de novas estradas contido nas presentes Normas Subsidiarias 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, senon tamén unha franxa paralela de 50,00 mts., a cada lado do eixo da mesma. Esta clasificación de reserva viaria operará como ámbito de movemento do trazo ata a redacción do proxecto de construcción, entendéndose o deseño de nós e enlaces como indicativo de funcionalidade. Será necesario o informe previo favorable da Dirección Xeral de Estradas da Xunta de Galicia para a autorización de construccións.

2.3.2.2. Enerxía Eléctrica.

SERVIDUME

A servidume de paso de enerxía eléctrica non impide ó amo do predio servinte cercalo, plantar ou edificar nel, deixando a salvo dita servidume.= Queda prohibida a prantación de árbores e a construcción de edificios e instalacións industriais na proxección e proximidades das liñas eléctricas a menor distancia da establecida no Regulamento de liñas de Alta Tensión de 28.11.68. Estas distancias son as seguintes:

Para edificios e construccións:

D1 = 3,3 + U/100 mts., cun mínimo de 5 metros.

Para masas de arborado:

D2 = 1,5 + U/100 mts., cun mínimo de 2 metros.

Sendo U a tensión nominal.

Nas liñas aéreas para o cómputo destas distancias terase en conta a situación máis desfavorable que poida acada-la liña en relación ós elementos de que se trate.

2.3.2.3. "Polución das augas e protección dos cauces"

PROTECCION DAS AUGAS PARA ABASTECEMENTO PUBLICO E PRIVADO

Non poderán autorizarse novas actividades insalubres ou nocivas que, polo seu emprazamento ou verquido de augas residuais, poñan en risco as condicións de potabilidade de augas destinadas ó abastecemento de auga senón cumpren as condicións sinaladas pola Lei 29/1985, de 2 de agosto, de Augas, e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico que desenvolve os títulos Preliminares I, IV, V, II e VII de dita Lei.

PROTECCION DE AUGAS EN RELACION COS VERQUIDOS INDUSTRIAIS

As explotacións mineiras ou calesquera outras cualificadas como nocivas, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración para eliminar das súas augas residuais os elementos prexudiciais para as actividades primarias, a riqueza piscícola e as industrias situadas augas abaixo ou na proximidade do lugar no que se efectúe o verquido segundo o disposto na Lexislación de Augas, Decreto 2414/61, de 30 de novembro, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, regulamentos e demáis disposicións concordantes.

PROTECCION DOS LEITOS EN RELACION COA EDIFICACION

Co fin de preservar da ocupación edificatoria as riveiras, as marxes e as zonas colindantes dos leitos a fin de garanti-lo establecemento das servidumes de uso público, sinaladas na Lei de Augas e o 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 5,00 mts. de anchura para uso público e as de Policía de 100 mts., onde quedará prohibida a edificación permanente en calquera dos seus tipos así como a modificación dos elementos naturais, vexetais, ou do réxime de auga e os verquidos e recheos sen autorización e informe previo do organismo competente.

Nos leitos onde exista zonas naturais pantanosas, xunqueiras, brañas e calquera outro elemento que forme parte do sistema húmido, considerarase incorporado ó leito e a banda de protección medirase dende a liña de contacto destas zonas cos terreos agrícolas colindantes.

Máis aló desta regulación xenérica o Plan ordena unha especial protección mediante as Ordenanzas 12 e 14 do solo non urbanizable, e a súa incorporación ó Catálogo de Bens Naturais e Paisaxísticos de acordo co artigo 13.1 da L.S.G..

PROTECCION DA RIQUEZA PISCICOLA

Nos tramos regulamentados, como cotos fluviais, non se permitirá o verquido directo a leito público de augas residuais nin o emprazamento de fosas sépticas e outros dispositivos similares a menos de 50 mts. dos leitos.= Todo elo sen prexuízo do control no mantemento das condicións biolóxicas, físicas e químicas das augas nestes tramos segundo o disposto na Lei de 24 de febreiro de 1942 de Pesca Fluvial e o seu Regulamento de 6 de abril de 1943 e demais disposicións concordantes.

2.3.2.4. Protección da ambientación natural e a paisaxe

Constitúe un dos obxectivos principais desta Normas, compatibiliza-la explotación dos recursos naturais, coa protección do equilibrio ecolóxico, a ambientación e a paisaxe.

Esta protección ten distintos aspectos que comprenden dende a conservación da natureza virxe, en determinadas zonas ata a protección puramente estética da paisaxe, compatibilizándoa coa explotación racional e limitada dos recursos.

O territorio declarado espacio natural estará ó disposto na lexislación vixente. O resto do territorio aterase á normativa seguinte:

DISPOSICION XERAL

O Concello e demais organismos competentes terán en conta o disposto no artigo 138, da L.S., á hora de proceder á aprobación de Plans e Proxectos e na concesión de licencias.

Para toda actuación (traza de infraestructuras territoriais, repoboacións forestais, explotacións mineiras, grandes industrias, etc.) que prevexa poida altera-lo equilibrio ecolóxico, a paisaxe natural ou introduza cambios importantes na xeomorfoloxía, esixirase a presentación dun estudio de impacto sobre o medio natural.

NOVAS ESTRADAS

Capa vexetal.- Evitarase a desaparición da capa vexetal nas zonas lindantes coas estradas e camiños de nova traza repoñendo aquelas franxas que, por causas constructivas (almacenaxe de materiais, maniobrabilidade da maquinaria, asentamentos provisionais, etc.) resultasen danadas ou deterioradas.

Taludes e terrapléns.- Naqueles lugares en que por causas da topografía do terreo e do trazo viario fora necesario a creación de taludes ou terrapléns deberán ser trazados de xeito que non alteren a paisaxe.

RECTIFICACIONS NA TRAZA VIARIA

Naqueles tramos de estradas ou camiños que por alteración na sua traza quedaran sen uso levantarase o firme e reporase a súa capa vexetal e a flora natural da zona.

CANTEIRAS E EXPLOTACIONS MINEIRAS A CEO ABERTO

Sen prexuizo do exercicio das competencias que pola súa lexislación específica veñan atribuidas a outras administracións, o Concello, no exercicio da súa competencia urbanística, e con carácter previo ó outorgamento da licencia, esixirá dada a condición especial que require a localización destas actividades, un estudio sobre as variacións que se introducen na ecoloxía, escorrentías, etc. da zona e sobre a incidencia na capacidade bioxenética do medio, cando se actúe sobre os leitos dos ríos.

CESE DAS EXPLOTACIONS

As canteiras e demais instalacións mineiras que cesen nas súas explotacións, veranse na obriga de restitui-la paisaxe natural, corrixindo taludes e terrapléns e repoñendo a capa vexetal e a flora.

VERTEDOIROS DE INSTALACIONS MINEIRAS

Localizaranse en lugares que non afecten á paisaxe e non alteren o equilibrio natural, evitándose a súa dispersión por ladeiras de montañas ou acumulación en vales. De calquera xeito faranse estudios que demostren que non alteran as escorrentías naturais dos terreos, nin varian os microclimas, nin alteran a xeomorfoloxía da zona.

REPOBOACIONS FORESTAIS

Simultaneamente á rendabilidade das repoboacións forestais feitas con especies exóticas, e de fácil crecemento, valorarase polas administracións competentes a promoción de valores estéticos autóctonos e tradicionais das comarcas, con vistas a non rompelo equilibrio paisaxísticoe ecolóxico da zona.

SILOS PARA CEREAIS E DEPOSITOS DE AUGA

Non se autorizará a construcción de silos e depósitos de auga nos que as dimensións non estean proporcionadas coa escala de núcleo urbano na que vaian estar asentados.

SERVICIO DE ESTRADAS

As edificacións para servicios de estradas que se constrúan nas súas zonas de protección ou influencia, deberán ser proxectadas tendo en conta o caracter da paisaxe existente na zona co fin de que formen un conxunto armónico co mesmo.

ANUNCIOS E CARTEIS

A colocación de anuncios na zona de servidume das estradas estará ó disposto pola lexislación vixente. Fora das zonas de servidume das estradas prohibiranse todo tipo de anuncios que foran pintados directamento sobre rochas, taludes, faldas de montañas, etc. e os carteis que constitúan un atentado contra a Natureza e a intimidade do home ante a paisaxe.

MATERIAIS DE CUBERTA E CERRAMENTO NA EDIFICACION

Non se autorizarán as construccións nas que a cuberta poida producir reflexos do sol, teñan brillo metálico ou nos que os materiais presenten unha cor ou textura que supoñan unha ruptura do ton dominante no resto das edificacións.

Fomentarase a utilización de materiais que predominen no resto das construccións e nos que a entonación coa paisaxe estea perfectamente avalada pola experiencia.

PECHE E VALADO DE FINCAS

No solo non urbanizable, non se permitirán cerres de fincas que sobrepasen a altura de 1,20 metros con elementos de fábrica ou opacos en xeral. Por enriba de dita altura só se permitirán o peche con elementos vexetais e/ou telas metálicas.

VERTEDOIROS E ESTERQUEIRAS

Situaranse en lugares pouco visibles e onde os ventos dominantes non poidan levar cheiros a núcleos habitados ou vías de circulación ou peatonal, e rodearanse de pantallas arbóreas. Recoméndase, non embargante, a instalación e uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

IMAXES E SIMBOLOS NOS CUMIOS DE MONTAÑAS

Coidarase ademais do valor artístico intrínseco da esculturas, a composición paisaxística, non autorizándose o asentamento de aquelas nas que as dimensións e formas non garden proporción cos pedestais naturais que os sustente, sendo en todo caso competencia da Comisión Provincial de Urbanismo a autorización ou veto da realización.

2.3.2.5. Normas de Protección de Bens Culturais e Naturais.

DEFINICION E CATALOGACION

Constitúen bens suxeitos a protección urbanística de acordo ás determinacións da presente Norma:

a) O Conxunto Histórico de Cambados.

b) Os edificios e conxuntos de interese histórico-artístico, arquitéctónico ou urbanístico.

c) Os xacementos arqueolóxicos e castros.

d) Os cruceiros, pontes e demáis elementos construidos de interese cultural.

e) As zonas de solo non urbanizable suxeitas a protección especial: de costas e praias, de espacios agroforestais, de leitos e ribeiras, da Marisma e "Veiga" do río Umia, do espacio natural Umia-O Grove.

f) Os conxuntos de arborado de singular interese paisaxístico ou ambiental.

g) Calquera outro que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais e naturais obxecto de protección pola Norma quedan incluidos nun Catálogo Complementario de edificios e conxuntos obxecto de protección ós efectos do disposto nos artigos 86-2 e 87-1 do Regulamento de Planeamento e 13.1 LSG.

Este catálogo complementario queda aberto á inclusión de novos elementos de interese para o Patrimonio Cultural.

TIPOS DE OBRA QUE AFECTAN O CONXUNTO DO EDIFICIO

a) Conservación: Son aquelas obras destinadas a cumplimenta-las obrigas da propiedade en canto se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden atinxir ás carac-

terísticas formais do edificio nin ocasionar alteracións ou substitución de calquera dos elementos estructurais ou de deseño do edificio.

b) Restauración: Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estructurais ou non, do edificio á vez que reproduci-las condicións orixinais do edificio sen aportación de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos procedentes ó menos das últimas etapas de utilización. Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

c) Consolidación: Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estructural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material diferente ós substituidos pero respectando a organización espacial íntegramente, así como a tipoloxía estructural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas de cubertas).

d) Rehabilitación: Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecua-las instalacións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estructurais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

e) Reestructuración: Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estructurais que impliquen variacións do tipo de estructura, podendo inclui-la demolición dos elementos estructurais, ou en grao máximo, o vaciado de edificio conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

f) Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumenta-lo múmero de plantas do edificio mantendo ou non a tipoloxía estructural. Asimilable á reestructuración en canto ógrao de conservación e tolerancia. As condicións en que poida realizarse a adición especifícanse no grao de protección correspondente. Só neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

EDIFICIOS E CONXUNTOS DE INTERESE HISTORICO ARTISTICO E ARQUITECTONICO-URBANISTICO

Os edificios e conxuntos catalogados polo seu interese histórico-artístico, arquitéctonico-urbanístico e ambiental serán obxecto de protección de acordo á ordenación específica da zona onde se sitúen, á lexislación e ás seguintes determinacións, clasificando a súa protección en: integral e non integral de acordo co Catálogo Anexo ó remate das presentes Normas.

Establécese un entorno protexible para os edificios catalogados (relixiosos, civís ou militares) en solo non urbanizable, de polo menos 110 m. dende o punto máis exterior do ben que se protexa.

a) Edificios e conxuntos obxecto de protección integral. Na razón do seu interese histórico-artístico o alcance da protección será o seguinte:

Obras permitidas. Con carácter xeral, autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación. No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración, é dicir, consolidación ou rehabilitación, e así se xustificase na memoria do proxecto que acompaña á solicitude de licencia, o Concello poderá denegar dita licencia se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. Neste senso e se non existe conformidade do solicitante o Concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes.= Explícitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrubo parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico. Coidarase expresamente da conservación de aqueles elementos definidores da tipoloxía de que se trate (acceso, circulacións, escaleiras, zonas de servicio, etc.) e aqueles outros de estructura e/ou ornamentais (muros de carga, forxados, cuberta, artesonados, escudos, etc.) que son parte sobresaínte na caracterización do obxecto a protexer e conservar.

Documentación para solicitude de licencia. A solicitude de licencia de restauración, ademáis dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais deberá ser acompañada da documentación detallada seguinte:

a) Descripción do marco referencial da orixe do edificio: propiedade que ordeou a súa construcción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destiñou, variacións de uso e propiedade, etc.

b) Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustifica-las solucións adoptadas.

c) Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores ou 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, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.

d) Descripción 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 o uso e usuarios actuais sobre os elementos obxecto de protección.

f) Proxecto detallado das obras a realizar especificando con craridade as zonas e elementos afectados.

b) Edificios e conxuntos obxecto de protección non integral en razón do seu interese arquitéctónico-urbanístico e/ou ambiental. O alcance da protección será a seguinte:

Obras permitidas. Con caracter xeral autorizaranse obras de restauración, conservación, reestructuración, consolidación e rehabilitación. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración (conservación da envolvente externa: fachadas e cuberta, podendo alcanzar óvaciado do interior) ou unha adición de planta (cando esto sexa posible), o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste apartado, que xustifique que as obras que se proxectan non afectan ó carácter tradicional do edificio obxecto de protección nin do seu entorno. Se o Concello estimase que dito carácter non quedara garantizado poderá denega-la licencia. Se non existise conformidade co solicitante, o Concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativo ou organismos competentes. Para as adicións de planta haberá de contarse tamén co informe favorable de Patrimonio.= Explicitamente quedarán prohibidos dos derrubos parciais ou totais que afecten áenvolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos ou a apertura doutros novos e aqueles cambios en dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

Aproveitamentos permitidos. En xeral o correspondente ó tipo de solo onde está ubicada a parcela e/ou edificación protexida.

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, incluiranse preceptivamente, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

a) Descripción fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.

b) Alzado fotográfico do tramo de rúa (ó menos do tramo correspondente ó bloque de casas) onde estea situado o edificio.

c) Proxecto detallado das obras a realizar especificando con craridade as zonas e elementos afectados.

Nos edificios situados no medio rural presentaranse levantamento da parcela onde se encrava a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc.

PATRIMONIO ARQUEOLOXICO

Esta protección comprenderá as zonas que se catalogan nestas Normas ou se cheguen a catalogar por consta-la presencia de xacementos arqueolóxicos ou porque existan razóns que permiten supoñer a existencia de restos enterrados ou ocultos. Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións das condicións existentes na área delimitada (movementos de terras, edificación, urbanización, etc.) cando o xacemento estea descuberto e localizado. No caso de que non exista xacemento localizado, pero sí razóns que permiten supoñer a súa existencia (restos enterrados ou ocultos), calquera operación que implique variación nas condicións existentes, supeditarase ós resultados da investigación previa dos posibles restos.

Nos xacementos que estean ou chegaran a estar catalogados polo organismo competente, non se poderá realizar operación algunha sen autorización previa e baixo inspección do mesmo.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo en que aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordeará a inmediata paralización das obras que estiveran realizando e dará conta ó organismo competente da Xunta de Galicia para que adopte as medidas de protección legalmente establecidas.

CRUCEIROS E ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE INTERESE CULTURAL

A súa protección afecta ós elementos que se catalogan nestas Normas e a un entorno que garantice o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este entorno será como mínimo de 50 mts. arredor de todo o perímetro de dito elemento. En dito entorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de libre público. O traslado do elemento a outro emprazamento dentro do Término Municipal requerirá licencia e informe favorable do Concello.

Expresamente prohíbese dito traslado cando signifique a privatización dun elemento público ou de uso público comarcal ou implique restricción do seu uso ou contemplación. En calquera caso estarase ó disposto pola lexislación vixente, como é o caso dos piornos e cabazos (D.449 de 22.2.1973), os cruceiros e petos de ánimas (D.571 de 14.3.1963) e os escudos, emblemas, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de término e similares (D. de 14.3.63).

Obras permitidas. Con caracter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e de conservación. Para a solicitude de licencia de ditas obras, ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais, acompañarase a 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.

COORDINACION DE ACTUACIONS

a) A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respecticas de acordo coas determinacións destas Normas se prexuizo da ampliación do Catálogo.

b) A este fin as zonas de respecto que se determinen realizaranse de acordo coa ordenación contida polas Normas. Asi mesmo procurarase que os graos de protección esixibles por declaracións monumentais e de carácter histórico-artístico sexan coherentes coas determinacións das Normas.

c) As Administracións competentes en materia de protección de bens e espacios naturais protexidos polas Normas velarán pola observancia das determinacións contidas nestas e asesorarán ó Concello cando este o demande.

PLANS ESPECIAIS

De acordo ó disposto na LS e nestas Normas poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

2.3.3. Normas de Planeamento. Regulàción da edificación

2.3.3.1. Ordenanzas reguladoras das zonas de solo urbano.

1. ORDENANZA 1. De edificación familiar en ringleira

Definición e ámbito. Comprende esta Ordenanza zonas do núcleo urbano con predomiñio de vivenda unifamiliar segundo se define nos Planos de Ordenación e que se pretende completar cun tipo de edificación en ringleira.

Sistemas de ordenación, parámetros e condicións de edificación. Fíxase un sistema de ordenación por edificación en liña de fachada adosada formando ringleira. Excepcionalmente poderase autorizar fachadas laterais retranqueadas como mínimo a 2 metros. ás liñas medianeiras da parcela, cando a contigua estea edificada con estas características, ou cando medie acordo entre propietarios con inscripción rexistral en ámbolos casos da carga así pactada.=Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,7 m2/m2 sobre a parcela neta. A altura máxima fíxase en baixo e unha planta equivalente a 6.5 m. A ocupación máxima da parcela será do 50%. Excepcionalmente poderase edificar cunha ocupación e edificabilidade superiores, unha vez xustificado este extremo polas especiais características da parcela. Baixo cuberta por enriba da altura máxima, autorízanse os aproveitamentos edificatorios sempre que se vinculen mediante escaleira interior á planta alta do edificio e non superen a altura de coronación; así mesmo autorizaranse instalacións técnicas do edifico e dependencias auxiliares da vivenda. Deberán estar inscritos dentro do plano definido por un ángulo máximo de 30º trazado dende a cara superior do forxado da planta superior, en liñas de fachada e interior e unha altura de coronación de 4 metros medidos dende a altura máxima, e non computarán edificabilidade.

Usos. Permítese a vivenda familiar e como usos complementarios o hoteleiro, comerical, oficinas, salas de reunión, sanitario-asistencial, docente, deportivo, recreativo e socio-cultural, así como o industrial en categorías 1ª e 2ª.

Edificacións auxiliares. Autorizaranse garaxes en categorías 1ª, 2ª e 5ª, así como semisotos computando edificabilidade e dentro da altura máxima.

Aliñacións e rasantes. Manteranse as aliñacións fixadas nos planos de ordenación coincidentes coa liña de fachada. Excepcionalmente cando medie proxecto conxunto dunha ringleira, esta poderá retranquearse da liña en todo o tramo da rúa entre duas transversais consecutivas, destinandose o sobrante ata a beirarrúa a xardín privado incorporado á beirarrúa, cunha anchura máxima de 2 mtrs. As edificacións rasantearán o baixo coa beirarrúa en contacto coa calzada.

2. ORDENANZA 2. De transición a bloque de casas

Definición e ámbito. Comprende esta ordenanza as parcelacións de extensión do núcleo urbano en contacto coas aliñacións de estrada e rúas, definidas nos plans de ordenación.

Regulación. Ordénase a edificación por consolidación e compactación de ringleiras adosadas coas seguintes condicións de ordenación:

a) Permítese a edificación illada sempre e cando non existan paramentos cegos nos lindes de parcela, debendo situarse nunha franxa de 20 mts. a contar dende a aliñación oficial, onde se situará o cerre da parcela no seu caso. Se existisen paramentos cegos nos lindes, esixirase o adose ós mesmos.

b) A edificación en ringleira situarase en liña de fachada coincidente coa aliñación definida en planos de ordenación.

c) Establécese un fondo máximo de edificación de 12 mts. medido dende a liña de edificación exterior e unha altura máxima de 9,3 mts. , equivalente a B+2+Atico.

Con estas condicións as edificacións existentes semiadosadas ou exentas poderán amplia-lo seu teito edificado cumprindo as condicións de volume.

Toleraranse construcción auxiliares exentas ou adosadas ós lindes da parcela e dentro da franxa de 20 mts. de posición da edificación.

As aliñacións de fachada definidas nos Planos de Ordenación aplicaranse coa tolerancia necesaria para mante-los maiores retranqueos das edificacións existentes retrasadas, e dentro da franxa de posición da edificación. Os espacios libres resultantes serán privados, ordenados como xardín e pechados non po-

dendo superar 1.20 mts. de altura os elementos opacos do peche.

Autorízase a prolongación da planta baixa, soto e semisoto por detrás da liña de edificación interior ata alcanza-lo máximo de 20 mts. definido pola franxa de posición da edificación, sempre que dito volume se destine ó uso de garaxe aparcamento.

Baixo cuberta por enriba da altura máxima, autorizaranse sen computar edificabilidade os aproveitamentos edificatorios sempre que se vinculen mediante escaleira interior á planta alta do edificio e non superen a altura de coronación. Computará edificabilidade cando dita planta en formación de ático non se vincule coa inmediatamente inferior. Así mesmo, autorizaranse instalacións técnicas do edificio e dependencias auxiliares da vivenda. Deberán estar inscritas todas elas dentro dun plano definido por un ángulo máximo de 30º trazado dende a cara superior do forxado da planta superior, en liñas de fachada e interior e unha altura de coronación de 4 metros dende a altura máxima, e non computará edificabilidade.

Usos.- Permítese o uso de vivenda, familiar ou plurifamiliar, o industrial en categoría 1ª e 2ª, o hoteleiro, comercial, de oficinas, salas de reunión, sanitario, asistencial, educativo, deportivo, sociocultural, recreativo e de servicios públicos, compatibles co uso predominantemente residencial. Permítense garaxes en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

3. ORDENANZA 3. De bloque de casas

Definición e ámbito.- Comprende esta Ordenanza diversas seccións densas do núcleo urbano segundo se determina nos Planos de Ordenación.

Parámetros e condicións de edificación.- Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e altura reguladora definidos nos Planos de Ordenación sendo a equivalencia de 10 mts. para baixo e 2 plantas, 13 mts. para baixo e tres plantas e 16 mts. para baixo e 4 plantas. Os fondos e distribución básica da planta acomodaranse ás seguintes reglas:

a) O fondo edificable establecese en Planos de Ordenación e medirase dende a liña de fachada ata a liña interior. Por detrás desta liña non se autorizarán corpos voados.

b) A caixa de escaleira incluirase no fondo edificable agás cando o fronte da parcela sexa como mínimo tres veces a dimensión do fondo. Neste caso poderá incluirse a escaleira nunha galería de cruxía total máxima de 2.50 mts. adosada á liña interior do bloque de casas.

c) A regulación de dimensións de patios de parcela establécese de acordo co Decreto 311/1992 de 12 de Novembro da COTOP, sobre supresión da cédula de habitabilidade.

d) Autorí- zanse vóos unicamente en rúas de 6 mts. ou maior ancho, cunha dimensión máxima de 1/12 de ancho da rúa e nunca máis de 1,00 metro.

e) Non se autorizarán entreplantas. Autorízanse aproveitamentos edificatorios por enriba da altura máxima nas condicións establecidas pola Ordenanza 2

f) Poderán prolongarse os baixos por detrás da liña interior sempre que quede ó menos un 40% de patio libre de edificación. A planta soto destinada a garaxe poderá ocupa-la totalidade da parcela.

Usos.- Permítese a vivenda plurifamiliar agás en planta baixa, o industrial en categoría 1ª e 2ª e o hoteleiro, comercial, de oficinas, salas de reunión, sanitario-asistencial, docente, deportivo, recreativo, socio-cultural, espectáculos e servicos públicos compatibles co uso residencial.

Permítense garaxes en categorías 1ª, 2ª e 3ª. Será obrigatorio a edificación complementaria de semisotos ou sotos destinados a garaxe nunha proporción de 1 praza por cada local de vivenda ou 50 m2 de uso comercial, de oficinas ou industrial.

4. Ordenanza 4. De conservación da estructura de actuacións integradas de vivenda social

Condicións xerais

Delimitación: A definida nso Planos de Ordenación correspondentes e que comprende as "colonias" de vivendas existentes.

Tipoloxía da edificación:

A existente.

Condicións de volume.- As definidas nos correspondente proxectos que deron orixe a ditas "colonias". Conservase pois a súa "ordenación".

Poderanse realizar obras de consolidación, conservación e rehabilitación e incluso de reedificación, mantendo o caracter unitario do conxunto e as condicións xerais, volumétricas e de uso desta Ordenanza.

Condicións de uso

Permitiranse o uso de vivenda unifamiliar e plurifamiliar como uso dominante e complementariamente a este permitiranse os seguintes:

Industrias: En categoría 1ª e 2ª.

Comercial: en planta baixa.

Ademáis autorizaranse as construccións adicadas a equipamento sanitario, asistencial, educativo, socio-cultural, recreativo e de servicios públicos.

5. ORDENANZA 5. Industrial.

Condicións Xerais

Delimitación: A definida nos planos correspondentes de ordenación.

Condicións de volume.

Aliñacións: As definidas no plano correspondente de ordenación.

Liña de edificación exterior: En xeral coincide coa aliñación. Non embargante o Concello poderá autorizar retranqueos respecto da aliñación cando estes supoñan unha mellora notable das condicións locais da vía ou dea lugar ácreación de espacios abertos que, repercutindo nunha mellora das condicións existentes, resolven en sí mesmos os problemas prantexados (medianeiras ódescuberto, etc.).-

Ocupación máxima de parcela: Será do 70 %. Nas industrias existentes toleraranse as ocupacións maiores, existentes no momento da aprobación destas Normas.

Altura da edificación: Non poderán sobrepasar os 6,50 mts. medidos ata o arranque da cuberta. Esta non poderá posuir elementos que sobrepasen en máis de 3.00 metros a altura máxima permitida. Aqueles elementos técnicos da instalación que non teñan cabida na altura máxima permitida, e que teñan que sobrepasar necesariamente a cuberta, esixirán autorización previa do Concello. Neste caso os elementos que sobrepasen a altura máxima permitida, haberán de separarse dos lindeiros da parcela unha distancia non inferior a 1/2 da súa altura total. Exceptúanse desta condición as chemineas e conductos de fumes.

Condicións de uso.- Permitiranse exclusivamente os usos que a continuación se relacionan:

Vivenda: Unicamente permitirase a vivenda adscrita ó persoal de vixiancia e mantemento do establecemento. As vivendas que existan no momento da aprobación deste documento e non incluibles no grupo anterior, poderanse conservar, restaurar, consolidar, rehabilitar ou reestructurar. podendo incluso autorizarse a súa reedificación sempre que se garantan as condicións que para o uso vivenda se establecen neste documento nos capítulos de "Normas de edificación". Non se autorizará a vivenda colectiva.-

Industrial: En categoría 1ª, 2ª, 3ª sen limitación de superficie. En categoría 4ª, exclusivamente para industrias de transformación de productos mariños e de construcción e reparación de buques, asi mesmo sen limitación de superficie.- En calquera caso estarase ó establecido no Regulamento de Atividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas e a súa correspondente Instrucción.

Garaxe-aparcamento e servicios do automóbil: En categorías 1ª, 2ª e 3ª, ligadas á actividade principal industrial.- En categoría 5ª con ou sen relación áactividade industrial.

Oficinas: Permitidas en calquera das súas categorías e situacións, ligadas á actividade industrial.

— Así mesmo, poderanse manter aqueles usos distintos dos anteriores que actualmente existan e que non impliquen molestia, insalubridade, nocividade ou perigosidade.

6. ORDENANZA 6. De entidades rurais de poboación

Definición e ámbito.- Comprende esta Ordenanza as aldeas, lugares e rueiros de orixe agrario e de caracter definido que constitúen a trama rural de núcleos do Municipio. A delimitación establecese nos Planos de Ordenación correspondentes.

Sistemas de Ordenación, parámetros e condicións de edificación.- A edificación será exenta ou apareada (adosada dúas a dúas) sempre que responda a proxecto conxunto ou acordo entre colindantes. Excepcionalmente permitirase a edificación adosada a medianeiras xa existentes. Co mesmo carácter excepcional permitirase a edificación adosada entre medianeiras (edificación en ringleira) para completar tramos xa consolidados con esta tipoloxía. Esta excepción será aplicable exclusivamente na marxe da vía que reúna as condicións de consolidación esixidas. A estos efectos consideraranse consolidados en tipoloxía de edificación "entre medianeiras" (en ringleira) aqueles tramos edificados maioritariamente con esta tipoloxía e consolidados por este tipo de edificación ó menos en 2/3 (dous tercios) da lonxitude tomada entre dúas edificacións existentes.- O retranqueo mínimo a lindeiros será de 3.00 metros excepto nos casos de adose ou medianeira.- A parcela mínima será de 400 m2.

Excepcionalmente permitiranse parcelas menores cando se trate de edificación entre medianeiras para completamentos, nos tramos xa consolidados, ou ben en renovación de edificios xa existentes, en ditos casos bastará con cumpri-lo resto das condicións de volume.

A ocupación máxima da parcela será do 50 % computándose a ditos efectos ademáis da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias (alboios, galpóns, etc.). Excepcionalmente permitiranse ocupacións superiores cando se trate da renovación de edificios existentes, nos que a ocupación máxima non poderá supera-la da edificación anterior, obxecto de renovación.

En aqueles casos en que se autorice a edificación entre medianeiras, a posición da mesma virá dada pola liña de edificación definida polo retranqueo mínimo ou definida en base á consolidación. A liña de edificación así definida terá o caracter de obrigatoria.

A edificabilidade máxima será de 0,60 m2/m2. As edificacións auxiliares destinadas a uso agrícola ou complementario da vivenda, non computarán edificabilidade cando a súa altura non sobrepase os 3.00 metros e a súa superficie non rebase os 50 m2. Autorizaranse semisotos sempre que queden incluidos na altura máxima permitida e computando edificabilidade. Os usos permitidos nestos locais será os complementarios da vivenda.

A altura máxima será de 7,00 metros equivalente a baixo e unha planta, medidos dende a rasante da

vía á que dea fronte non podendo sobrepasa-los 8,00 metros en calquera punto do terreo.

Por enriba da altura máxima permitiranse aproveitamentos edificatorios nas condicións establecidas para a Ordenanza 1 sempre que a altura máxima entre a cota natural do terreo e a cara inferior do teito do local non sexa superior a 9,00 metros. Estos aproveitamentos computan a efectos de edificabilidade.

Liña de peche ou edificacion.- Fíxanse as seguintes liñas de peche ou edificación mínima a partir do eixo das vías.

Vías Tipo I	11,5 m.
Vías Tipo II	9,0 m.
Vías Tipo III	6,0 m.

Se se trata dun tramo de rúa xa edificado situaranse nas aliñacións existentes se as houber e polo menos a 4 metros do eixo da rúa. Non embargante, poderán autorizarse excepcionalmente distancias menores en áreas compactas en vías tipo III cando do establecemento de 4.00 metros quedasen outras edificacións fóra de aliñación e sempre que se permita como mínimo a circulación de automóbiles e furgonetas.

A aliñación coincidirá normalmente coa liña de fachada. Non embargante, cando o retranqueo das edificacións á calzada 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 de 0,50 m.

Usos.- Os definidos para a Ordenanza 1.

7. ORDENACIÓNS IRREGULARES

Aplícase esta Ordenanza ós ámbitos das Unidades de Xestión determinadas nos Planos de Ordenación que se relacionan a continuación. Estas Unidades, en desenvolvemento da ordenación prevista en Plans de Ordenación, requerirán da previa tramitación dun Estudio de Detalle cos obxectivos, parámetros e condicións de ordenación que se determinan a continuación.

UG-1. O POMBAL

O obxecto desta actuación é ordena-los terreos colindantes co recheo de O Pombal rematando a apertura das rúas transversais coa rúa Carreira e unha nova conexión coa Avda. de A Coruña. A determinación de zonas verdes públicas permite regularizar e amplia-la zona verde do recheo de O Pombal.

Parámetros: Superficie total: 21.850 m2.

Edificabilidade: 1 m2/m2.

Dotacións públicas:	Zonas Verdes	4.550 m2
	Zona Libre	1.900 m2
	Total	6.450 m2.

Altura máxima:

- Baixo + 2 plantas (10 metros).
- Baixo + 3 plantas (13 metros).

Nas restantes determinacións estarase ó establecido para as ordenanzas 2 e 3 de solo urbano.

UG-2. CAMPO DE FUTBOL DE A MERCED

A actuación ten por obxecto reordena-lo espacio ocupado actualmente polo campo de fútbol para adecualo a usos dotacionais máis intensivos e á vez rematar, mediante a implantación dun volume residencial, o contacto co barrio de O Pombal.

Parámetros:

Superficie total: 7.900 m2.

Edificabilidade: 1 m2/m2.

Dotacións públicas: deportivo 540 m2; multiuso 1.000 m2; Zona Verde 1.200 m2 (Total 2.740 m2)

Altura máxima: Baixo + 2 plantas (10 metros); Baixo + 3 plantas (13 metros)

Establécese un fondo máximo de edificación de 12 metros.

Nas restantes determinacións estarase ó establecido para as ordenanzas 2 e 3 de solo urbano.

UG-3.A. TERRA SANTA

O obxectivo desta actuación é a apertura da rúa da Fonte de Fefiñáns que permita desdobra-la rúa da Terra Santa no seu contacto coa C-550, ó tempo que se ordenan os terreos situados entrámbas rúas. Esta unidade completase coa UG.3.B.

Parámetros:

Superficie total: 5.300 m2.

Edificabilidade: 1,55 m2/m2.Dotacións públicas: Zonas libres 1.200 m2. Alturas máximas: Baixo + 2 plantas (10 metros).

Ordénase a unidade mediante a implantación de dous bloques de casas ó norte da rúa da Fonte de Fefiñans con edificacións de 14 metros de fondo de plantas piso podendo para as plantas baixas, ocupala totalidade da parcela edificable.

Nas restantes determinacións estarase ó disposto na ordenanza 3 de solo urbano.

UG-3.B. TERRA SANTA

Esta actuación é complementaria da UG-3.A. coincidindo en canto ós seus obxectivos.

Parámetros:

Superficie total: 1.925 m2.

Edificabilidade: 1,55 m2/m2.

Dotacións públicas: Zonas libres 270 m2.

Alturas máximas: Baixo + 2 plantas (10 metros).

Ordénase a unidade mediante a implantación dun peche de bloque de casas na zona Sur, contiguo ó Lavadeiro, cunha edificación de 12 metros de fondo en planta piso podendo ocupa-la totalidade da parcela edificable en planta baixa.

Nas restantes determinacións estarase ó disposto na ordenanza 3 de solo urbano.

UG-4. RUA SEVILLA

O obxecto desta unidade é o completamento da ordenación do núcleo de Cambados na área do Pom-

bal en continuidade coa ordenación proposta nas unidades de xestión 1 e 2.

Parámetros:

Superficie total: 3.825 m2.

Edificabilidade: 1m2/m2.

Dotacións públicas: Deportivo 1.140 m2.

Altura máxima: Baixo + 2 plantas (10 metros); Baixo + 3 plantas (13 metros).

Ordénase a unidade co criterio do completamento dos bloques de casas xa edificados propiciando unha nova conexión viaria do conxunto do Pombal coa rúa Sevilla.

Nas restantes determinacións estarase ó disposto nas ordenanzas 2 e 3.

UG-5. RUA BARCELONA

A actuación ten por obxecto a apertura da rúa Barcelona e a conexión coa rúa Caamaño Bournacell permitindo a obtención dunha zona libre pública.

Parámetros:

Superficie total: 6.600 m2.

Edificabilidade: 1,55 m2/m2.

Dotacións públicas: zona libre 900 m2.

Altura máxima: baixo + 2 plantas (10 metros).

Determínase un fondo máximo da edificación de 12 metros en plantas piso, estando nas restantes determinacións ó establecido para a Ordenanza 3 de solo urbano.

UG-6. RUA PACHECA - AVDA. DA PASTORA

O obxectivo desta unidade de xestión é enriquecelas conexións rodadas transversais na Avda. da Pastora, posibilitando actuacións de recualificación urbana en tramos da mesma, á vez que a obtención dunha importante área dotacional nese punto da Vila.

Parámetros:

Superficie total: 12.000 m2.

Edificabilidade: 0,50 m2/m2.

Dotacións:

Deportivo 1.440 m2; Zona Verde 1.600 m2; (Total 3.040 m2.)

Nas restantes determinacións estarase ó establecido para a ordenanza 1 de solo urbano.

UG-7. OLMOS-SAN ROQUE

O obxectivo desta actuación é a regulación das aliñacións das rúas Olmos e San Roque xunto coa nova apertura que terá continuidade no desenvolvemento do solo apto para urbanizar A-2, permitindo igualmente a formalización dunha zona libre pública.

Parámetros:

Superficie total: 5.800 m2.

Edificabilidade: 1,00 m2/m2.

Dotacións públicas: zonas libres: 1.400 m2.

Altura máxima: Baixo + 2 plantas (10 metros); Baixo + 3 plantas (13 metros) no fronte da Avda. de Galicia.

Nas restantes determinacións estarase ó establecido para as ordenanzas 2 e 3 de solo urbano.

Esta unidade é susceptible de poderse dividir sempre e cando as partes resultantes poidan asumir a equidistribución de beneficios e cargas que propón o Planeamento.

UG-8. COLEXIO SANTO TOME

O obxectivo desta actuación é a apertura dunha vía de conexión entre a rúa Os Olmos e o Camiño de A Grenla colindante óColexio Santo Tomé apoiándose en accesos xa existentes permitindo á súa vez a formalización dunha zona libre colindante co Colexio.

Parámetros:

Superficie total: 6.600 m2.

Edificabilidade: 1m2/m2.

Dotacións públicas: Zona libre 1.900 m2.

Altura máxima: baixo + 2 plantas (10 metros).

Nas restantes determinacións estarase ó disposto na ordenanza 2 solo urbano.

UG-10. VARIANTE DE FEFIÑANS

O obxectivo da actuación é a formalización do fronte da nova variante de Fefiñans e a súa relación coa finca do Pazo.

Parámetros:

Superficie total: 20.600 m2.

Edificabilidade: 0,5 m2/m2.

Dotacións públicas: Zona libre 2.250 m2.

Altura máxima: Baixo + 1 planta (6 metros); Baixo + 2 plantas (9 metros)

Ordenarase con edificación unifamiliar, nos seus tipos de illada, pareada ou adosada con fronte á variante de Fefiñáns, e en vivenda colectiva de altura máxima baixo e dúas plantas, no fronte á Avda. Rosalía de Castro. O Camiño existente no borde da finca do pazo, terá o carácter de peatonal. Será obrigatoria a arborización do sobrante de parcela edificada que deberá incorporarse no proxecto. A altura de edificación unifamiliar, integrarase coa do muro do bosque do pazo.- Nas restantes determinacións estarase ó disposto na Ordenanza 1 e 2 de solo urbano.

UG-11. O BREIXIÑO

O obxectivo da actuación é a integración das servidumes de paso existentes no viario público e a ordenación das parcelas interiores para a súa ocupación por vivendas, ó tempo que se dota ó barrio dunha pequena zona libre e de novas aperturas viarias.

Parámetros:

Superficie total: 2.300 m2.

Edificabilidade: 0,5 m2/m2.

Dotacións públicas: Zona libre de 500 m2.

Altura máxima: Baixo + 1 planta (6 metros)

Ordenarase preferentemente con edificacións illadas ou pareadas, estando nas restantes determinacións ó establecido na ordenanza 1 de solo urbano.

2.3.3.2. Normas Reguladoras de Solo Urbanizable.

A superficie clasificada divídese a efectos da ordenación nos seguintes solos aptos para a urbanización: A-1. Cruceiro; A-2. Avenida da Pastora - Rúa Os Olmos; A-3. Breixiño - Santo Tomé; A-4. Setepías.

A efectos da súa xestión e de acordo co establecido no artigo 78 da L.S. cada un destes ámbitos terá a consideración de Area de Reparto.

Para o desenvolvemento dos Plans Parciais correspondentes establécense as seguintes determinacións:

1. Solo apto para a urbanización de Cruceiro . A-1

Para o desenvolvemento de dito solo poderanse establecer dous sectores de planeamento que se desenvolverían mediante os correspondentes Plans Parciais. Cada un dos sectores non poderá ter unha superficie de actuación menor de 2.5 hectáreas, esta superficie será continua e de forma regular, constituida por pezas territoriais ben definidas que se corresponden con parcelas enteiras.

Igualmente cada sector haberá de estar ó menos nun 50% do seu perímetro en contacto con outras clases de solo, e de forma que os terreos resultantes cumpran así mesmo, as condicións aquí esixidas.

Delimitación: A definida en Plano de Ordenación.

Condicións Xerais:

a) A urbanización da zona queda pendente da aprobación definitiva dos Plans Parciais correspondentes.

b) Os Plans Parciais axustaranse óestablecido no artigo 83 e concordantes da Lei do Solo, así como polos artigos 43 e ss. do Regulamento de Planeamento da citada Lei

c) As reservas de solo para dotacións estableceranse de acordo co indicado no artigo 48.4. do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo, así como polas condicións particulares deste apartadó.

Condicións particulares:

a) No Plano de Ordenación determínase o esquema indicativo do viario principal que estructura a área, con expresión da sección tipo calzada proposta. Se ben é susceptible de ser reaxustado no seu trazado interior ósector, deberán ser respectados os puntos de conexión no viario exterior. En concreto o Plan Parcial haberá de desenvolver a vía de sistema xeral prevista como prolongación da executada entre a C-550 e PO-V-3063 ata a súa conexión coa PO-3000.

b) A tipoloxía de ordenación será libre, se ben haberá de ter en conta as características do solo urbano contiguo, procurando resolve-la zona de contacto con propostas que armonicen coas características da ordenación de solo urbano e que contribúan ó completamento dos tecidos. Como criterio da ordenación procurarase grada-las intensidades en sentido decrecente ata os contactos con solos de baixa intensidade.

Condicións de volume:

a) Edificabilidade: A superficie máxima edificada será o resultado de aplicar á superficie do sector, excluida a destinada a sistemas xerais, unha edificabilidade de 0,63 m2/m2.

b) Tipo de edificación: Estará de acordo coas existentes no entorno inmediato.

c) Altura da edificación: A edificación non sobrepasará as tres plantas (baixo máis dous pisos)

Condicións de uso:

Uso principal: Residencial: Vivenda colectiva ou unifamiliar e hoteleiro, cunha intensidade máxima de 40 vivendas/Ha., sobre o total do sector. Cada praza hoteleira computará como 0,2 vivendas.

Outros usos compatibles permitidos: Comercial; Oficinas; Salas de reunión; Sanitario;Asistencial; Educativo e docente; Socio - Cultural; Relixioso; Deportivo; Recreativo; Espectáculos; Servicios Públicos; Industria compatible coa vivenda; Garaxe - aparcamento e servicios do automóbil.

Usos prohibidos: Os restantes non especificados.

Aproveitamentos tipo: O aproveitamento tipo será de 0,60 m2 do uso característico por m2 de superficie total da área de reparto.

Dotacións e servicios: As reservas para dotacións determinaranse de acordo óestablecido nos artigos 48.4, 49, 50 e 51 do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo.= O Plan Parcial preverá dentro desta área, as necesarias dotacións de equipamento comunitario debendo cumprimenta-los módulos mínimos do Anexo óRegulamento de Planeamento, agrupados nas unidades que o mesmo establece, en particular as dotacións escolares propoñeranse en contigüidade coas xa existentes, no solo urbano ós efectos de alcanzar unidades maiores.= Os trazos de redes e galerías de servicios determinaranse do xeito estableció no artigo 53 do Regulamento de Planeamento.

Solo apto para a urbanización da Avenida da Pastora Rúas Os Olmos. A-2

Para o desenvolvemento de dito solo establécese un único sector de planeamento que comprende a totalidade da superficie.

Delimitación: A definida en Planos de Ordenación.

Condicións xerais: A urbanización da zona queda pendente da aprobación definitiva do Plan Parcial correspondente.- O Plan Parcial axustarase ó establecido no artigo 83 e concordantes da Lei do Solo, así como os artigos 43 e ss. do Regulamento de Planeamento da citada Lei.- As reservas de solo para dotacións estableceanse de acordo co indicado no artigo 48.4. do Regulamento de Planeamento da Lei do

Solo, así como polas condicións particulares deste apartado.

Condicións particulares. En Plano de Ordenación determínase o esquema indicativo do viario principal que estructura a área, con expresión da sección tipo de calzada proposta. Se ben é susceptible de ser reaxustado no seu trazo interior ósector, deberán ser respetados os puntos de conexión co viario exterior.- A tipoloxía de ordenación será libre, se ben haberá de ter en conta as características do solo urbano contiguo, procurando resolve-la zona de contacto con propostas que armonicen coas características da ordenación do solo urbano e que contribúan ócompletamento dos tecidos. Como criterio da ordenación procurarase grada-las intensidades en sentido decrecente ata os contactos co solo non urbanizable.

Condicións de volume: Edificabilidade: A superficie máxima edificada será o resultado de aplicar á superficie total do sector unha edificabilidade de 0,90 m2/m2.Tipo de edificación: Estará de acordo coas existentes no entorno inmediato.- Altura da edificación: A edificación non sobrepasará as catro plantas (baixo máis tres pisos).

Dotacións e servicios: As reservas para dotacións determinaranse de acordo óestablecido nos artigos 48.4 , 49, 50 e 51 do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo.

O Plan Parcial preverá dentro deste sector, as necesarias dotacións de equipamento comunitario debendo cumprimenta-los módulos mínimos do Anexo óRegulamento de Planeamento, agrupados nas unidades máximas que o mesmo establece, en particular parte das dotacións propoñeranse en contacto co solo non urbanizable ós efectos de minora-lo impacto da edificación sobre áreas de cultivo.

Os trazos de redes e galerías de servicios determinaranse do modo establecido no artigo 53 do Regulamento de Planeamento.

3. Solo Apto para a Urbanización de Breixiño - Santo Tomé. A-3

Para o desenvolvemento de dito solo establécese un único sector de planeamento que comprende a totalidade da superficie.

Delimitación: A definida en Planos de Ordenación.

Condicións xerais: A urbanización da zona queda pendente da aprobación definitiva do Plan Parcial correspondente.- O Plan Parcial axustarase ó establecido no artigo 83 e concordantes da Lei do Solo, así como polos artigos 43 e ss. do Regulamento de Planeamento da citada Lei.- As reservas de solo para dotacións estableceranse de acordo co establecido no artigo 48.4 do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo, así como polas condicións particulares deste apartado.

Condicións particulares: En Plano de Ordenación, determínase o esquema indicativo do viario principal que estructura a área, con expresión da sección tipo de calzada proposta. Se ben é susceptible de ser reaxustado no seu trazo interior ósector, deberán ser respetados os puntos de conexión co viario exterior.- A tipoloxía de ordenación será libre, se ben terá en conta as características de solo urbano contiguo, procurando resolve-la zona de contacto con propostas que armonicen coas características da ordenación de solo urbano e que cotribúan ó completamento dos tecidos. Como criterio da ordenación procurarase grada-las intensidades en sentido decrecente ata o contacto co solo non urbanizable.

Condicións de volume: Edificabilidade: A superficie máxima edificada será o resultado de aplicar á superficie total do sector unha edificabilidade de 0,60 m2/m2.-Tipo de edificación: Estará de acordo coas existentes no entorno inmediato.- Altura da edifi-cación: A edificación non sobrepasará as tres plantas (baixo máis dous pisos).

Condicións de uso:

Uso principal: Residencial.- vivenda colectiva ou unifamiliar e hoteleiro cunha intensidade máxima de 40 vivendas/Ha., sobre o total do Sector. Cada praza hoteleira computará como 0,2 vivendas.

Outros usos compatibles permitidos: Comercial; Oficinas; Salas de reunión; Sanitario; Asistencial; Educativo e docente; Socio-cultural; Relixioso; Deportivo; Recreativo; Espectáculos; Servicios Públicos; Industria compatible con vivenda; Garaxe-aparcamento e servicios do automóbil.

Usos prohibidos: Os restantes non especificados.

Aproveitamentos tipo: O aproveitamento tipo será de 0,60 m2 do uso característico por m2 de superficie total da área de reparto.

Dotacións e servicios: As reservas para dotacións determinaranse de acordo óestablecido nos artigos 48.4, 49 ,50 e 51 do Regulamento de Planeamento da Lei do Solo.- O Plan parcial preverá dentro deste sector, as necesarias dotacións de equipamento comunitario debendo cumprimenta-los módulos mínimos do Anexo óRegulamento de Planeamento, agrupados nas unidades máximas que o mesmo establece.- Os trazos de redes e galerias de servicios determinaranse do modo establecido no artigo 53 do Regulamento de Planeamento.

4. Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepías. A-4

Para o desenvolvemento de dita área establécese un único sector de planeamento que comprende a totalidade da superficie. Para o desenvolvemento do Plan Parcial correspondente establécense as seguintes determinacións:

Delimitación: A definida no Plano de Ordenación.

Condición Xerais: A urbanización da zona queda pendente da aprobación definitiva do Plan Parcial correspondente.- O Plan Parcial axustarase ó establecido no artigo 83 e concordantes da Lei do

Solo, así como polo artigo 43 e ss. do Regulamento de Planeamento da citada Lei.- As reservas de solo para dotacións estableceranse de acordo co establecido no artigo 48-4 do Regulamento de Planeamento e en concordancia co artigo 2 e ss. Anexo do citado Regulamento, así como polas condicións particulares deste apartado.- O Plan Parcial solucionará adecuadamente a resolución do abastecemento de auga, a depuración e verquidos de augas residuais, así como o abastecemento de enerxía eléctrica, todo elo en condicións suficientes para as necesidades derivadas dos usos que o Plan permita. A resolución das conexións ás redes de servicios e infraestructuras, necesarias, será incluida no proxecto tanto a nivel viario como de abastecemento de auga, enerxía e saneamento.- A resolución do saneamento deberá ter especialmente en conta o disposto na Normativa de Protección destas Normas.- Non poderán instalarse actividades insalubres ou nocivas de acordo co disposto no Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, nun entorno inferior a 2.000 metros dos perímetros urbanos.- Os procesos industriais sometidos a medidas correctoras deberán garantir á súa costa o acondicionamento dunha banda de protección.

- Tipo de industrias: Permítense todo tipo de naves de almacenamento, talleres - garaxes, instalacións comerciais e industriais en concordancia co establecido no páragrafo anterior, así como edificacións de oficinas ligadas á actividade industrial.

- Espacios libres: Será obrigatorio a cesión do 10% do ámbito ordenado para zonas verdes. A súa disposición atenderá a garanti-la protección do Castro de Setepías contiguo ó ámbito.

Condicións particulares:

Condicións de volume: Edificabilidade. A superficie máxima será o resultado de aplicar á superficie total do sector, excluidos os sistemas xerais, unha edificabilidade de 0,53 m2/m2.

Condicións de uso.- Poderanse autorizar: **Industrias**: en tódalas súas formas, coas salvedades derivadas das condicións xerais.- **Talleres:** En tódalas súas formas.- **Garaxes:** En tódalas súas formas.- **Oficinas:** As relacionadas coa actividade industrial e/ou comercial.- **Almacéns:** En tódalas súas formas.- **Comercial:** En tódalas súas formas.- **Equipamento.- Vivenda:** Unicamente para servicio do persoal de vixiancia e mantemento.

Sistemas Xerais.- A mellora de sección e urbanización dos viais de conexión cos referidos ó Sistema Xeral, interiores ou exteriores ó Sector e ó servicio deste, deberán ser previstos polo Plan Parcial e executados ó seu cargo. Igualmente serán previstos e executados polo Plan Parcial de adaptación e regulación do abastecemento de auga e o subministro de enerxía dende as súas fontes de captación ou conexións coas redes existentes, así como a depuración e verquido das augas residuais.

Aproveitamento tipo.- O aproveitamento tipo será de 0,5 m2 do uso característico por m2 de superficie total da área de reparto.

- Réxime Urbanístico transitorio ata a aprobación do Plan Parcial.

En tanto non se inicie a tramitación do correspondente Plan Parcial rexerá, neste tipo de solo, o seguinte réxime transitorio.

— En concordancia co artigo 38.3 L.S.G. poderanse autorizar seguindo o procedemento do artigo 42 da citada Lei as construccións destinadas ós usos previstos para esta zona en parcela mínima de 4.000 m2 cunha ocupación máxima do 25 % e unha altura que non poderá sobrepasa-los 7.00 metros. A separación mínima ós lindeiros será de 10 metros e o retranqueo respecto das vías existentes será o establecido no apartado correspondente destas Normas.

— Deberanse respecta-las determinacións establecidas tanto polo Regulamento de Actividades como as específicas de cada actividade e garanti-la resolución axeitada do saneamento, abastecemento e enerxía a costa do propietario no acto de petición da licencia.

— Só se poderán edificar amparándose no presente réxime transitorio as parcelas que posuan fronte a acceso rodado público, debidamente pavimentado.

— De acordo co artigo 38.3 L.S.G., a propiedade deberá asumi-las obrigas establecidas en relación coas determinacións do Plan Parcial que no seu momento se aprobe. A autorización aceptada polo propietario deberase inscribir no Rexistro da Propiedade.

— En todo o ámbito establécese como uso incompatible o de vivenda en tódolos seus tipos.

2.3.3.4. Normas Urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais

1. Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Cambados. (PE-1)

No ámbito proposto por estas Normas contido nos Planos de Ordenación, desenvolverase a ordenación pormenorizada do Caco Histórico, que comprenderá a delimitación do Conxunto Histórico-Artístico dos núcleos de Cambados, Fefiñáns e Santo Tomé. Esta delimitación, comprendendo pezas catastrais completas, poderá ser reaxustada pola ordenación de detalle e constituirá o ámbito do Conxunto Histórico como Ben de Interese Cultural segundo se define polos artigos 15-3 e 20-1 da LPHE.

A ordenación pormenorizada do ámbito do Casco Histórico será desenvolvida polo Plan Especial que terá fundamentalmente o caracter de Plan Especial de Protección nos términos definidos polos artigos 20

e 21 da LPHE en coherencia cos artigos 84 LS e 78 RP.

Os obxectivos xerais do Plan Especial serán:

a) A preservación dos diversos compoñentes morfolóxicos integrantes do Conxunto Histórico para alcanza-la salvagarda integral do mesmo.

b) A preservación do patrimonio arquitéctónico na totalidade do ámbito.

c) O mantemento e recuperación do uso residencial como uso preferente no mesmo.

d) A identificación das áreas nas que sexa recomendable a intervención integral da rehabilitación.

e) O mantemento das actividades económicas complementarias e das actividades productivas.

f) O reequipamento e mellora de servicios e dotacións sociais.

g) A reorganización da vialidade ligada á estructura xeral viaria, a regulación do tráfico rodado e o incremento da compoñente peatonal. h) A ordenación do fronte costeiro do conxunto histórico.

O Plan, de acordo co establecido na LPHE, establecerá para tódolos usos públicos, o orde prioritario da súa instalación nos edificios e espacios que sexan aptos para eles, realizarase a catalogación dos elementos unitarios que conforman o conxunto, tanto inmobles edificados como espacios libres exteriores ou interiores, ou outras estructuras significativas, así como dos compoñentes naturais que o acompañan, definindo os tipos de intervención posible.

Os elementos singulares dispensaráselles unha protección integral. Para o resto dos elementos fixarase, en cada caso, un nivel axeitado de protección estructural ou ambiental.

Inventariaranse aquelas edificacións da Avenida de Madrid, na banda que configura o entorno inmediato do conxunto que polas súas características arquitectónicas e ambientais deban protexerse.

A ordenación protectora e a conservación do Conxunto Histórico comportará o mantemento da súa estructura urbana e arquitéctonica, así como das características xerais do ambiente. Esta determinación desenvolverase con particular detalle nos tecidos asociados á súa formación de orixe co criterio xeral do mantemento das súas aliñacións viarias, predominio da escala peatonal e adecuada conservación e modernización cautelosa das súas tipoloxias edificatorias.

Ata a aprobación definitiva do Plan Especial o outorgamento de licencias precisará resolución favorable da Administración competente para á protección de Bens de Interese Cultural e, en todo caso, non se permitirán aliñacións novas, alteracións na edificabilidade, parcelacións nin agregacións.

2. Plan especial de acondicionamento, protección e conservación de A Seca (PE-2)

O Concello formará un Plan Especial no ámbito definido nos Planos de Ordenación coas seguintes determinacións:

a) Soluciona-los problemas de saneamento e rexeneración da auga nesa zona, así como impedir e controla-los verquidos directos á zona, cun estudio das correntes de mar.

b) Garanti-lo libre disfrute público da costa, así como o acceso á mesma.

c) Completa-las medidas de protección das zonas colindantes á costa, así como as zonas forestais e demais elementos ecolóxicos e ambientais que conforman as características paisaxísticas e naturais do entorno, prohibíndose especialmente os recheos.

d) Resolver satisfactoriamente os accesos ó Muiño de A Seca, así como propicia-la súa restauración, tanto do corpo edificado como dos elementos anexos, atendendo ó seu nivel de catalogación.

e) Ordena-la zona verde do sistema xeral delimitada na zona.

3. Plan especial de ordenación e acondicionamento do recheo de A Seca. (PE-3.)

O Concello redactará un Plan Especial nesta unidade que co obxecto de aumenta-la dotación de sistemas xerais, axustarase ás seguintes especificacións:

a) Con caracter xeral non poderán ampliarse os límites desta unidade con recheos que gañen superficie á zona marítima.

b) Respectarase o trazado viario do sistema xeral, conformándoo como paseo marítimo e elemento viario alternativo á C-550 de acceso ó Porto.

c) Ordena-la totalidade da superficie do recheo que se destinará a equipamento de caracter público, uso deportivo e zona verde pública.

d) Ordenará o solo urbano, cualificado nas presentes normas, situado nas traseiras da prolongación da R/ Carreira, antigo Camiño Real, en contacto co recheo proposto, mantendo a Normativa do Plan Xeral, relativa ó volume e usos do solo na zona, mediante a apliación da Ordenanza 2.

e) Con carácter xeral tenderase ó mantemento dos cerres de pedra das fincas que entran en contacto co recheo.

f) A aprobación do documento deberá contar co informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio, por canto se atopa no entorno do Muiño de A Seca.

4. Plan Especial de Protección e Acondicionamento do entorno da Igrexa de Santa Mariña Dozo. (PE-4)

O Plan Especial formarase no ámbito definido nos Planos de Ordenación comprendendo o Monte de A Pastora e as agrupacións urbanas do entorno, de carácter rural, existentes no seu contacto coa Vila de Cambados.- O Plan terá o carácter de protección e rehabilitación cos fins e obxectivos definidos nos artigos 20 e 21 da L.P.H.E, ó que se engade a compoñente de acondicionamento no referente ó espacio público, garantindo a correcta conexión do conxunto das pezas dotacionais públicas existentes e propostas.

5. Plan Especial de Reforma Interior de Montes Outeiros

No ámbito delimitado no Plano de Ordenación redactarase un Plan Especial de Reforma Interior co obxectivo de propiciar unha actuación de vivenda pública coas determinacións de usos e intensidades seguintes:

Edificabilidade máxima: 0,7 m2/m2.

Densidade máxima residencial: 55 vivendas/H.

A ordenación realizarase en vivenda unifamiliar en fileira e con altura máxima de baixo e unha planta.

O Plan especial ordenará o sistema viario co carácter miudo da actuación, procurando o maclaxe cos camiños e edificacións existentes.

A ordenación do Plan especial destinará a zona verde de uso público polo menos o 10 % da superficie de actuación concentrandoa nunha soa peza.

6. Plans Especiais de Reforma Interior e/ou de Mellora do Medio dos Núcleos Rurais

Nos términos definidos polos arts. 19, 22 e 23 da LSG, 89 e 90 LS e concordantes do R.P, o Concello, de conformidade co establecido no apartado 2.3.1.4. destas Normas, formará Plans Especiais de Reforma Interior e/ou Mellora do Medio nos Núcleos Rurais, desenvolvendo a Normativa deste Documento.

Ambito: Cada Plan referirase a un núcleo rural completo, comprendendo a totalidade do solo delimitado como tal nestas Normas, con independencia da súa clasificación urbanística.

Caracterizacion: En función de que os terreos do núcleo teñan a clasificación de solo urbano, solo non urbanizable ou ambas clasificacións, o Plan Especial terá respectivamente o caracter de Reforma Interior, de Mellora do Medio ou de Reforma Interior e Mellora do Medio.

Obxectivos: Os Plans Especiais de Reforma Interior e Mellora do Medio dos núcleos rurais terán os obxectivos seguintes: Asegura-la creación de dotacións urbanísticas e equipamentos en proporción axeitada ás necesidades colectivas e ás características da poboación do núcleo.

— Preve-la implantación das redes de servicios urbanísticos, que cando menos haberán de referirse ó abastecemento de auga, alcantarillado, tratamento de augas residuais e alumado público.

— Garanti-la funcionalidade da rede viaria do núcleo ho seu conxunto, concretando a definición xeométrica do seu trazado en planta, a ordenación das súas seccións transversais e a pavimentación e tratamento superficial da rede.

— Mellora-las características ambientais e estéticas do núcleo, respectando a súa identidade urbanística.

Contido e determinacións: O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido nos artigos 85 LS, 82 a 85 RP e 22 LSG.

Usos e intensidades: Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Reforma Interior e/ou de Mellora do Medio, serán os establecidos nas Ordenanzas das presentes Normas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en Planos de Ordenación.

As intensidades máximas permitidas sobre cada solo, serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida en Planos de Ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Estas intensidades operaran como teito absoluto en relación a cada clase de solo, non permitíndose a transferencia de intensidades entre solo urbano e non urbanizable.

No caso de que o Plan Especial de Mellora do Medio acompañe a unha modificación das Normas das previstas no art. 17 LSG, os usos autorizados e a súa intensidade máxima estableceranse do mesmo modo sinalado anteriormente, considerando o solo non urbanizable do que se modifica a súa clasificación como adscrito á Ordenanza 6 de edificación en entidades rurais de poboación.

Sistema de Comunicacións: O sistema básico de comunicacións do núcleo será o existente, sen prexuizo das propostas de completamento ou de desconxestión que o Plan poida incorporar dentro da súa propia finalidade e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos do Plan Especial neste apartado.

Equipamentos:

As reservas para dotacións estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en extensión inferior a 20 m2 de solo por cada vivenda, aplicados sobre a total capacidade de vivenda que resulte do Plan Especial, a tal efecto terase en consideración o efectivo atinximento de terreos e parcelas polas edificacións xa existentes no momento de redacta-lo Plan.

O Plan Especial proporá o uso concreto das reservas, establecéndose a obrigatoriedade de destinar unha superficie non inferior ó 50 % das mesmas para sistema de espacios libres de dominio e uso público.

A proposición do uso concreto das reservas virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia, tendo en conta a propia dotación prevista para outros nùcleos rurais que dispoñan xa de planeamento especial, baixo o criteiro de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos rurais da respectiva parroquia óobxecto de constituir superficies de entidade suficiente para a finalidade á que se destinen.

Servicios Urbanísticos: O Plan Especial determinará o trazado e características de polo menos as seguintes redes de servicio:

a) Rede de abastecemento de auga, indicando as captacións ou fontes que haberán de alimentala.

b) Rede de sumidoiros con solución proposta de depuración e verquido.

c) Rede de alumado público.

d) Para estas redes o Plan determinará con exactitude a situación dos centros de servicio atinxidos na infraestructura das mesmas.

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

2.3.3.5. Ordenanzas reguladoras das zonas de solo non urbanizable

1. Normas reguladoras e definidoras da formación de núcleo de poboación

Os efectos do disposto nos artigos 15 e 16 L.S, considerarase núcleo de poboación a un conxunto de a lo menos 10 (dez) vivendas no que teñen surxido relacións propias da vida comunitaria e que constitúe un asentamento poboacional singularizado polo seu topónimo, diferenciado nos censos e padróns oficiais e identificado como tal pola práctica administrativa local.

O procedemento para a autorización de construcción de edificacións de vivenda familiar á que se fai referencia no artigo 42 da L.S.G. farase con caracter previo e separado da petición de licencia e para a súa resolución, ademáis das condicións obxectivas referentes á forma e tamaño da parcela e condicións de edificación teranse en conta as seguintes regras:

Os efectos da aplicacións dos arts. 15 e 16 L.S. considerarase que existe risco de formación de Núcleo de Poboación, cando trazado un círculo de radio 100 metros con centro na localización da futura edificación, existan ou teñan concedida licencia dúas ou máis vivendas. Non se computará a nova edificación para a que se solicita autorización. Se se supera este parámetro denegaráse a autorización de construcción por existir risco de formación de núcleo.

A estes efectos, considerarase que nunha franxa de 100 metros de profundidade, paralela á poligonal da beira dos núcleos delimitados non existe perigo de formación para as vivendas que se situen dentro dela.

2. Normas reguladoras do carácter e condición rural da edificación

A condición illada da edificación no solo non urbanizable ven garantida pola cumprimentación das condicións específicas que se establecen nas ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, retranqueos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demáis condicións esixidas áparcela.

As construccións no solo non urbanizable haberán de adaptarse ó ambiente rural e á paisaxe, a tal efecto estarán ó establecido no apartado 2.3.2.4., desta Normativa, así como ás normas de composición e estéticas previstas nas respectivas Ordenanzas. A disposición das edificacións producirase de tal modo que se eviten os movementos de terras que alteren a topográfica natural do terreo, máis alá da superficie ocupada pola construcción, debendo conservarse os elementos da paisaxe natural tales como cómalos ou bancais. O resto da parcela non ocupada polas construccións haberá de mante-la súa superficie co tratamento vexetal ou cultivo adecuados ás características naturais do terreo.

Fóra dos núcleos de poboación delimitados nestas Normas e de conformidade co establecido no artigo 16 da L.S. nas transferencias de propiedade, divisións e segregacións de terreos, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria.

3. Ordenanza 7 do solo non urbanizable dos núcleos rurais tradicionais

1. Aplícase esta Ordenanza nos ámbitos definidos polo Plano de Ordenación das Normas Subsidiarias de Planeamento, como núcleo rural tradicional coa clasificación de solo non urbanizable.

2. As edificacións que se tramiten ó amparo desta ordenación serán exentas e destinadas ós usos sinalados no art. 16 da L.S.- Seguirase o procedemento previsto no art. 42 L.S.G., para a autorización das edificacións e instalacións ás que se fai referencia no artigo 40 L.S.G..- De conformidade co artigo 21.2 L.S.G. non se requerirá autorización previa cando se trate de edificacións para vivenda familiar e as súas instalacións complementarias.= En edificación dentro da mesma parcela ou en planta baixa da edificación principal, autorizaranse como usos tolerados complementarios da vivenda os seguintes: Comercial: Categoría 2ª; Salas de reunión; Hoteleiro; Industrial: categoría 1ª e 2ª; Garaxe - aparcamento: categoría 1ª,2ª e 5ª; Residencial móvil; Sanitario; Asistencial; Docente; Socio-cultural; Recreativo; Relixioso e Deportivo.- = Igualmente estes usos serán considerados como compatibles, ós efectos da actuación prevista no art. 42 L.S.G..

3. Os parámetros que regulan este tipo de edificación son:

a) retranqueos mínimos a tódolos lindes de parcela e ós cerres de 3.00 metros. Poderán autorizarse excepcionalmente modificacións adheridas a paramentos cegos de edificacións existentes.

b) Ocupación máxima da parcela do 30 %.-

c) Parcela mínima de 600 m2.

d) Liñas de cerre, as definidas nesta Normativa, segundo o tipo de vía resultante da ordenación do sistema viario do término Municipal.

4. As edificacións terán unha altura máxima medida sobre a rasante do terreo en contacto coa edificación de 7,00 metros, ata a cara inferior do último forxado, equivalente a dous pisos. Autorizarase en xeral vivenda de planta rectangular ou cadrada en catro fachadas das que a principal deberá orientarse ó fronte da parcela e aliñarse no posible coas direccións dos camiños ou estradas á que dean fronte. As aliñacións entenderanse sempre referidas ás liñas de cerre da parcela. A liña de fachada será a resultante de aplica-lo retranqueos ó fronte.

5. As edificacións auxiliares tales como garaxes, alboios ou adegas manteranse no posible integradas á edificación principal e computarán ocupación de parcela agás de que non superen os 30 m2 de superficie e os 3.00 metros de altura, debendo situarse detras da liña de fachada. Non poderá autorizarse a construcción deste tipo de edificacións a non ser que exista a edificación principal.

Permitiranse aproveitamentos baixo cuberta.

Autorizaranse semisotos e sotos sempre que queden incluidos dentro da altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo e computando edificabilidade os semisotos. Sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda: garaxes, adegas, etc. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais. A edificación principal e auxiliares manterán o carácter do conxunto segundos as seguintes regras:

a) Manteranse os elementos de sillería, mampostería e carpintería característicos do conxunto.

b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais.

c) Agás en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

d) Os corpos voados cerrados, galerías, miradores e balcóns, realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogos de carácter tradicional.

6.- Os cerres de fincas realizaranse como máximo de 1.80 metros de altura en todo o seu perímetro. Executaranse diafanos polo menos na terceira parte da súa altura.

7. Fóra da parcela edificada conforme a esta Ordenanza non se permitirán novos cerres e muros de fábrica e en especial os que alteren a disposición de camiños, sendas e servidumes, os de terrazas, cómaros e demais elementos característicos da paisaxe agraria.

8. As especies forestais de ribeira serán protexidas e conservadas e para a súa corta precisarase licencia.

Dentro das parcelas, as zonas húmidas manteranse libres de edificación non permitíndose a alteración por obras de nova edificación na zona colindante, do réxime normal de escorrentía e drenaxe destes solos.

9. Soamente poderá edificarse de acordo a esta Ordenanza cando a parcela dea fronte a un acceso rodado público nunha lonxitude tal que a edificación, de situarse en liña de fachada podería cumprir cos retranqueos mínimos a lindeiros esixidos por esta Ordenanza.

10. As vivendas resolverán satisfactoriamente o abastecemento de auga, enerxía eléctrica, e a evacuación e tratamento de augas residuais, de tal modo que se manteñan as condicións técnico sanitarias de parcela e o seu entorno e se cumpran as disposicións vixentes en materia de contaminación de augas e do solo e as que se poidan establecer nos Plans Especiais de Mellora do Medio que en desenvolvemento destas Normas cheguen a formarse.

4. Ordenanza 8 de rexime normal do solo non urbanizable

1. Comprende esta Ordenanza o solo rústico non urbanizable da zona exterior, en xeral libre de edificación, que non é obxecto de especial protección. Ordénase este solo de conformidade co sinalado nos arts. 15, 16, e 17 da LS coas especificacións establecidas nos arts. 40 e 41 da LSG do xeito que se especifican a continuación.

2. Usos permitidos.- 1º Explotacións agropecuarias que garden relación coa natureza e destino da finca e se axusten, no seu caso, ós Plans e Normas do Organo autonómico competente e á Regramentación de Actividades, cunha ocupación do 50%, edificabilidade de 0,5 m2/m2 e parcela mínima de 2.000 m2.

2º Construccións e instalacións vinculadas á execución, entretemento e servicio das obras públicas.

3º Vivenda familiar illada e vinculada á explotación e á parcelación agraria.= A superficie vinculada á vivenda será como mínimo de 2.000 m2 de solo pertencente a esta Ordenanza.

Para a tramitación da autorización á que se refire o artigo 42 LSG haberá de aportarse acreditación da titularidade da parcela e a súa ubicación sobre cartografía oficial, así como da súa vinculación ó uso agrario mediante documentos públicos rexistrados e documentación administrativa, incorporándose compromiso expreso de inscripción rexistral da vinculación urbanística da parcela.

Para a concesión da licencia esixirase a efectiva cumprimentación do compromiso antes mencionado mediante a incorporación ó expediente da certificación rexistral correspondente.

A ocupación máxima da parcela que se vaia a edificar non poderá exceder do 10 %. As dimensións máximas en planta da edificación principal serán tales que poidan inscribirse nun círculo de 10 m. de radio, ocupando o 75% como máximo da súa superficie. Os retranqueos mínimos será de 5 metros a lindeiros e a altura máxima sobre a rasante de calquera punto do terreo en contacto coa edificación ata a cara inferior do último forxado, fíxase en 7 metros, equivalentes a dúas plantas. Os usos distintos ós directamente relacionados coa actividade agraria non poderán ocupar máis do 30% da parcela edificada. As parcelas vinculadas estarán destinadas na súa totalidade ós usos directamente relacionados coas actividades agrarias.

4º De acordo co establecido nas vixentes Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provincial establécese un área de tolerancia exterior ós núcleos rurais constituidos por unha franxa de 40 metros de profundidade, paralela á liña poligonal da beira dos núcleos delimitados, onde se tolera a edificación unifamiliar en parcela mínima de 1.000 m2, manténdose o resto das determinacións establecidas con anterioridade con excepción da adscripción de parcelas para constitui-la mínima establecida. Como usos complementarios da vivenda estarase ó disposto para a Ordenanza 7 do solo non urbanizable.

Tanto nesta zona como nunha franxa a 100 metros, a contar dende a beira exterior do núcleo, non será preciso xustifica-la imposibilidade de formación de núcleo de poboación.

5º As edificacións e instalacións de utilidade pública e interese social que esixan emprazalos necesariamente no medio rural. Estas deberán resolver satisfactoriamente os accesos e comunicacións, servicios de auga potable, evacuación e tratamento de augas fecais, e dotación de enerxía eléctrica.

A edificación será illada e retranqueada dos límites da parcela como mínimo de 5 metros a ocupación máxima da parcela será do 15 % e cumprirá co disposto no artigo 138 LS, non permitíndose que a disposición do edificio, a súa masa ou volume alteren negativamente a paisaxe e as súas perspectivas. A parcela mínima será de 2.000 m2.

Cos mesmos requisitos e limitacións autorizaranse nos tramos da estrada comarcal 550, instalacións industriais illadas que deban emprazarse neste tipo de solo, debéndose acomodar ó Regulamento de Actividades e a cantas disposicións específicas deste uso lles fosen de legal aplicación.

3. En todo caso a forma da edificación e a súa vinculación coas parcelas e terreo materá características illadas axeitadas ó medio natural e á paisaxe. As edificacións disporanse conforme á normativa de sistema viario aplicable contida nestas Normas. No caso das vivendas illadas e vinculadas á explotación agropecuaria da parcela, a edificación destinada a vivenda situarase nunha banda de 25 metros de profundidade medidos dende a liña de edificación establecida nestas Normas para o tipo de vía áque dea fronte.

4. Soamente poderán edificarse de acordo a esta Ordenanza cando a parcela dea fronte a camiño ou vía pública.

5. Ordenanza 9 de protección de zonas forestais

1. Comprende os espacios forestais destinados a constituir reservas naturais ou simples referencias da paisaxe, libres de edificación.- A súa delimitación precisa establécese nos planos de ordenación.

2. Usos.- Usos e construccións permitidos: O uso normal deste solo é forestal. Só poderán realizarse construccións con licencia municipal, de acordo co establecido no artigo 242 da L.S. no caso de instalacións agrícolas, pecuarias, gandeiras e forestais propias destos terreos:

a) Secadeiros para primeira transformación de madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m2.

b) Silos

c) Casetas para garda de utensilios, de superficie máxima de 50 m2.-

d) Torres de vixiancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para gardas forestais.

e) Aloxamentos ou refuxios de gando, cunha superficie máxima de 100 m2.

Usos e construccións autorizables: Os que previamente á solicitude da licencia municipal obteñan autorización da Comisión Provincial de Urbanismo, segundo o trámite do artigo 42 da LSG e conten co informe previo favorable da Consellería de Agricultura con compromiso escrito de mante-la masa forestal:

a) Explotacións forestais, intensivas ou industrializadas.

b) Vivendas vinculadas a explotacións forestais, cun máximo de 1 vivenda por explotación e unha superficie máxima total de 200 m2.

Condicións da edificación: Tódolos usos e construccións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumprirán as seguintes condicións: Parcela mínima: 3.000 m2; Ocupación máxima: 10%; Edificabilidade máxima: 0,1 m2/m2.

4. No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais, prohíbese o emprego de especies extranas ó respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada coa apertura de vías forestais, contra-fogos, talas de arborado e similares, estará suxeita a licencia e a 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.

Quedan prohibidas as nivelacións do terreo que modifiquen as características naturais do solo e alteren a paisaxe, salvo nos casos excepcionais de actividades extractivas coa condición previa de garantía que asegure a adecuación final dos terreos explotados á paisaxe.

6.Ordenanza 10 de conservación e protección das zonas de cultivo e da paisaxe agrícola

1. Comprende as áreas de policultivo intensivo do terrádego, libres de edificación. Pola súa situación e características este solo ordénase cun criterio positivo cara ó mantemento do seu valor productivo e ambiental.

2. Prohibiranse os cerres ou muros de fábrica que alteren a disposición actual de camiños, servidumes, e demáis elementos constitutivos da paisaxe agraria.

As especies forestais de ribeira serán protexidas e conservadas e para a súa corta haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ecolóxicas ou paisaxísticas.

3. Excepcionalmente nas fincas que polas súas dimensións e características de producción sexan obxecto dun Plan ou Proxecto de Explotación vinícola ou hortofructícola poderanse autorizar construccións ou instalacións destinadas áexplotación que garden relación coa natureza e destino da finca e se axusten ós Plans e Normas da Consellería de Agricultura. A parcela mínima será de 10.000 m2. Todo elo nas condicións definidas polo artigo 16.3.1º da L.S. e 39 e ss. de LSG.

4. Autorizarase con caracter de tolerancia, nas condicións definidas polos artigos 39 e ss. da LSG, e tendo en conta a normativa imposta polo artigo 138 da L.S. edificacións en parcela mínima de 3.000 m2: ocupación máxima de parcela do 110% e edificabilidade máxima de 0,1 m2/m2, sempre e cando conten con informe previo favorable da Consellería de Agricultura.

7. Ordenanza 11. de conservación de cauces e ribeiras

1. Comprende as zonas baixas de prados, as masas ribeireñas e os cauces libres de edificación que se ordenan con criterio positivo cara o mantemento do seu valor ecolóxico, ambiental e paisaxístico. O seu ámbito será o indicado nos Planos de Ordenación.

2. Prohíbense todo tipo de novos cerres de fábrica. As especies forestais de ribeira, os sebes e matorrais característicos da paisaxe serán protexidos e conservados, e para a corta de arborado ou calquera modificación sobre o medio haberá de solicitarse licencia que poderá ser denegada por razóns ecolóxicas ou paisaxísticas.

Excepcionalmente autorizaranse as instalacións que polas súas características deban localizarse nas ribeiras dos leitos, en especial as relacionadas cos aproveitamentos hidráulicos e piscícolas, mediando sempre autorización e informe previo dos organismos competentes, e con especial atención ó impacto ambiental que a instalación pode producir sobre o elemento a protexer.

3. Autorízase con carácter de tolerancia nas condicións definidas polos artigos 39 e ss. da L.S.G., e tendo en conta a norma imposta polo artigo 138 da L.S., edificacións en parcela mínima de 3.000 m2 cunha ocupación máxima do 10 %, edificabilidade de 0,1 m2/m2, e sempre e cando conten con informe previo favorable dos Servicios Hidráulicos da Xunta de Galicia.

8. Ordenanza 12 de conservación e protección de costas, praias e elementos agroforestais costeiros

1. Englóbanse nesta Ordenanza os territorios delimitados nos planos de ordenación que están nalgunha das situacións seguintes:

a) Zona marítimo-terrestre.

b) Praias, areais, dunas e zona húmidas circundantes.

c) Servidume de tránsito e de protección da costa.

d) As manchas de arborado inmediatas á costa que en íntima relación con áreas de policultivo intensivo caracterizan e configuran a paisaxe costeira da Ría.

2. 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 ou marisqueira que se regularán pola súa lexislación específica dentro dos criterios desta Ordenanza.

3. Manteranse e fomentaranse o respeto, 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 acotación como zonas de aparcamento de vehículos.

4. Prohíbense as seguintes obras ou modificacións:

a) Cortas de masas de arborado.

b) Colocación de carteis ou anuncios propagandísticos.

c) Destrucción dos elementos naturais, vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural da praia ou ecosistema.

d) Modificación de leitos, acarreos ou traslados artificiais de area, extracción da mesma, verquidos ou recheos de zonas húmidas.

4. Poderán autorizarse instalacións desmontables sen soporte estructural de fábrica para o despacho

de bebidas, comidas, etc., así como para o desenvolvemento de actividades complementarias dos baños (casetas, etc.,)

5. Poderán autorizarse, de acordo a Plans Sectoriais, os usos de residencia móvil (camping) en zonas determinadas sempre que queden garantidas as condicións de acceso público da área onde se ubiquen, así como o estricto mantemento das condicións naturais e sanitarias do entorno.

6. Autorízase con carácter de tolerancia nas condicións definidas polos artigos 39 e ss. das L.S.G. e tendo en conta a norma imposta polo Art. 138 da L.S., a edificación en parcela mínima de 3.000 m2 cunha ocupación máxima de parcela do 10% e unha edificabilidade de 0,1 m2/m2, de acordo coa vixente Lei de Costas e sempre e cando medie informe favorable do organismo competente.

7. En todo caso estarase ó disposto na Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas, así como no 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 en especial co disposto nos artigos 24, 25, 44.6 e Disposición Transitoria Cuarta da citada Lei de Costas.

8. No ámbito desta Ordenanza e as contiguas de solo non urbanizable que o propio Plan demande para o cumprimento dos seus obxectivos, poderanse formular Plans Especiais de Protección de Costas.

O propio Plan Especial, definirá o ámbito e xustificará o carácter unitario do mesmo, en relación tanto cos elementos naturais e ambientais que abrangue, como son os lindeiros territoriais do mesmo (profundidade, viais, parcelación, etc.).

Estes Plans Especiais teñen por obxecto o desenrolo desta Ordenanza, a gradación dos niveis de protección e acondicionamento das zonas comunitarias para o disfrute colectivo, o acondicionamento de accesos á costa, equipamento de praias, etc.

9. Ordenanza 13 de conservación e protección ecolóxica das Marismas e Veiga do Río Umia

1. Englóbanse nesta Ordenanza a zona de marismas do río Umia, así como as zonas húmidas circundantes e masas de arborado inmediatas que constitúan elementos da unidade ecolóxica a conservar, non incluidas no Espacio Natural Umia-O Grove, segundo se delimita nos Planos de Ordenación.

2. En todo o ámbito da Ordenanza non se autorizará ningunha actuación sobre o medio que poida modificar as súas características ecolóxicas e paisaxísticas.

3. Quedan prohibidas as seguintes obras ou modificacións:

a) Cortas de arborado.

b) Colocación de carteis ou anuncios propagandísticos.

c) Destrucción dos elementos naturais, vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural do ecosistema.

d) Modificación de leitos, acarreos ou traslados de terra, extracción da mesma, verquidos ou recheos.

e) Colocación de instalacións de tipo industrial ou de servicios, incluso tendidos ou conducción que perturben os valores paisaxísticos e ecolóxicos.

f) Calquera tipo de verquido directo, sen previa depuración, de augas residuais, tanto urbanas como industriais.

4. Poderán autorizarse instalacións desmontables sen soporte estructural de fábrica para o despacho de bebidas, comidas, etc., así como para o desenvolvemento de actividades de baños (casetas, etc,).

5. Igualmente autorizarase con caracter de tolerancia nas condicións definidas nos artigos 39 e ss. da L.S.G. e tendo en conta a norma imposta polo Artigo 138 da L.S., a edificación en parcela mínima de 3.000 m2 conha ocupación máxima do 10% , edificabilidade de 0,1 m2/m2, de acordo coa Lei de Costas, permitíndose a edificación nestas condicións e sempre e cando medie informe favorable do Organismo competente.

6. Calquera tipo de actuación sobre as marismas ou terreos colindantes deberá desenvolverse mediante planeamento especial que garantice o mantemento no seu estado natural dos mesmos e o seu equilibrio ecolóxico.

7. En todo caso estarase ó disposto na Lei 22/1988 de 28 de xullo de Costas, así como no Regulamento Xeral para o desenvolvemento aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de decembro coas modificacións introducidas polo Real Decreto 1112/1992 de 18 de setembro, e en especial co disposto nos artigos 24, 25, 44.6 e Disposición Transitoria Cuarta, da citada Lei de Costas.

10. Ordenanza 14 de protección dos espacios agroforestais de singular valor paisaxístico e ambiental

1. Esta Ordenanza está destinada á mellora e mantemento de determinadas áreas forestais e/ou agrícolas nas que a situación estratéxica, independentemente da súa extensión superficial, convérteas en elementos que posuen un valor definidor do entorno, de grande significación na configuración da paisaxe.

2. A súa delimitación precisa establecese nos Planos de Ordenación.

3. Permítese exclusivamente a utilización agrícola e forestal propia da explotación dos terreos. Prohíbense explícitamente os usos non primarios ou que alteren o carácter de ditos terreos.

Poderanse redactar polo Concello e demáis organismos competentes, Plans Especiais para determinados sectores que regulen os aspectos de utilización dos mesmos como partes do sistema de espacios li-

bres de acondicionamento recreativo (miradores, campos de festa, campings).

A licencia para tala de árbores deberá condicionar, por razóns urbanísticas, a permanencia das masas forestais polo que aquelas serán selectivas. Para a concesión dunha licencia de tala de tipo intensivo será preceptiva a consulta por parte do Concello ós organismos competentes e asegurándose a inmediata repoboación. No proceso de conservación, repoboación e rexeneración das masas forestais, evitarase o emprego de especies extranas ó respectivo sector que danen o carácter da paisaxe e o equilibrio ecolóxico. Toda intervención relacionada coa apertura de vías forestais, corta-fogos, talas, etc., estará suxeita a licencia e a tutela dos organismos competentes e do Concello.

4. Autorizarase con carácter de tolerancia, nas condicións definidas polos artigos 39 e ss. da L.S.G. e tendo en conta a norma imposta polo artigo 138 L.S. , a edificación en parcela mínima de 3.000 m2, cunha ocupación máxima do 10% e unha edificabilidade de 0,1 m2/m2, sempre e cando conte con informe previo favorable da Dirección Xeral de Patrimonio e a Consellería de Agricultura.

11. Ordenanza 15 de protección de xacementos arqueolóxicos e castros

1. Os castros identificados e delimitados nos Planos de Ordenación, os catalogados e aqueles que fosen denunciados ou inventariados por organismos, administracións competentes ou por investigacións científicas, non poderán ser transformados ou excavados sen que previamente se tramite a súa delimitación detallada e se fixe unha zona de respeto polos organismos competentes. Non se permitirán ningún tipo de cerre, excavación nin obra que poida afectar ás condicións do xacemento. En tanto non se fixe administrativamente a zona de respeto, consideraranse que nun perímetro de 100 metros ó redor da cualificación, as obras que poidan tramitarse ó amparo doutras cualificacións haberán de ser informadas tendo en conta as determinacións establecidas no artigo 138 LS e nas presentes Normas sobre protección do ambiente, a paisaxe e o patrimonio cultural.

2. Análogas determinacións teranse en conta para a protección de restos ou xacementos arqueolóxicos doutros estratos culturais catalogados, identificados ou que poidan aparecer.

3. Autorízase con carácter de tolerancia, nas condicións definidas polos artigos 39 e ss. da L.S.G., e tendo en conta a norma imposta polo Art. 138 da L.S., a edificación en parcela mínima de 3.000 m2, cunha ocupación máxima do 10% e unha edificabilidade de 0,1 m2/m2, sempre e cando conte co informe previo favorable da Dirección Xeral de Patrimonio.

12. Ordenanza 16 de protección do espacio natural Umia-O Grove

1. Comprende esta Ordenanza o espacio natural protexido dende as Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento das provincias de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra, aprobadas por resolución de 14 de maio de 1.991 da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas da Xunta de Galicia, no que respecta ó Término Municipal de Cambados, tal e como se delimita nos Planos de Ordenación.

2. No ámbito de aplicación desta Ordenanza non se autorizará a construcción de ningunha clase de edificación; permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atenten contra os valores esenciais que se protexen, nas condicións seguintes:

a) Cortas de arborado.

b) Destrucción dos elementos naturais, vexetais ou acuáticos que impoñan unha modificación regresiva do equilibrio natural do ecosistema.

c) Modificación de leitos, acarrexos ou traslados de terra, extracción da mesma, verquidos ou recheos.

d) Calquera tipo de verquido directo, sen previa depuración de augas residuais, tanto urbanas como industriais.

3. Prohíbese a colocación de carteis ou anuncios propagandísticos.

4. O Concello e os organismos competentes poderán formar Plans Especiais de protección co obxectivo de garanti-la salvagarda destes recursos naturais, e todo iso sen prexuizo das actuacións que para o perfeccionamento da definición, delimitación e tratamento dos espacios naturais, desenvolva a Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda a través do procedemento establecido na lexislación urbanística aplicable.

5. En todo caso estarase ó disposto na Lei 22/1988 de 28 de xullo de Costas, así como no 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 en especial co disposto nos artigos 24, 25, 44.6 e Disposición Transitoria Cuarta da citada Lei de Costas.

2.3.4. Réxime transitorio

2.3.4.1. Parcela fóra de aliñación

E aquela atravesada pola aliñación ou que non ten contacto coa mesma.

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merecela cualificación de solar, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumpri-los requisitos esixidos para merecer a cua-

liñación de solar e demáis condicións establecidas nas Normas, haberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación. Se o propietario da parte que resta fose o Concello e estimase a conveniencia de que dita parte se adscriba ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as aceras peatonais e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semi-prazas ou lugares de esparexamento e recreo, poderá denega-la solicitude de compra.

2.3.4.2. Edificacións fora de aliñación

1. E aquela atravesada pola aliñación ou que non ten contacto con ela.

2. A edificación estará en situación de fora de ordenación xenérica coas consecuencias que da mesma se derivan.

2.3.4.3. Edificacións fóra de ordenación

1. Considerarase como tal toda edificación de calquera tipo que sexa, que imcumpra algunha das prescripcións e limitacións que se estableza nestas Normas con respecto á ordenación e a edificación, agás que expresamente se inclúa no Catálogo de elementos suxeitos a protección.

2. No caso dunha edificación construida con licencia de execución anterior áaprobación definitiva das presentes Normas, se a contradicción con estas reviste importante gravidade ou se existen precedentes de presunta violación da normativa no momento da súa execución poderá entón o Concello proceder á declaración expresa de edificación fóra de ordenación.

3. O acto de declaración expresa de edificación fóra de ordenación implica que só poderán autorizarse na mesma as mínimas obras de conservación necesarias para a seguridade do edificio, non permitíndose as de mellora ou ampliación, reservándose o Concello a posibilidade de proceder a súa demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellen, asumindo o coste da operación e as indemnizacións a que houbese lugar, sen prexuizo da repercusión prevista na lexislación vixente.

A declaración expresa poderá simultanearse co acto de resolución de solicitude de licencia.

No caso de que o mantemento das partes da edificación que non estean conformes coas Normas Subsidiarias supuxese un prexuizo ou impedimento grave para o desenvolvemento das mesmas, ou implicase riscos de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa ou noutras normativas específicas, o Concello poderá levar a cabo a demolición das edificación fóra de ordenación costeando a operación e realizando a indemnización que corresponda ós propietarios e usuarios prexudicados, sen prexuizo así mesmo, da repercursión prevista na lexislación vixente.

4. Cando a inadaptación ás actuais Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexa de grande magnitude nin supoña grave prexuizo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou Ordenanzas de Edificación que non teñen por que coincidir coa Normativa do presente documento, entenderase entón que este tipo de edificacións se atopan na situación xenérica de fóra de ordenación.

5. A situación xenérica de edificios fora de ordenación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación, garantíndose o seu uso actual e a súa adecuación ós criterios técnicos de edificación da Normativa desta Norma Subsidiaria, aínda que non se poderán permitir ampliacións que supoñan un incremento de volume edificado.

No caso de edificación de nova planta, é decir, nas que a licencia de execución sexa posterior á data de aprobación definitiva das Normas e que manifiestamente incumprira a Normativa que regula a ordenación de volumes, o Concello está no deber de proceder á inmediata suspensión da licencia de execución de obras e demáis medidas previstas no artigo 253 da LS sen prexuizo da aplicación das correspondentes sancións por infracción urbanísticas que a mesma Lei do Solo establece.

2.4. NORMAS DE URBANIZACION

2.4.1. Normas Xerais de Urbanización

Ambito.- Serán de aplicación obrigatoria para a totalidade das redes de infraestructuras sanitarias e vías urbanas que se executen.

Abastecemento de auga.- A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais será de 250 l/hab. e día e de 0,8 l/seg.Ha nas industriais.

As conducción situaranse a unha profundidade mínima de 0,60 m. e irán reforzadas con envolvente de formigón nos cruces de calzadas.

As tuberías de auga potable irán sempre a cota superior ás de saneamento. O alonxamento vertical mínimo entre ditas tuberías será de 0,30 mts.

As conexións ás tuberías mestras ou aneis principais de distribución dende as distintas edificacións faranse controladas, intercalando redes secundarias que conectarán con aquelas en puntos prefixados.

Saneamento.- Nos puntos baixos das rasantes das rúas instalaranse sumidoiros sifónicos cando as augas pluviais se conecten á rede de saneamento.- As acometidas á rede de saneamento serán controladas mediante conducción lonxitudinais ó longo das beirarrúas.- Non se permitirá ningún verquido directo ó mar ou a leitos públicos.- As instalacións de depuración deberán completarse para o seu verquido cun emisario submariño.

Afirmado.- O afirmado de rúas estructurarase coas seguintes capas indicativas: rodadura, base e sub-base.

Disposición de servicios:

I. Estradas. Os servicios disporanse por ambos lados, fóra da calzada.