

VILAGARCIA DE AROUSA

A N U N C I O

O Pleno da Corporación Municipal, en sesión de data 4 de febreiro de 2000, acordou aprobar definitivamente a Revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal deste Municipio de Vilagarcía de Arousa, redactada por GRUPLAR, S.L.

O texto completo das Normas Urbanísticas da Revisión é o seguinte:

TÍTULO I

NATUREZA E ÁMBITO DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

I.—O Plan Xeral de ordenación municipal, a partir de agora o (PX ou PXOM), redactouse segundo o disposto na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia (LSG).

II.—O presente Plan Xeral de ordenación municipal ten ámbito municipal e o territorio que abarca é a totalidade do termo municipal.

III.—En canto ó réxime urbanístico da propiedade do solo estara-se ó disposto na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia (LSG).

V I X E N C I A

I.—Segundo o disposto no artigo 70.2 da Lei de bases de réxime local, o texto normativo do Plan Xeral de ordenación municipal publicarase no Boletín Oficial da Provincia, e non entrará en vigor ata que se teña publicado completamente o seu texto e transcorrido o prazo legal de 15 días. A súa vixencia será indefinida (art. 48 LSG), e como mínimo de 8 anos, sen prexuízo das súas eventuais modificacións (que terán que axustarse ó previsto nos artigos 50 e 51 da LSG).

R E V I S I Ó N

I.—Procederase á revisión do PXOM cando se produza algunha destas circunstancias:

A) Se as previsións dos niveis de dotación urbanística esixiran unha maior superficie do solo destinado a equipamentos públicos pertencentes a sistemas xerais, debido á entrada en vigor de disposición de rango suficiente que así o determine.

B) Cando exista un desequilibrio entre a realidade e as hipóteses do PXOM, en canto ás magnitudes básicas de poboación, vivenda e dinámica de emprego que obriguén a modificar substancialmente os criterios xerais da ordenación.

C) Cando se esgoten as previsións de crecemento sinaladas polo PXOM.

D) Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma poderá ordenar motivadamente a revisión do PXOM, previa audiencia das entidades locais afectadas acordando o procedente en canto á redacción.

II.—A revisión do PXOM axustarase ás normas de competencia e procedemento do art. 49 da LSG.

E F E C T O S

I.—De acordo cos arts. 53, 55 e 56 da LSG, as normas do PXOM son executivas, públicas e obrigatorias.

II.—A publicidade do Plan Xeral conleva o dereito de calquera cidadán a consulta-la súa documentación, en exemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición do público nos locais que o Concello sinala, e obter información escrita sobre o réxime urbanístico aplicable a unha finca, polígono ou sector. A citada información deberá facilitarse no prazo dun mes, e expresará o grao de adquisición de facultades urbanísticas ata o instante de subministrarse a información.

III.—A execución do Plan Xeral implica a declaración de utilidade pública das obras nelas previstas e da necesidade de ocupación dos terreos e construcións correspondentes ós fins de expo-

siación, así como a habilitación para o exercicio dos órganos da Administración pública urbanística, segundo a súa respectiva competencia, das funcións enunciadas no art. 3 da LSG, no que sexa necesario para o cumprimento das súas determinacións.

IV.—A obrigatoriedade do Plan Xeral conleva o deber do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto para o concello e os demais organismos da Administración pública, como para os particulares.

DOCUMENTACIÓN DO PLAN XERAL

INTERPRETACIÓN.—A interpretación do Plan Xeral de ordenación municipal corresponde ó Concello de Vilagarcía de Arousa, no exercicio das súas competencias urbanísticas, sen prexuízo das facultades da Comunidade Autónoma de Galicia, segundo as lexislacións vixentes e as funcións xurisdiccionais do poder xudicial.

Tódolos documentos do Plan Xeral de ordenación municipal considéranse vinculantes.

Se se desen contradicións entre os planos e a realidade, prevalecerá esta última.

En caso de dúbida, contradición ou imprecisión dos documentos de ordenación, prevalecerá a interpretación que resulte máis favorable á menor edificabilidade, maior espazo público, menor impacto ambiental e paisaxístico, menor impacto sobre os usos e prácticas tradicionais e maior beneficio social ou colectivo, xustificado pola función social que legalmente se establece para a propiedade do solo e o seu sometemento ós intereses públicos.

Prevalecerá, como regra xeral, e salvo erro de grafado, a ordenación descrita nos planos: 1/1.000 sobre a 1/5.000 e 1/5.000 sobre a 1/10.000.

CONTIDO E VALOR RELATIVO DOS SEUS ELEMENTOS

I.—O art. 17 da LSG sinala que as presentes normas urbanísticas constitúen o documento e) do Plan Xeral. Xunto cos planos de ordenación que o complementan, prevalecen sobre os restantes documentos do plan para o que nelas se establece en canto ó seu desenvolvemento, xestión e execución do planeamento, delimitando o contido urbanístico do dereito de propiedade.

II.—A memoria constitúe a exposición de motivos do plan, sinala os obxectivos xerais da ordenación, e expresa os criterios e xustificación das determinacións do PX, pero non é a súa motivación, operando supletoriamente en caso de conflito entre outros documentos.

III.—Os planos de información proporcionan a información necesaria para a axeitada redacción do PX, e constitúen a descrición da realidade que se quere modificar coas normas.

IV.—Os planos de ordenación conteñen e expresan graficamente as determinacións substantivas do Plan Xeral, son a expresión xeométrica da vontade creadora de consecuencias xurídicas para conseguirla transformación do territorio planificado.

V.—Programa de Actuación Urbanística

O programa de actuación urbanística, de acordo co art. 15 da LSG, determinará a estratexia de desenvolvemento a medio e longo prazo para a execución dos sistemas xerais e as actuacións de iniciativa pública, establecendo a determinación dos prazos e as condicións nas que teñen que desenvolverse estas.

O programa de actuación urbanística é unha parte do contido do acto xurídico planificador. Aquele que sinala cando deben cumprirse as obrigas e exercitarse os dereitos, vencellando tanto á Administración como ós administrados.

VI.—O estudo económico-financeiro

O estudo económico e financeiro recolle e cuantifica, de acordo co establecido no art. 16 da LSG, os medios necesarios para facer efectiva a planificación, o custo da execución do plan e a maneira de cubri-lo, mostrando que aquel se asenta sobre posibilidades económicas reais, para o que non é necesario que o estudo económico e financeiro sexa un presuposto detallado, aínda que si que se coñecen as fontes de financiación do plan. A indicación da finan-

ciación comporta, pois, que o Plan Xeral que se vai estudar conteña as magnitudes macroeconómicas, e que estas se encontren dentro das posibilidades financeiras de quen debe executalo.

VII.—Os demais documentos e estudos sectoriais que completan o expediente técnico do PX teñen carácter informativo e manifestan cáles foron os datos e estudos que serviron para fundamentar as propostas do PX.

TÍTULO II (INSTRUMENTOS DE XESTIÓN)

MODOS DE XESTIÓN

A xestión das determinacións urbanísticas contidas no Plan Xeral de ordenación municipal desenvolverase das seguintes formas:

a) Mediante actuacións illadas en solo urbano ben para a execución directa do Plan Xeral ou ben para a obtención de terreos dotacionais por expropiación forzosa.

b) Mediante a delimitación de polígonos, tanto para o solo urbano, como para solo urbanizable ou áreas de solo rústico común apto para urbanizar, previa aprobación do planeamento máis preciso.

En solo urbano consolidado os polígonos poderán ser discontinuos, de acordo co establecido no art. 120.1 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

En solo urbano non consolidado, solo urbanizable e solo rústico común apto para a urbanización tódolos terreos quedarán incluídos en polígonos.

INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

I.—A execución do PXOM corresponde á entidade local, sen prexuízo da atribución de competencias a órganos específicos do Estado ou da Comunidade Autónoma, e da participación dos particulares (art. 118 LSG). As entidades locais e demais administracións públicas poderán, sen embargo, constituír sociedades mercantís ou empresas de economía mixta segundo a lexislación aplicable en cada caso para a execución de plans de ordenación (art. 123 LSG).

II.—As determinacións e previsións do presente Plan Xeral serán de aplicación directa e inmediata, cando así resulte da normativa urbanística vixente, sen prexuízo das regulacións concretas que conteña este plan e das relacións entre a iniciativa privada e a potestade administrativa a través das canles de participación admitidas na vixente Lei do solo de Galicia e, en concreto, a través das operacións de reparcelación ou cooperación.

III.—A distribución das obrigas e cargas dos propietarios do solo realizarase de maneira xusta e equitativa entre eles, xunto cos beneficios derivados do planeamento, consonte o disposto no art. 131 da LSG.

A delimitación dos polígonos terá tamén en conta a distribución equitativa de beneficios e cargas, segundo o disposto nos arts. 120 e 121 da LSG.

IV.1.—Os propietarios de solo urbano consolidado deberán completar á súa costa a urbanización do terreos para que adiquiran a condición de soares.

IV.2.—Os propietarios de solo urbano non consolidado deberán:

- a) Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, parques, xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas no PXOM, sempre que sexa posible o reparto equitativo das cargas e dos beneficios entre os propietarios afectados. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan en áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.
- b) Cede-lo terreo necesario para situar-lo 10% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas áreas de reparto que se definen no PXOM.
- c) Custear-la parte que lle corresponda do importe da urbanización, ou executala nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación de acordo cos prazos previstos.

d) Solicita-la licencia de edificación e edifica-los soares cando o plan así o estableza e nos prazos que este sinala.

e) Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ó concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

f) Non resulta inconveniente, en solo urbano, consonte os arts. 39.1 e 41 do RX a urbanización e edificación simultáneas, xa que no solo urbano o dereito de aproveitamento urbanístico non deriva da urbanización, senón da aprobación do planeamento preciso.

V.—Os propietarios do solo do núcleo rural deberán:

a) Destina-los terreos ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente nos núcleos en cuestión.

b) Resolve-la dispoñibilidade dos servizos urbanísticos con anterioridade ou de forma simultánea á construción de calquera clase de edificación. Cando o uso ó que se destine a edificación ou terreo así o requira esixirase a dotación de aparcamentos suficientes.

c) Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

d) No suposto de plans especiais de mellora dos núcleos rurais previstos no art. 27.2 da Lei 1/1997, os propietarios do solo están obrigados a:

d1.—Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.

d2.—Cede-los terreos necesarios para situar-lo 10% do aproveitamento correspondente ó concello.

d3.—Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.

d4.—Solicita-la licencia de edificación e edificar nos prazos que se sinalen no plan especial.

EXECUCIÓN DO PX EN SOLO URBANO

I.—En solo urbano, as previsións e determinacións deste plan serán de aplicación directa e inmediata, a excepción:

A) No suposto de que sexa obxecto dun plan especial dirixido ó desenvolvemento do planeamento que configura este PX, a ordenación sectorial, a realización de operacións urbanísticas específicas ou o establecemento de medidas de protección do territorio.

B) Cando se esixa neste PX, en supostos especificamente determinados, a formulación previa dun estudio de detalle e/ou un proxecto de urbanización.

C) Cando se proceda ás operacións de reparcelación ou compensación, segundo os casos, para a equitativa distribución dos beneficios e cargas derivadas do planeamento.

II.—O desenvolvemento da execución deste PX en solo urbano realizarase a través de polígonos cumprindo o disposto no art. 120 LSG coas seguintes excepcións:

A) A realización de actuacións illadas en solo urbano.

B) A execución directa das infraestruturas básicas do territorio ou dos elementos determinantes da súa estrutura xeral e orgánica.

III.—Os polígonos delimitaranse de acordo co establecido na lexislación urbanística vixente e en concreto co previsto nos arts. 120 e 121 da LSG.

IV.—Pasados dous anos desde a entrada en vigor do plan, os propietarios dos terreos incluídos nun mesmo polígono que representen polo menos 1/5 da superficie ou 1/3 do número total de propietarios poderán instar ó concello á redacción da figura de planeamento correspondente, presentando un avance de división poligonal.

Na tramitación dos procesos de delimitación dos polígonos terase en conta o disposto no art. 102 da LSG.

V.—O concello poderá esixir que a delimitación dos polígonos e a elección dos sistemas de actuación sexa no mesmo momento e de calquera planeamento especial ou ordenación de detalle que desenvolva este PX.

VI.—A realización de actuacións illadas en solo urbano queda excluída dos requirimentos sinalados polo art. 120 da LSG.

A delimitación destas actuacións illadas, que procedan segundo o establecido por este PX ou que se executen en desenvolvemento daquelas por un plan especial de reforma interior previsto no art. 26 da LSG, efectuarase pola administración pública actuante mediante o sistema de expropiación contido na vixente Lei de expropiación forzosa.

VII.—A execución das determinacións contidas neste plan en solo urbano poderanse realizar a través da formulación de plans especiais de reforma interior (PERI), para operacións integradas, definidas no art. 26 c) da LSG.

VIII.—A delimitación do solo público, do privado e a concesión gratuíta e obrigatoria á que fai referencia o art. 70.2.a) e b) da LSG non dará lugar a ningún tipo de compensación por tratarse dunha atribución do dereito de propiedade urbana.

A utilización de solo urbano, e en especial a súa urbanización e edificación, deberá producirse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na vixente Lei do solo e neste plan, segundo o disposto no art. 70.2.c) da LSG.

IX.—De acordo co disposto no artigo 70.1 da LSG, terán a consideración de terreos edificables as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os requisitos que sinala o artigo 19 das vixentes normas complementarias e subsidiarias da provincia.

- a) Contar con acceso rodado público en condicións que permitan a circulación de vehículos automóbiles para transporte de persoas e mercadorías, con calzada pavimentada.
- b) Abastecemento de auga que garanta a dotación mínima establecida polo Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia.
- c) Evacuación de augas residuais mediante rede de sumidoiros.
- d) Existencia de liña de distribución de enerxía eléctrica.
- e) Instalacións de iluminación pública.

X.—A totalidade das canalizacións dos servizos urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc., deberán ser subterráneos.

EXECUCIÓN DO PXOM EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

I.—Os terreos delimitados como solo de nucleo rural destinaranse ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente.

II.—Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

III.—Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ó concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, pola súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo. Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de viais de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

IV.—Os tipos de construción deberán ser axustados a súa condición de edificacións propias do medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as características de zonas urbanas.

V.—No suposto de execución de plans especiais de mellora dos núcleos rurais previstos no art. 27.2 da Lei 1/1997, os propietarios de solo están obrigados a:

- a) Ceder gratuitamente ó concello os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.

- b) Cede-lo terreo necesario para situa-lo 10% do aproveitamento correspondente ó concello.
- c) Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.
- d) Solicita-la licencia de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza. Neste caso, o aproveitamento que resulte do establecido no correspondente plan especial de mellora do núcleo.

VI.—O desenvolvemento da execución deste PXOM en solo de núcleo rural realizarase a través de polígonos nos supostos regulados polo artigo 76.5, de acordo co disposto no art. 120 da LSG.

VII.—Os polígonos delimitaranse de acordo co establecido na lexislación urbanística vixente, e en concreto co previsto no art. 121 da LSG.

VIII.—Os plans especiais de mellora dos núcleos terán como finalidade o establecemento dunha ordenación urbanística pormenorizada no ámbito dos núcleos rurais de poboación delimitados polo Plan Xeral.

Estes plans especiais deberanse redactar obrigatoriamente nos supostos en que se produzan nos núcleos os indicadores sinalados no apartado “Condicións para os plans especiais de mellora do núcleo” das presentes normas urbanísticas. Así mesmo, poderán redactarse estes plans especiais cando as circunstancias urbanísticas así o aconsellen. Tamén poderán redactarse plans especiais de mellora do núcleo rural para desenvolver unha actuación integral sobre unha parte do núcleo rural. Neste suposto aplicase o réxime previsto no art. 76.4. da LSG.

A utilización do solo do núcleo rural, e en especial a súa urbanización e edificación, deberá producirse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na vixente Lei do solo de Galicia e neste PXOM.

IX.—Terán a consideración de terreos edificables as superficies de solo de núcleo rural aptas para a edificación que reúnan os requisitos sinalados no art. 19.1 das normas complementarias e subsidiarias do planeamento da provincia de Pontevedra.

X.—A totalidade das canalizacións dos servizos urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc., deberán ser subterráneas.

EXECUCIÓN DO P.X. EN SOLO URBANIZABLE

- a) Os plans especiais que se formulen en cada un dos sectores do solo urbanizable conterán a súa división en polígonos e sinalarán o sistema de actuación correspondente a cada un deles, de conformidade, no seu caso, coas previsións do Plan Xeral.
- b) Os propietarios de terreos situados en solo urbanizable deberán executa-los Plans parciais de cada sector no prazo máximo dos catro (4) anos de cada programa, debendo, dentro do dito prazo ou do previsto dentro de cada Plan parcial se fose menor, ter ultimada a constitución das entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de actuación elixido; executando a urbanización do sector, realizando as cesións obrigatorias. A construción, no seu caso, das edificacións previstas no Plan parcial haberá de estar iniciada dentro do dito prazo ou no de dous (2) anos adicionais ó do cuadrinio, no suposto de que o Plan parcial non sinalase un prazo menor.
Os Plans parciais en desenvolvemento de cada sector deberán presentarse, cando non se prevea a iniciativa pública, no prazo dun (1) ano, sen prexuízo da potestade municipal de redactalos de oficio.
- c) O prazo do primeiro cuadrinio comeza a partir da data de entrada en vigor do Plan Xeral e conclúe transcorridos catro anos desde a dita data. O prazo do segundo cuadrinio comeza ó día seguinte da conclusión do primeiro e conclúe transcorridos catro anos desde o seu comenzo.

- d) Os propietarios de terreos situados nos Plans parciais en execución, que o Plan Xeral incorpora coa clasificación de solo urbanizable, deberán concluí-la súa execución no prazo máximo de catro anos contados a partir da entrada en vigor do Plan Xeral. Dentro do dito prazo, ou do previsto no Plan parcial se fose menor, deberán constituírse as entidades urbanísticas colaboradoras que esixa o sistema de execución elixido, executando a urbanización total do sector, realizando as cesións obrigatorias e iniciada a construción das edificacións previstas no plan.
- e) A totalidade das canalizacións dos servizos urbanísticos: telefonía, rede de sumidoiros, abastecemento de auga, rede de distribución de enerxía eléctrica, rede de iluminación pública, rede de distribución de gas, etc. deberán ser subterráneas.

DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS

A delimitación de polígonos poderase conter nos instrumentos de planeamento correspondentes, segundo a clase de solo de que se trate, suxeitándose ó procedemento de formulación dos mesmos, con notificación persoal ós propietarios, ou ben realizarse con posterioridade, consonte co procedemento sinalado no art. 121 da Lei 1/1997, do solo de Galicia.

ELECCIÓN DE SISTEMAS DE ACTUACIÓN

I.—Os polígonos desenvolveranse mediante algún dos sistemas de actuación previstos no art. 124 da LSG, compensación, cooperación ou expropiación, segundo a Administración elixa en cada caso.

II.—A modificación do sistema elixido deberá ser motivada por esixilo así o art. 43.1 d) da Lei de procedemento administrativo, e tramitarse de acordo co disposto nos arts. 121, 125 e 126 da LSG.

III.—Serán preferentes os sistemas de compensación e cooperación, a excepción de que razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

En todo caso, procederá a aplicación de sistema de expropiación cando a xunta de compensación ou, no seu caso, o propietario único dos terreos do polígono incumpran as obrigas inherentes ó sistema de compensación.

IV.—Nas actuacións illadas, utilizarase a expropiación forzosa, con imposición de contribucións especiais, se fose necesaria a cesión de terreos e non resultase posible a xusta distribución de beneficios e cargas.

No caso de non ser necesaria a cesión de terreos por ser suficiente a execución de obras de urbanización, estas realizáranse o concello, con imposición de contribucións especiais entre os propietarios especialmente beneficiados.

Exceptúase deste tratamento o suposto contemplado no art. 70.1 da LSG sobre as garantías de realización das obras de urbanización por particulares.

PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS

I.—Considérase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións, co fin da súa urbanización ou edificación ben sexa de xeito simultáneo ou sucesivo (art. 172 da LSG).

Será ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sexa contraria ó establecido neste PX, que infrinja a vixente Lei 1/1997.

II.—As parcelacións en solo urbanizable están suxeitas ó cumprimento das seguintes condicións:

- A) A existencia a priori dun Plan parcial do sector correspondente consonte o disposto no art. 174.1 da LSG.
- B) A suxeición a licenza previa segundo o disposto no art. 168 da LSG, con observancia do Decreto 28/1999 (RDUG) e 84.1 da LBR.

En solo rústico non poderán realizarse parcelacións urbanísticas, aínda que será posible facer divisións e segregacións dos terre-

os sempre que os ditos fraccionamentos non estean en contra do disposto na lexislación agraria, declarándose a tal efecto neste PX a innecesariedade da licenza municipal en ditos casos.

III.—En ningún caso se considerarán soares nin se permitirá edificar neles os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción deste PX, ou da vixente Lei do solo de Galicia.

IV.—Nas cédulas urbanísticas que expida o concello, farase constar a condición de indivisibles das parcelas que o sexan, de acordo coas condicións especificadas no art. 173.1 da LSG. O concello, de forma simultánea á concesión da licenza de edificación sobre unha parcela comprendida en calquera dos apartados do artigo sinalado, comunicarllo ó rexistro da propiedade, para a súa constancia na inscrición da finca.

V.—O proxecto de parcelación conterá os seguintes documentos:

A) Memoria, na que se faga referencia ás condicións de parcelación establecidas no presente PX, con descrición de lindeiros, accidentes, topografía e superficie das fincas iniciais e resultantes de forma precisa e que non dea lugar a confusión, ademais de xustificación xurídica e técnica da operación de parcelación.

B) Fotocopia certificada dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as fincas iniciais.

C) Plano de situación e parcelación en cartografía inicial.

D) Plano de delimitación das fincas iniciais e finais a escala mínima 1/1.000.

VI.—As divisións de fincas aplicarán a regra de lindeiros rectos e normais ás aliñacións oficiais procurando uniformidade no fraccionamento resultante.

REPARCELACIÓN

I.—A reparcelación, potestade urbanística, é a agrupación e integración das fincas comprendidas nun polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada a planeamento, con adjudicacións das parcelas resultantes ós propietarios das orixinais en proporción ós seus respectivos dereitos e ó Concello na parte que lle corresponda consonte a Lei do solo de Galicia, art. 98.1.

II.—O obxecto da reparcelación consiste en facer efectivo o principio da xusta distribución de beneficios e cargas do planeamento, regularizando a configuración das fincas e situando o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación, seguindo as determinacións deste plan, e localizando sobre as parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, no seu caso, corresponda á Administración actuante (art. 98.2 LSG).

III.—A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións e compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio dunha equitativa distribución entre os intereses dos beneficios e cargas da ordenación urbanística (art. 98.3 LSG).

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adjudicación que, no seu caso, procedan, fíxaranse atendendo ó prezo medio en venda das parcelas resultantes, sen incluí-los custos de urbanización.

IV.—Para a determinación das unidades reparcelables discontinuas, seguirase o procedemento previsto no art. 121 LSG.

V.—Os acordos de reparcelación voluntaria producirán os efectos previstos no art. 103 da LSG.

VI.—Nos convenios urbanísticos acordados entre o Concello e os particulares afectados e que se desenvolvan a través de estudo de detalle, o proxecto de reparcelación tramitárase conxuntamente co estudo de detalle correspondente.

VII.—O concello, para facer efectivas as cargas correspondentes, poderá proceder á expropiación forzosa dos terreos obxecto de cesión, sendo beneficiarios desta expropiación aqueles propietarios ós que correspondería efectuar as cesións obrigatorias e gratuítas, que quedarían obrigados a satisfacerlo seu importe en concepto de indemnización substitutoria.

VIII.—Para todo o referente ó procedemento e tramitación das reparcelacións estarase ó disposto na Lei do solo de Galicia e as

disposicións regulamentarias de aplicación e canto se sinala neste plan.

Sen prexuízo da aplicación, no seu caso, do procedemento xeral sinalado no art. 102 da LSG, aplicarase o procedemento abreviado nos supostos de reparcelación voluntaria seguintes:

- A) Acordo entre os afectados ós que fai referencia o art. 103 LSG.
- B) Reparcelación económica limitada á determinación de indemnizacións substitutorias sinaladas no art. 110.1.b) da LSG.
- C) Reparcelación reducida á normalización de fincas para a configuración física das parcelas, prevista no art. 116 da LSG.

IX.—En solo urbano cando se dea a circunstancia de que a concesión da licencia a unha parcela supoña a inedificabilidade dalgún/s do/s estremo/s por motivo da forma, dimensións, etc., da parcela, será obrigatorio con carácter previo ó outorgamento da dita licencia a reparcelación física ou económica que terá carácter vinculante entre as ditas parcelas, de forma que permita materializa-lo aproveitamento susceptible de apropiación a todos os propietarios.

REPARCELACIÓN ECONÓMICA

I.—Enténdese por reparcelación económica aquela que, aplicando o art. 110.1.b), ten por obxecto exclusivo a determinación das indemnizacións substitutorias que procedan entre os afectados.

REPARCELACIÓN VOLUNTARIAS

I.—As reparcelacións voluntarias ás que fai referencia o art. 103 da LSG tramítanse polo procedemento abreviado sinalado no dito artigo.

II.—Os propietarios das parcelas poderán solicitarlle ó concello, a efectos de cumprir coa súa obriga de contribuír ás cargas de planeamento, a reparcelación voluntaria en solo urbano, delimitando un polígono, ou acompañar unha proposta de delimitación.

III.—Xunto á proposta de delimitación incorporárase unha de reparcelación na que os propietarios afectados se repartan equitativamente os beneficios e cargas do planeamento, podendo ser a unidade reparcelable discontinua, e incluso referirse a parcelas illadas, sempre que quede asegurado o cumprimento do PX, sen causar prexuízos a terceiros propietarios. A proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será tramitada segundo o procedemento previsto no art. 103 da LSG.

TÍTULO III (INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN)

I.—Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade levar á práctica, en solo urbano, a execución das obras de urbanización correspondentes, do PXOM ou dos plans especiais de reforma interior que os desenvolven e dos estudos de detalle; e en solo urbanizable a realización material das propias dos Plans parciais, segundo se sinala no art. 31 da LSG.

II.—As obras de urbanización a considerar no proxecto de urbanización, deberán incluí-las reseñadas no art. 132.2.a) da LSG: infraestruturas, servizos, e mobiliario urbano, e outras se así o estima oportuno o Concello, e terán que desenvolverse nos documentos seguintes, salvo que algún resultase innecesario, o que deberá demostrarse:

- A) Copia oficial dos documentos do plan ou estudio de detalle aprobado definitivamente, no que se basee o proxecto de urbanización que se pretende executar.
- B) Plano debidamente acoutado, no que se fixen os límites da área afectada polo plan, que se proxecta urbanizar, e no que se reflectirá a situación das obras, viais, parques, xardíns e demais espazos de uso público motivo de cesión ó concello e os que queden en propiedade privada.
- C) Memoria resumo que defina as características principais do conxunto e dos proxectos específicos parciais que integran

o proxecto xeral, así como xustificación de participación pública.

- D) Proxecto específico ou capítulo independente para cada clase de obras ou servizos, que conterá:

D.1) Memoria descritiva do proxecto con detalle das solucións técnicas adoptadas, os criterios seguidos para cumprimentalos regulamentos e instrucións, e as normas municipais, os criterios xerais de cálculo, as características das obras, a conexión co exterior, os reaxustes con relación ó PX, revisión de prezos, presupostos, coordinación coas restantes obras de urbanización e que irá acompañada de anexos de cálculos xustificativos, características do proxecto e conformidade previa e expresa dos proxectos das instalacións en caso de que a súa execución, conservación ou explotación dependa de organismos distintos ó Concello.

D.2) Planos de planta e dos perfís lonxitudinais e transversais necesarios, así como os de detalle de cada un dos seus elementos e cantos sexan necesarios para definir concretamente as obras que se pretenden executar.

D.3) Presupostos coas súas correspondentes medicións e cadros de prezos.

D.4) Prego de condicións técnicas e de condicións económicas e administrativas, nos que deberá fixarse os prazos e etapas de realización e recepción de obras, ademais de recolle-las condicións e garantías que o concello xulgue necesarias para a perfecta execución das obras, fixándose tamén que o promotor fará as probas e ensaios técnicos que se estimen convenientes.

III.—En todo caso, esixírase ós promotores unha garantía en contía suficiente para asegura-la execución das obras de urbanización, mediante fianza en calquera das formas admitidas pola lexislación local, cun mínimo do 6% do presuposto de execución material das obras, ademais do pagamento das taxas municipais das obras correspondentes.

IV.—En xeral, non se permitirá a edificación en calquera parcela se non cumpre os seguintes requisitos:

A) Ter realizado a urbanización das vías de acceso dentro do polígono, e das exteriores de enlace cos restantes servizos xerais da cidade.

B) Ter instalados os servizos mínimos que sinala o art. 69 da LSG, nas etapas de urbanización xeral, en que está incluída dita parcela.

C) Ter formalizadas a totalidade das cesións, libres de cargas e gravames, fixadas no plan ou planeamento de desenvolvemento.

V.—O concello poderá esixir-la ampliación do proxecto cando se considere indispensable para enlaza-los servizos xerais da cidade.

VI.—Os proxectos de urbanización tramítanse e aprobanse consonte as regras establecidas no art. 44.3 da LSG. Non obstante, cando se trate de proxectos parciais que non teñan por obxecto o desenvolvemento integral do Plan Xeral, poderán segui-lo trámite establecido para as obras municipais ordinarias.

PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

I.—Os proxectos de edificación, segundo o seu obxecto, integranse nos seguintes grupos:

- A) Proxectos que teñan por obxecto as obras que se han realizar nos edificios.
- B) Proxectos que teñan por obxecto obras de derrubamento.
- C) Proxectos de nova edificación.

OBRAS DE NOVA EDIFICACIÓN

I.—De nova planta. Son as de nova construción sobre soares vacantes.

II.—De ampliación. Son as que incrementan o volume construído ou a ocupación en planta de edificacións existentes.

III.—De substitución. Cando se levanta un novo edificio no lugar no que se derruba unha edificación existente ou parte dela.

IV.—De reconstrucción. Cando se realiza a reposición, median-
te unha nova construción, dun edificio preexistente no mesmo
lugar, total ou parcialmente desaparecido reproducindo as súas ca-
racterísticas morfolóxicas.

CONDICIÓN XERAIS DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

I.—Os proxectos de obras de edificación comprenderán memo-
ria descriptiva e xustificativa, planos e presupostos, e deberán re-
dactarse coas características e detalle que require a debida defini-
ción das obras comprendidas, incluíndo, ademais, os complementos
documentais específicos previstos no articulado seguinte para os
distintos tipos de alza.

- A) Na memoria describirase a obra ou instalación, así como a
finalidade e xustificación da solución adoptada, poñéndose
de manifesto o cumprimento do Plan Xeral.
- B) Os planos de emprazamento redactaranse sobre copias de
cartografía oficial. Os planos de situación redactaranse,
como mínimo, a escala 1/500 e con referencia a elementos
urbanos e á parcelación e ordenación existente.
- C) Os planos de edificación faranse, como mínimo, a escala
1/100.
- D) Os apartados precedentes non serán de aplicación cando se
trate de obras directamente relacionadas coa defensa na-
cional.

II.—Aquelas actuacións que, pola súa natureza, ou menor enti-
dade técnica, non requiran a presentación de proxectos completos,
poderán prescindir dos documentos que non sexan necesarios para
a especificación das obras que se van realizar, podendo as actua-
cións de menor entidade acometerse por simple comunicación ó
concello.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA ESPECÍFICA DOS PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

A solicitude da licenza de obras nos edificios, ademais dos ele-
mentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada
da seguinte documentación:

I.—Obras de restauración.

- A) Descrición do marco referencial de orixe do edificio para o
coñecemento das circunstancias nas que se construíu, ca-
racterísticas orixinais e a súa evolución.
- B) Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa si-
tuación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, sec-
cións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias,
así como as ampliacións de escala necesarias de detalles
característicos.
- C) Descrición fotográfica do edificio no seu conxunto e dos
seus elementos máis característicos, comparándoos cos re-
sultados finais e as zonas ou elementos afectados.

Cando as obras de restauración afecten a parte do edificio, po-
derá reducirse a documentación que han aportar ás partes que se
proxecta restaurar e a súa relación coa totalidade dos edificios e os
seus efectos, se os houbese, sobre o ambiente urbano.

II.—Obras de acondicionamento ou de reestructuración.

- A) Levantamento a escala mínima 1/100 do edificio na súa si-
tuación actual.
- B) Descrición fotográfica do edificio no seu conxunto e dos
elementos máis característicos.
- C) Proxecto detallado das obras que se han realizar con can-
tos datos gráficos permitan valorar a situación final como
resultado da execución das obras proxectadas.

III.—Proxectos de derrubamento.

A) Os proxectos de derrubamento incluírán testemuños foto-
gráficos do edificio ou da parte deste que vai ser afectada.

IV.—Obras de reconstrucción.

- A) Se as obras de reconstrucción fosen dunha parte dun edifi-
cio, exporase no proxecto de reconstrucción de forma grá-
fica a relación coa parte na que se integra.

V.—Obras de ampliación

A) Levantamento do edificio a escala mínima 1/100 na súa si-
tuación actual.

B) Descrición fotográfica do edificio en comparación coas ca-
racterísticas do resultado final.

TÍTULO IV (RÉXIME DO SOLO)

CLASIFICACIÓN DO SOLO

A efectos de aplicación das presentes normas e ordenanza a to-
talidade do termo municipal de Vilagarcía de Arousa clasifícase en:

- Solo urbano:- Consolidado.—Non consolidado.—Solo de nú-
cleo rural.—Solo urbanizable.
- Solo rústico:- Común.—De especial protección.

1.—Solo urbano.—Constitúen solo urbano os terreos así clasifi-
cados polo presente Plan Xeral de ordenación municipal, por cum-
prir coas determinacións establecidas ó respecto polo art. 64 da
LSG, atendendo a que reúnan algúns dos seguintes requisitos:

- a) Estar dotados de acceso rodado, abastecemento de auga,
evacuación de augas residuais e subministro de enerxía
eléctrica.
- b) Ter unha ordenación consolidada, por ocupa-la edificación,
polo menos, as dúas terceiras partes dos espazos aptos
para ela, aínda que non contén con algún dos servizos ci-
tados no parágrafo anterior.

O presente Plan Xeral establece dúas categorías de solo urba-
no:- Solo urbano consolidado.—Solo urbano non consolidado.

O solo urbano non poderá ser edificado ata que a respectiva
parcela mereza a cualificación de soar. Para isto deberá reuni-
los requisitos que se especifican no artigo 69 da LSG, así como o en-
cintado de beirarrúas, salvo se se asegura a execución simultánea
da urbanización e a edificación, de acordo co establecido no art.
70.1. da LSG.

2.—Solo de núcleo rural.—Comprenden o solo de núcleo rural
os terreos así clasificados polo presente Plan Xeral de ordenación
municipal por axustarse á definición e concepto definido no art. 75
da LSG.

As condicións mínimas para que as parcelas clasificadas como
solo de núcleo rural alcancen a condición de soares serán as sinala-
das no art. 69 da LSG.

O réxime aplicable a esta clase de solo será o regulado polo ar-
tigo 76 da LSG.

3.—Solo urbanizable: Constitúen o solo urbanizable programado
os terreos delimitados polo perímetro que define esta clase de solo.

A ordenación e urbanización dos terreos así clasificados efec-
tuarase por medio de Plans parciais e proxectos de urbanización,
de conformidade co disposto neste plan.

O réxime aplicable a esta clase de solo será o regulado polos ar-
tigos 72 a 74 da LSG.

4.—Solo rústico: Pertencen á categoría de solo rústico tódolos
terreos que non se inclúen nin en solo urbano, nin en solo de núcleo
rural, nin en solo urbanizable.

O réxime urbanístico desta clase de solo é o previsto nos artigos
77 a 79 da LSG.

Definición de núcleo de poboación: 1. Considérase que unha
determinada agrupación de vivendas poden constituír núcleo de
poboación cando teña capacidade para xerar un crecemento mate-
rial e social que demanda servizos e equipamentos colectivos, e
que reúna como mínimo os parámetros dos artigos 8.1 e 10 das nor-
mas subsidiarias provinciais.

2. Os núcleos de poboación considerados no plan aparecen deli-
mitados nos planos de ordenación.

Condicións que dean lugar ó perigo de formación de núcleo de
poboación:

Considérase a efectos das presentes normas que non existe posibilidade de formación de núcleo de poboación cando nun círculo de 100 metros de radio no que o centro sexa o do edificio que se pretende construír non existan ou teñan licenza concedida 4 ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Este baremo aplícase sobre o sector resultante de solo rústico cando no círculo trazado segundo o parágrafo anterior se comprenda no seu interior vivendas incluídas no ámbito dos núcleos delimitados no PX.

A estes efectos considérase que nunha franxa de 100 m de profundidade, paralela á poligonal de bordo dos núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo de poboación.

O previsto neste artigo non será de aplicación no solo dos núcleos rurais de poboación, no que no seu ámbito a autorización das edificacións e instalacións non necesitará a xustificación da imposibilidade de formación de núcleo (art. 76 LSG e art. 36.1 e 2 das NN SS provinciais).

CUALIFICACIÓN DO SOLO

I.—En orde ó seu destino, e de acordo coa súa función na ordenación do territorio, o PX cualifica o solo en sistemas ou zonas.

II.—A través da cualificación do solo en zonas, o PX determina a asignación dos usos urbanísticos, regulando o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solo e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa.

ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA DO TERRITORIO

A estrutura xeral e orgánica do territorio establecida polo plan vén definida polos sistemas xerais de comunicación e as súas zonas de protección, de espazos libres e de equipamentos comunitarios. Os usos globais son: residencial colectivo, residencial unifamiliar, residencial de cascos históricos, residencial de núcleos de poboación, industrial, portuario, protección do patrimonio, rural normal e rural protexido.

PLANS ESPECIAIS

Á parte dos especificamente previstos polo plan, poderanse formular plans especiais para a execución directa das obras correspondentes ós sistemas xerais (art. 26.2.a). Estes plans deberán, en todo caso, formularse e aprobarse sempre que as actuacións que se pretendan non aparezan reflectidas nos planos de ordenación do Plan Xeral.

SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

1.—Os efectos do artigo 58 da LSG considéranse disconformes co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se encontren nas situacións seguintes:

- Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral como local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou en parte, coa nova ordenación.
- Os que se encontren situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduxa a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados a ela polos Plans parciais ou especiais correspondentes.
- Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes normas, cos de dotacións de sistemas xerais e locais asignados ó lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento.
- Os que alberguen ou constitúan usos cuns efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes normas, polas ordenanzas municipais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación ós inmobles incluídos no catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento deste que establezan medidas especiais de protección.

3. Obras en edificacións fóra de ordenación.

- Os efectos de aplicación do artigo 58 da LSG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.
- A efectos de aplicación do art. 58 da LSG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, trabes e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

EFFECTOS DA CUALIFICACIÓN COMO FÓRA DE ORDENACIÓN

A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:

- As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.
- As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.
- As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data na que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos.
- As de consolidación, mellora e ampliación de ata un 30% da edificabilidade existente, das vivendas unifamiliares situadas en núcleo rural ou en solo rústico que reúnan os seguintes requisitos:
 - Que non estean afectadas por aliñación de sistema xeral.
 - Que non estivese prevista a expropiación ou demolición no prazo e circunstancias indicadas no apartado anterior.
 - Que sexan habitables e non estean en situación de ruína técnica.
 - Que constitúan ou vaian constituí-lo domicilio habitual do solicitante, e así se formalice por parte deste dito compromiso.
 - Que non se superen as determinacións permitidas pola ordenanza de aplicación.

SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

- O Plan Xeral asegura a ordenación graduada do territorio a través da determinación de sistemas xerais e sistemas locais delimitados nos planos de ordenación, exceptuándose os que se obteñan por medio de Plans parciais ou especiais que se incorporarán á ordenación.
- Os terreos destinados a sistemas xerais poderanse obter mediante expropiación forzosa ou ocupación directa, en todo caso, ou en virtude de cesión obrigatoria e gratuíta sempre que estean incluídos ou adscritos en áreas de reparto (art. 152.1 LSG).
- A cesión gratuíta realizarase, sempre que sexa posible, mediante a aplicación dalgún dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos no art. 152.2 LSG.
- No suposto de privación da propiedade privada, por ocupación directa e pagamento diferido en aproveitamento materializable en polígonos ó que se incorpora o propietario ocupado (art. 154 da LSG), a Administración adquire a propiedade unha vez ocupada a finca particular e formalizada a ocupación mediante acta na que se lle recoñeza o seu dereito a materializa-lo aproveitamento nun polígono determinado.

- E) Os terreos destinados a dotacións públicas de carácter local obteranse polos concellos mediante cesión obrigatoria e gratuíta, se estivesen incluídos nun polígono para a súa execución polo sistema de compensación ou cooperación.

Este estándar patrón será de 28 m²/viv ou por cada 100 m² de edificación sobre rasante, non computándose como sistemas os terreos destinados a viario interior.

En determinados casos, sinalanse as áreas dotacionais ou verdes nos planos de ordenación. Se a superficie grafada para sistemas fose inferior a dito estándar deberá complementarse ata alcanza-lo mínimo sinalado, mentres que se o ámbito grafado como sistema excedese de dito estándar prevalecerá a delimitación dos sistemas vinculados coa ordenación do polígono.

- F) Tamén será de cesión obrigatoria e gratuíta o solo para sistemas resultante das ordenacións, de acordo co preceptuado no epígrafe de execución do Plan Xeral en solo urbano e computarán a edificabilidade, co coeficiente ou índice de edificabilidade correspondente á ordenanza á que estean vinculados, concentrándose o aproveitamento correspondente a eles dentro da parcela edificable.

Os solos comprendidos nas actuacións illadas en solo urbano pasarán a uso e dominio público mediante expropiación, podendo-se repercuti-lo seu custo por medio de contribucións especiais.

DEREITOS E DEBERES DOS PROPIETARIOS DO SOLO

I.—A ordenación do uso dos terreos e construcións enunciadas neste plan non conferirán dereito ós propietarios a esixir indemnización, a excepción dos supostos previstos no título V da LS/98 6/1998 (art. 41 a 44) por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade, segundo a súa cualificación urbanística. Os afectados terán dereito, non obstante, á distribución equitativa dos beneficios e as cargas do planeamento, nos termos previstos na Lei do solo de Galicia.

II.—Todo propietario de solo terá o dereito de exercer-las facultades de edificación e uso dos terreos que lle concede o presente Plan Xeral, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na Lei do solo de Galicia e por remisión desta ó presente plan.

III.—Todo propietario de terreos ten dereito de disfrutar dos beneficios resultantes da aplicación do presente plan, así como o deber positivo de repartilos equitativamente cos demais propietarios afectados, na parte que lle corresponda. Reciprocamente, todo propietario ten o deber de soportar-las cargas que lle impón o Plan Xeral, e o dereito positivo de resarcirse equitativamente delas, coa parte que lle corresponde dos beneficios outorgados polo plan ós demais propietarios afectados.

De acordo co establecido no art. 70 da Lei do solo de Galicia, no solo urbano non consolidado incluído en áreas de reparto polo Plan Xeral, sobre terreos que deberán ser obxecto de execución integral, e que se indican en cada caso no apartado de ordenanzas singulares destas normas, o aproveitamento apropiable polos propietarios, será o 90% do aproveitamento tipo.

O concello poderá renunciar a todo ou parte do aproveitamento que lle corresponda se se constrúen vivendas suxeitas a algún tipo de protección pública, e se expida a licencia de primeira ocupación manténdose dito réxime, polo menos, por un prazo de 15 anos.

IV.—A ordenación do uso dos terreos e construcións non confire dereitos indemnizatorios, por implicar meras limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade segundo a súa cualificación urbanística. Os afectados terán, sen embargo, dereito á distribución equitativa dos beneficios e das cargas do planeamento nos termos previsto na LSG (art. 62.2).

V.—As ordenacións que impuxesen vinculacións singulares en orde á conservación de edificios, conferirán dereitos indemnizatorios en canto excedan dos deberes legais e na parte compensada polos beneficios que resulten de aplicación (art. 239.1 (B) de TR).

VI.—A posible aplicación dalgunha das técnicas de redistribución sería incompatible cos dereitos indemnizatorios ós que se refire o art. 239 TR.

VII.—A enaxenación de fincas non modificará a situación do seu titular en orde ás limitacións e deberes instituídos pola lexislación urbanística aplicable ou impostos, en virtude dela, polos actos de execución dos seus preceptos. O adquirente quedará subrogado no lugar e posto do anterior propietario nos dereitos e deberes vinculados ó proceso de urbanización e edificación, así como nos compromisos que, como consecuencia do citado proceso, contraíra coa administración urbanística competente.

VIII.—Os propietarios de solo urbano ou urbanizable, unha vez incorporados ó proceso urbanístico, teñen as obrigas materiais de urbanizar e edificar.

O feito de urbanizar implica dúas operacións:

- a) Equidistribuír e efectuar cesións legais.
- b) Satisface-lo custo da obra urbanizadora ou, no seu caso, executala.

Edificar, pola súa parte, supón solicita-la licencia urbanística e construí-los soares de acordo coa propia licencia.

O cumprimento destes deberes básicos determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas.

TITULARIDADE E RÉXIME URBANÍSTICO

I.—O solo que o plan afecta a sistemas queda vinculado a tal destino. A titularidade e afectación pública ó uso xeral ou ó servizo público, e, por esta titularidade e destino, á aplicación do réxime xurídico propio do dominio público, opérase unha vez adquirido o solo pola Administración por calquera dos títulos con eficacia traslativa, incluída a expropiación forzosa ou cesión gratuíta nos casos en que proceda por lei. En tanto non se efectúe a citada adquisición, continuará en propiedade privada, pero vinculado ó destino sinalado.

II.—Sen prexuízo do que dispón a lexislación específica na materia, o plan admite a titularidade privada e o destino a sistemas mentres manteñan idéntica dedicación ou uso dos terreos.

A eventual modificación de dedicación ou uso constitúe fundamento suficiente para a incorporación ó dominio público a través dos medios legais oportunos.

III.—Os terreos que o Plan Xeral afecta a sistemas locais en canto sexan adquiridos por cesión obrigatoria e gratuíta ou por calquera outro título, son de dominio público. Os espazos libres vinculados a polígonos serán de propiedade privada e uso público, polo que os titulares dos aproveitamentos lucrativos resultantes da ordenación e execución de ditos polígonos deberán facerse cargo dos gastos de mantemento dos espazos libres referidos.

IV.—A titularidade e afectación pública non exclúe a posibilidade da concesión do dominio público, respecto daqueles sistemas xerais en que tal modo de xestión ou aproveitamento sexa compatible coa natureza do ben e os obxectivos deste plan.

V.—É compatible a condición de sistema de titularidade privada en equipamentos como o educativo, sanitario, cultural e deportivo.

TÍTULO V (NORMATIVA DE SISTEMAS XERAIS)

- CLASIFICACIÓN

Ós efectos de establece-la súa normativa reguladora, distínguense os seguintes sistemas xerais:

- Sistema xeral de comunicacións: a) Sistema viario. b) Sistema ferroviario (SF).
- Sistema xeral de espazos libres.
- Sistema xeral de equipamentos públicos.
- Sistema xeral portuario (SGP).
- Sistema xeral de servizos urbanos e infraestruturas: Servizos públicos (SP).—Infraestruturas (IO).

- SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS**A.-SISTEMA VIARIO**

Comprende o conxunto dos viais de dominio e uso público destinados a proporcionar-las niveis adecuados de mobilidade e accesibilidade, facilitando as relacións tanto co interior como co exterior do municipio.

Xerarquización da rede viaria

A efectos de aplicación das condicións que fan referencia á xerarquía do viario, consideráronse os seguintes rangos, representados nos planos de ordenación:

- a) Distribuidores principais, formados pola rede viaria interurbana.
- b) Distribuidores de núcleos.
- c) Camiños rurais.

Definición das vías

I.—As redes de estradas defínense, clasifícanse e ordénanse segundo o disposto na Lei de estradas 25/1988, do 29 de xullo, das Cortes Xerais, o Real decreto 1812/94, do 2 de setembro, polo que se aproba o regulamento xeral de estradas do MOPTMA, e a Lei 4/1994, do 14 de setembro, de estradas de Galicia (DOG núm. 210 do 31 de outubro).

- A) Vías tipo I: estrada N-640, novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa.
- B) Vías tipo II: clasificadas de rede primaria básica no plan de estradas de Galicia (de titularidade autonómica).
- C) Vías tipo III: C.1) Vías tipo III: clasificadas de rede primaria complementaria no plan de estradas de Galicia: - De titularidade autonómica. - Estradas dependentes da Deputación Provincial. C.2) Vías tipo III, resto das estradas (correspóndese coa rede secundaria definida no “Avance do Plan Provincial de Estradas anos 1990-2000”). - De titularidade autonómica.—Estradas dependentes da Deputación Provincial.
- D) Vías tipo IV.—Camiños rurais.

Condicións da rede de estradas

a) Vías tipos I, II e III: a.1) Serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas e os seus elementos funcionais, e unha franxa de terreo a ambos lados da vía que será de 3 m de ancho na N-640 e no “Novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa” e de 8 m no resto das estradas (art. 30.1 Lei 4/1994), distancias medidas en horizontal e perpendicularmente ó eixe da vía, desde a aresta exterior da explanación. Nas estradas de titularidade autonómica será de dominio público a franxa de terreos adscritos por título lexítimo, sin sobrepasar os 10 m a ambos dous lados do vial. a.2) A zona de servidume consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada, de 8 m na N-640 e no “Novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa” e de 2 m no resto das estradas (art. 32.1 da Lei 4/1994), delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación.

a.3) A zona de afección consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada de 50 m na N-640 e no “Novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa” e de 30 m no resto das estradas (art. 33.1 da Lei 4/1994), delimitadas interiormente pola zona de servidume, e exteriormente por dúas liñas paralelas e as arestas exteriores da explanación. Se xa existisen construcións ou instalacións, só poderán realizarse nelas obras de reparación e mellora, logo de autorización correspondente, e sempre que non supoñan aumento de volume, non tendo en conta para efectos expropiatorios o incremento do valor que suporían as melloras realizadas. a.4) Liña de edificación (agás en solo urbano). Na N-640 sitúase a 25 m medidos horizontalmente a partir

da aresta exterior da calzada máis próxima. Nas estradas de titularidade autonómica, a liña de edificación establécese a 12 m nas estradas da rede primaria básica (art. 35.1 da Lei 4/1994); 9'5 m nas estradas da rede primaria complementaria (art. 35.1 da Lei 4/1994); 7 m no resto das estradas (art. 35.1 da Lei 4/1994), medidos horizontal e perpendicularmente ó eixe da calzada a partir da aresta exterior da explanación mais próxima entendéndose como tal a intersección do desmonte ou terraplén ou, no seu caso, dos muros de contención que a delimitan co terreo natural. Nos lugares onde a liña de edificación das estradas de titularidade autonómica ou da Deputación Provincial quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co bordo exterior da dita zona, a excepción dos casos previstos nos apartados 2, 3 e 4 do art. 35 da Lei 4/1994. A liña de edificación para o “Novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa” será a que con carácter xeral establece o art. 25.1 da Lei de estradas. A liña de edificación para a estrada N-640 será a fixada no anterior PXOU aprobado pola Comisión provincial de urbanismo con data 19/12/1986. a.5) Publicidade. Nos tramos urbanos, a publicidade dispónse de acordo co disposto na Lei de estradas, coas autorizacións correspondentes. a.6) Cerramentos. De acordo co art. 39 da Lei 4/1994, non se autorizarán cerramentos nas zonas de dominio público nin nas zonas de servidume, aínda que por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro poderán ser autorizados cerramentos diáfanos nas zonas de servidume ou afección das estradas pero non nas de dominio público. A liña de cerramento da estrada CN-640 será a fixada no PXOU, aprobado pola comisión provincial de urbanismo con data 19/12/1986, salvo os casos establecidos a menor distancia no art. 94 g) do Regulamento xeral de estradas. A liña de cerramento do “Novo acceso ó porto de Vilagarcía de Arousa” será en tódolos casos a establecida no art. 94 g) do citado regulamento. a.7) Accesos privados. Será de aplicación o disposto na Orde d 16 de decembro de 1997 do Ministerio de Fomento sobre “Acceso a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio”. b) Vías tipo IV.—Camiños rurais: A malla de camiños rurais identificada nos planos de ordenación remata de configura-la trama viaria, clasificándose en vías: b.1) Dunha única orde.—Os cerramentos situaranse, polo menos, a 4 m do eixe do camiño e as edificacións a 6 m, cando non estean fixadas as aliñacións nos planos de ordenación.

Cesión de viario

De acordo co establecido no art. 61 da LSG as construcións e os cerramentos que se constrúan con obras de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consoolidadas pola edificación, terase que separar un mínimo de catro (4) metros do eixe da vía pública á que dean fronte, excepto que os planos de ordenación, aliñacións e rasantes do presente Plan Xeral ou os instrumentos de ordenación de desenvolvemento establezan unha distancia superior.

Sempre que os propietarios efectúen de forma voluntaria a cesión dos viais que figuran no planeamento, esta superficie cedida computará ós efectos de alcanza-la superficie mínima da parcela.

Este criterio mantense así mesmo para outro tipo de cesións para espazos públicos (zonas verdes, espazos libres e equipamentos en xeral).

Este artigo será de aplicación nos terreos clasificados como solo rústico.

B) SISTEMA FERROVIARIO

Definición: Está constituído polos terreos e infraestruturas que serven de soporte á liña de ferrocarril que atravesa o termo municipal. Forman parte do sistema ferroviario: a) A zona de equipamento ferroviario, constituída polos terreos comprendidos dentro do recinto da poboación, e que serven de soporte á estación de

viaxeiros, cos seus edificios de servizos e as instalacións directa e indirectamente relacionadas co ferrocarril. b) A zona ferroviaria, constituída polos terreos que serven de soporte á estación de mercadorías, talleres, peiraos, almacéns, edificios de servizo, ou calquera outra instalación directa ou indirectamente relacionada co ferrocarril. c) Os viais ferroviarios, constituídos polos terreos ocupados pola vía e instalacións complementarias -agullas, plataformas de circulación, etc- e a zona de protección do ferrocarril.

Condicións xerais de deseño

I.—Os elementos ou espazos ferroviarios están suxeitos á Lei 16/1987, do 30 de xullo, de ordenación dos transportes terrestres e regulamento (DR 1211/90, do 28 de setembro) e demais disposicións vixentes, á parte das regulacións contidas nestas normas.

II.—As aperturas e modificacións de tendido, a construción de pasos a nivel, a construción de instalacións anexas, o establecemento de servidumes e, en xeral, cantas accións urbanísticas se executen nos terreos comprendidos no sistema ferroviario, rexeranse pola normativa específica sobre a materia e pola que estableza este Plan Xeral e os elementos do seu desenvolvemento.

III.—Nas áreas urbanas impedirase o libre acceso ás liñas ferroviarias mediante a disposición de barreiras ou valados de separación de altura suficiente para o cumprimento do seu destino e, de acordo coa normativa establecida polo Ministerio de Transportes, non se creará ningún paso a nivel, é dicir, o cruzamento da rede viaria ou peonil, prevista nos planos, con vía férrea realizárase a diferente nivel.

IV.—Os terreos, instalacións ou dependencias dos particulares que pretendan construír ou reedificar en zona de servidume ou afectación, así como realizar obras ou outras actividades que teñan que atravesar-la vía, ou que impliquen algunha servidume ou limitación sobre o ferrocarril, os seus terreos, instalacións ou dependencias, deberán obter previamente a conformidade da empresa titular da liña.

Zonas de protección

I.—Son de dominio público os terreos ocupados polo ferrocarril nunha franxa de terreo de oito (8) metros de ancho a cada lado da vía, medidas en horizontal e perpendicularmente ó seu eixe desde a aresta de explanación.

II.—A zona de servidume do ferrocarril consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados daquel, delimitados interiormente por zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 20 metros, medidas desde as citadas arestas.

III.—A zona de afectación do ferrocarril consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados del, delimitadas interiormente por zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 50 metros, medidas desde as citadas arestas.

IV.—En solo urbano as distancias á aresta exterior da explanación son 5 m para a zona de dominio público, 8 m para a zona de servidume e 25 m para a zona de afectación.

V.—Nos casos de pontes, viaductos, estruturas e obras semellantes, tomarase como aresta exterior da explanación, a liña de proxección vertical da cornixa das obras sobre o terreo.

VI.—Nas estacións, estas distancias mediranse desde o seu valado; e a falta deste desde o límite da propiedade do ferrocarril.

VII.—As limitacións ó uso e aproveitamento dos terreos en cada unha destas zonas son as seguintes:

- a) A zona de dominio público: Nesta zona só poderán realizarse as obras necesarias para a prestación do servizo público ferroviario, e aquelas en que a prestación dun servizo de interese xeral así o esixa, previa autorización do órgano administrativo competente. Excepcionalmente, poderá autorizarse o cruzamento, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalacións de interese privado.

- b) A zona de servidume: Nesta zona, non poderán autorizarse novas edificacións ou reedificacións, salvo nos casos excepcionais previstos pola lei, e si poderán autorizarse obras ou actividades que non afecten ó ferrocarril.
- c) A zona de afectación: Para a execución nesta zona de calquera tipo de obra ou instalacións fixas ou provisionais, o cambio de uso ou destino delas, así como a plantación ou corta de árbores, precísase licencia previa da empresa titular da liña, que poderá establecerse-las condicións en que deban realizarse ditas obras ou actividades.

Condicións de volume

A edificabilidade máxima media en m² teito/m² solo, para cada unha das zonas nas que se divide o solo ferroviario, cunha altura máxima libre, queda establecida como segue:

- Edificabilidade nas zonas de equipamento ferroviario: A edificabilidade nesta zona será de 1 m² t/m² s.

- Edificabilidade na zona ferroviaria: A edificabilidade nesta zona será de 0'70 m² t/m² s.

- Edificabilidade na zona de viais ferroviarios: A edificabilidade nesta zona será de 0'02 m²/m².

- Disporase dunha praza de aparcamento nas zonas de instalacións ferroviarias e de servizos ferroviarios, polo menos, por cada 100 m² construídos.

Ocupación en planta

A ocupación máxima en planta da parte edificada será do 50% nas zonas de equipamento ferroviario e ferroviaria.

Usos permitidos

Na zona de equipamento ferroviario: a) Servizos ferroviarios, que serán de atención ó viaxeiro (edificio de estación) e xerais á cidade (correos, paquete-exprés, auto-expreso, etc).—b) Servizos de atención ó viaxeiro, que son complementarios dos anteriores, e que comprenden os restaurantes, cafeterías, comercios, instalacións recreativas, etc.—c) Equipamento da estación, que comprende a zona de oficinas, dormitorios e vivendas de servizo da estación, así como as correspondentes zonas de aparcamento, tanto subterráneo como en superficie.

Na zona ferroviaria: a) Ferroviaria. Comprende tódalas edificacións, industriais e instalacións necesarias para o axeitado funcionamento do servizo ferroviario e os que se encontran vinculados a este.—b) Almacéns e industrias. Enténdese como tales as edificacións e instalacións destinadas ó depósito, envasado e conservación de mercadorías que son transportadas por ferrocarril para a súa distribución, así como as zonas correspondentes de carga e descarga.—c) Vivenda. Para uso exclusivo do persoal ferroviario cunha superficie inferior ó 10% da superficie cualificada como zona ferroviaria.—d) Administrativo e de oficinas. As vinculadas á explotación ferroviaria.—e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de axentes do ferrocarril.—f) Socio-cultural e salas de reunións. En tódalas súas categorías, para uso do persoal da empresa.—g) Deportivo. Sen espectadores, para uso exclusivo do persoal da empresa.—h) Sanitario. Ambulatorios sen hospitalización.—i) Relixioso. Só capelas e oratorios.—k) Aparcamento. O necesario para o correcto funcionamento destas instalacións.

Nas zonas de viais ferroviarios: Permitiranse unicamente nesta zona a edificación de garitas ou edificacións singulares de vivendas unifamiliares illadas, ó servizo da explotación ferroviaria, así como os soportes das instalacións eléctricas, telefónicas ou telegráficas, que son precisas para o funcionamento ferroviario.

- SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES

Definición: Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes para o esparcemento da poboación de todo o municipio.

Uso: Poderá ser público ou privado segundo se especifique nos planos de ordenación ou nas fichas dos polígonos.

Titularidade: Poderá ser pública ou privada segundo se especifique nos planos de ordenación ou nas fichas dos polígonos.

As zonas verdes sinaladas nos planos como “privadas” serán de uso e titularidade privada.

Clasificación: Distínguense as seguintes clases: A) ÁREA LIBRE OU PRAZA, (VA)- B) XARDÍN, (VX).— C) PASEO FLUVIAL, (VF).—D) PARQUE URBANO, (VP).—E) PARQUE FORESTAL, (VPF).—

Para o desenvolvemento e execución destes espazos será necesario e suficiente, proxecto arquitectónico-urbanístico que garanta espazos gratos e comparables coas actividades de esparcemento, descanso, paseo, etc., un deseño de calidade ambiental, visual e monumental, axeitado para os ditos fins.

Condicións xerais:

- A) **ÁREAS LIBRES (VA).**— Comprende espazos destinados a unha urbanización de superficie ben conservada, con pequenas áreas axardinadas ou para asueto que en ningún caso deberán supera-lo 15% da superficie total. Poderase urbanizar cos amoblamentos usuais destes espazos e que se definan con anterioridade en proxecto arquitectónico-urbanístico que asegure a correcta consonancia ambiental. As superficies para asueto non deberán distorsionala visual do conxunto (fachadas de importancia arquitectónica, monumentos ou vistas de consideración), e non deberán exceder alturas superiores ós 1'50 m. Admítense instalacións para a práctica deportiva e edificios culturais coas seguintes restricións:

A.1) Non se admiten instalacións deportivas ó aire libre en espazos de certa calidade ambiental, arquitectónica e monumental.

A.2) Os edificios existentes, integrados nestes sistemas como elementos tradicionais, poderán manterse podendo dedicarse ós usos actuais, ou ós permitidos por este plan.

A.3) Permítese a construción de aparcamentos subterráneos, non podendo en tal caso exceder a súa altura sobre rasante dun metro.

B) **XARDÍNS (VX)**

Comprende os espazos destinados á plantación de vexetación de porte baixo, e amoblamento urbano de esparcemento usual para este tipo de actuacións: bancos, cerres, iluminación, etc.

Admítense construcións ornamentais propias de xardíns, non permitíndose por cuestións de aproveitamento espacial instalacións descubertas para a práctica deportiva.

C) **PASEO FLUVIAL (VF)**

Comprende as zonas lineais das marxes das canles dos ríos Con, Santa Mariña e Lomba, onde se organizan espazos aptos para o paseo, o descanso e as actividades lúdicas ó aire libre aproveitando as beiras das canles dos ríos antes citados.

O carácter de aliñación destas actuacións condiciona a ordenación dos seus ámbitos. A urbanización desenvolverase mediante arboredo, xardinería, zonas peonís, elementos ornamentais, amoblamento usual de xardíns, etc.

Só se admitirán instalacións recreativas infantís, respectando en todo momento os criterios ambientais descritos nos anteriores apartados.

D) **PARQUES PÚBLICOS (VP)**

Comprende os espazos destinados a plantacións de árbores e xardinería de carácter público con superficies superiores ós 5000 m², tal e como figura nos planos de ordenación a escalas 1:1.000 e 1:5.000.

Estes solos deberán urbanizarse con arboredo, xardinería, elementos ornamentais e amoblamento usual de parques e xardíns.

E) **PARQUES FORESTALES (VPF)**

Comprende as ladeiras dos montes Xiabre e Lobeira, destinadas ó disfrute da natureza onde se organizan espazos para o paseo, sendeirismo, o descanso e máis as actividades lúdicas ó aire libre. Deberáse respetar e promover a conservación das masas forestais así como as especies ou exemplares de especial interese botánico; potencia-la recuperación e desenvolvemento da fauna e fomenta-lo disfrute responsable e didáctico por parte dos cidadáns. Nestas zonas poderanse trazar rotas de sendeirismo e cicloturismo, así com delimitar áreas de descanso, merendeiros, miradoiros, espazos de observación dos animais, zonas de xogo ou áreas de estacionamento de vehículos i en xeral as actuacións previstas nas condicións de uso para “USO E DISFRUTE DA NATUREZA” Categorías 1ª e 2ª.

Nas áreas delimitadas poderanse instalar equipamentos específicos, grellas, fontes, mesas, bancos, papeleiras ou pequenas casetas para o mantemento e servizo do parque así como quioscos de venda e aseos. A tipoloxía destes elementos deberá ser concordante co medio e polo tanto deberáse potenciar a utilización de materiais naturais (pedra, madeira, tella).

O concello poderá promover ou autorizar pequenas construcións de uso público destinadas ó lecer ou actividades lúdicas que, en ningún caso poderán supera-los parámetros seguintes:

Condicións de volume

- A ocupación pola edificación en ningún caso poderá supera-lo 5% da superficie de cada unha das zonas.
- A altura máxima será de 6'5 m.
- Os cerramentos terán unha altura máxima de 0'90 m, podéndose exceder esta altura con sebes vexetais ou proteccións diáfanas esteticamente admisibles.

Condicións de uso

- O uso principal será sempre de zona verde.

Poderán instalarse quioscos de música, teatros ó aire libre, pistas de baile ou de patinaxe ata unha superficie máxima de 2000 m².

Tamén poderán instalarse pequenos postos de artigos para nenos, periódicos, flores e similares, así como pequenos alpendres para útiles de xardinería, limpeza, invernadoiro e servizos de aseo, cun máximo para cada uso individual ou integrado de 25 m³.

- SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Definición

Comprende os terreos, edificios e instalacións destinados a usos públicos colectivos que, pola súa dimensión ou función específica, transcenden a todo o municipio.

Clasificación

Comprende os seguintes equipamentos: A) Equipamento Relixioso (ER).—B) Cemiterios (EC).—C) Equipamento Comercial (ECO).—D) Equipamento Deportivo (ED).—E) Equipamento Socio-cultural (ES).—F) Equipamento Sanitario (ESA).—G) Equipamento Escolar (EE).—H) Equipamento de Transportes (ET).—I) Aparcamento (EA).—J) Outros Equipamentos (EO).

Condicións de volume

- En solo urbano, para toda clase de equipamentos rexerá o tipo de ordenación da zona onde se sitúe o equipamento, e manterán condicións de composición urbanística acordes con ela, procurando respetar e mante-las aliñacións da súa mazá e estremeiros. Sen embargo, adaptaranse ás condicións de edificación, estándares e programas correspondentes á súa lexislación específica.

Cando pola forma da edificación resulten espazos libres interiores de amplitude suficiente, terán que axardinarse e dotarse de arboredo.

- B) As parcelas cualificadas para uso de equipamentos públicos polos Plans parciais terán con carácter xeral as seguintes condicións de edificación:

B.1.) Tipo de edificación: illada.—B.2.) Altura máxima: 12 metros.—B.3.) Ocupación máxima en planta baixa: 60%.—B.4.) Edificabilidade neta: 1 m²/m².

- C) A edificabilidade asignada ós diferentes polígonos en solo urbano, solo de núcleo rural, e ós diferentes sectores en solo urbanizable, inclúe a correspondente a tódolos usos privados calquera que sexan, incluídos os dotacionais. Non inclúe polo contrario a edificabilidade correspondente a dotacións públicas previstas no plan, resultantes de cesións obrigatorias e gratuítas que se rexerán polas ordenanzas dotacionais incluídas nesta normativa.

- D) Dentro da zona de influencia dos núcleos rurais poderanse destinar a equipamentos públicos comunitarios ó servizo daqueles, parcelas cualificadas como solo rústico, o que nos obriga a declarar de utilidade pública e interese social ditos equipamentos, a efectos da súa tramitación de acordo co artigo 77.4 da LSG.

As condicións de edificación serán as establecidas na ordenanza de solo rústico de réxime normal.

Condicións de uso

No caso de determinarse na ordenación gráfica un uso para un equipamento específico, este será o uso principal, sendo os demais complementarios.

Nos terreos incluídos en polígonos que sexan de cesión obligatoria e gratuíta ó concello, este poderá establecer calquera dos usos sinalados no artigo anterior ó servizo do polígono.

O cambio de uso dunha zona cualificada como de equipamento a outro uso distinto (residencial, industrial, etc.) deberá realizarse obrigatoriamente a través dun proxecto de modificación do plan, de acordo co establecido no art. 50 da LSG.

Permitirase a instalación dunha vivenda cando sexa necesaria para a custodia e conservación do equipamento.

Autorizarase, en xeral, a construción dos aparcamentos que sexan necesarios para o correcto funcionamento das instalacións.

- SISTEMA XERAL PORTUARIO

Condicións

O ámbito desta ordenanza será o grafado como tal nos planos de ordenación a escalas 1:1.000 e 1:5.000.

O desenvolvemento do sistema xeral portuario realizarase a través do correspondente plan especial.

Estes plans especiais serán formulados pola autoridade portuaria.

Determinacións

O plan especial de ordenación portuaria vixente continuará desenvolvéndose de conformidade coas súas determinacións, na medida en que non resulten alteradas polo presente Plan Xeral. Conservaranse e respectaranse as zonas verdes, áreas libres e equipamentos comunitarios existentes dentro do ámbito portuario. As novas edificacións deberán situarse de forma harmónica co contorno urbano consolidado, seleccionando a súa situación e as alturas de tal forma que se respecte o soleamento e ventilación das zonas verdes, áreas libres e espazos comunitarios de aproveitamento e uso público.

Lexislación aplicable

En todo caso terase en conta o establecido na Lei 62/97, do 26 de decembro, de modificación da Lei 27/92, de portos do estado e da marina mercante, de aplicación como lexislación subsidiaria ós portos transferidos á comunidade autónoma de Galicia.

- SISTEMA XERAL DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUTURAS

I.—Comprende as redes de electricidade, abastecemento de augas e saneamento, así como as instalacións e edificacións vinculadas ós servizos de que se trate, e a este fin o plan establece as precisas reservas de solo ou as de protección.

II.—Os espazos libres de edificación que constitúen o contorno destes servizos considéranse como espazos libres verdes.

III.—A protección que se ha establecer sobre as redes ou elementos puntuais respectará os regulamentos e disposicións promulgadas polos organismos competentes.

TÍTULO VI (NORMAS DA EDIFICACIÓN E USO)

A) ORDENANZAS XERAIS

CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN. Definicións e parámetros xerais

As condicións ás que se terá que axustar a edificación nas distintas clases de solo son as específicas de cada zona, complementadas polas ordenanzas xerais e as específicas de cada uso concreto.

Ós efectos das presentes ordenanzas, os termos utilizados nelas entenderanse conformes cos conceptos que a continuación se expresan e dentro dos parámetros de carácter xeral que, no seu caso, se sinalan para o termo definido.

ALIÑACIÓNS EXTERIORES E INTERIORES

As aliñacións exteriores son as que fixa a presente normativa do Plan Xeral como límite das parcelas edificables, separándoas dos espazos libres públicos (vías, rúas ou prazas) ou dos espazos de uso público.

As aliñacións interiores son as que o PX establece no interior das parcelas ben para deslindar-las súas partes que son edificables para usos complementarios ou non son edificables en absoluto ou para configurar-los patios de parcela, ou como resultado da profundidade máxima edificable. A explicitación de aliñación interior pode estar contida na normativa, nos planos de ordenación, ou en ambos documentos, prevalecendo a primeira sobre os segundos, en caso de dúbida; cando non se fixen expresamente, é que coinciden coa liña que fixa o perímetro urbano ou co fondo máximo edificable.

RECUADO

É o ancho da franxa de terreo comprendida entre a aliñación e a liña de fachada da edificación, cando non se fixe a aliñación gráficamente o ancho entre a liña de edificación e/ou de cerramento da parcela e a aresta exterior e/ou o eixe das vías na zona de que se trate.

RASANTES

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas definidas nos documentos do presente PX (planos a escala 1:1.000) e, en todo caso, as actualmente existentes no terreo.

PARCELA

Por parcela haberá de entenderse a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitada e rexistrada como tal, nalgún dos catastros oficiais de urbana ou de rústica.

PARCELA CUALIFICADA

É a parte da parcela que queda incluída dentro da delimitación dalgunha das zonas de ordenanza.

A súa medición realizarase sobre a proxección vertical nun plano horizontal de referencia do solo, incluído dentro dos seus límites.

PARCELA CUALIFICADA FRAGMENTADAMENTE EN MÁIS DUNHA PARTE

A parcela catastral orixinal que, a causa da delimitación de zonas e/ou a disposición das aliñacións en concorrencia coa configuración ou posición do predio, resulte cualificada fragmentadamente en máis dunha parte (na mesma ou en distintas zonas), tomarase en tantas parcelas separadas e independentes como fragmentos se teñan, a tódolos efectos urbanísticos e ós que desto se deriven legalmente.

Se a parcela estivese fragmentada en varias cualificacións poderían sumarse as edificabilidades correspondentes a cada unha delas.

PARCELA NETA

É a superficie de “parcela cualificada” comprendida nunha única extensión delimitada por aliñación ou aliñacións oficiais e lindeiros.

PARCELA BRUTA

É a que se obtén ó incrementa-la superficie da “parcela neta” coas superficies de parcela catastral orixinal que, estando incluídas dentro da delimitación da zona, resultaran comprendidas en viais, espazos públicos e dotacionais determinados polo ordenamento, así como as superficies de espazo privado libre de edificación xerados polas aliñacións interiores.

PARCELA EDIFICABLE

É a parcela cualificada que ten as dimensións esixidas: superficie, fronte, fondo e calquera outra condición disposta.

A parcela edificable será a delimitada entre as aliñacións.

FRONTE DE PARCELA

É aquel que forma o lado ou lados da parcela cualificada que son coincidentes coa aliñación.

FRONTE MÍNIMA DE PARCELA

É o mínimo esixido polas ordenanzas e normas para que se poida levar a cabo a edificación na parcela en cuestión.

FONDO DE PARCELA

É a distancia existente entre a fronte e o límite da parcela cualificada, medida perpendicularmente a dita fronte no seu punto medio.

Poderase determina-la súa dimensión mínima nas ordenanzas correspondentes.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

É a maior magnitude que pode alcanzar o fondo dunha construción edificada con arreglo ás determinacións urbanísticas establecidas. Dito parámetro pode vir dado expresamente pola ordenanza de aplicación, ou graficamente polos planos de ordenamento, correspondendo, en ambos casos, á distancia entre o plano de fachada ou fachadas que dan fronte ás vías públicas, na súa aliñación exterior e os seus opostos (aliñación interior) medida perpendicularmente á primeira.

OCUPACIÓN DE SUPERFICIE DA PARCELA

É a superficie delimitada pola planta baixa da edificación ou semisoto se o houbese.

USOS

É o destino ó que se pode destina-lo solo.

USOS PRINCIPAIS

Son aqueles que se autorizan en cada zona, no espazo da parcela edificable delimitada por aliñacións exteriores e interiores, ou por aplicación da edificabilidade que lle corresponde.

USOS COMPLEMENTARIOS

Son aqueles que se autorizan para cada zona de ordenanza no resto da parcelación (nunha parte) non ocupada pola edificación principal.

USOS PERMITIDOS

Son os que as ordenanzas e normas consideran como máis axeitados en cada zona.

PARCELA MÍNIMA

É a superficie mínima de terreo que as ordenanzas do PX esixen para autoriza-la edificación.

En solo urbano poderase admitir, con carácter excepcional, a construción sobre parcelas que non cumpran o mínimo establecido para a súa superficie ou fronte de fachada, ou nas que non sexa posible ou recomendable garda-las distancias a lindeiros, sempre que se demostre fidedignamente a existencia de medianeiras consolidadas ou outra situación que impidan a consecución destes mínimos ou fagan recomendable o acaroamento a elas para a obtención dun mellor resultado formal. Esta autorización non poderá dar lugar baixo ningún concepto á aparición de novas medianeiras.

PARCELA AFECTADA POLA EDIFICACIÓN

É a superficie de terreo da que a propiedade e aproveitamento están vinculados ós da edificación que contén.

USOS PROHIBIDOS

Son aqueles que as ordenanzas e normas non consenten expresamente en cada zona.

USO EXCLUSIVO

É aquel que ten o carácter de único na zona de que se trate; en razón da incompatibilidade co resto dos usos.

ESTRADAS

Segundo o art. 2.1 da Lei 25/1988, do 29 de xullo, de estradas, é a vía de dominio e uso público proxectada e construída fundamentalmente para a circulación de vehículos automóbiles. No presente PX tódalas estradas son concibidas como elementos do sistema xeral de comunicacións, figurando explicitadas nos planos correspondentes.

VÍAS INTERPARROQUIAIS OU MUNICIPAIS

Son aquelas que compoñen a rede interior de comunicacións municipais, xa sexan do municipio ou da Deputación Provincial; podendo estar asfaltadas ou non. Aparecen grafadas nos planos correspondentes.

RESTO DAS VÍAS

Son aquelas vías públicas que non son nin estradas do sistema xeral de comunicacións nin vías interparroquiais. A este grupo pertencen tanto as vías internas dos diferentes núcleos (rúas), como os camiños que non teñen o carácter indicado para as outras dúas clases.

ARESTA EXTERIOR DA CALZADA DUNHA ESTRADA

É o bordo exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral.

EIXE DAS ESTRADAS E DAS VÍAS MUNICIPAIS

E a liña lonxitudinal equidistante das dúas arestas exteriores que forman as vías.

DISTANCIA Á ARESTA EXTERIOR OU ÓS EIXES DAS VÍAS

As aliñacións e os recuados mediranse ben fixando a distancia á aresta exterior da calzada, no caso dalgunhas estradas, ben fixando a distancia ó eixe, no caso doutras estradas e de tódalas vías municipais (interparroquiais ou non).

CHAFRÁN

Fachada que se produce nos recunchos dunha edificación ó ser cortada por un plano paralelo e próximo á aresta do encontro das fachadas exteriores de dita esquina.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Nas edificacións reguladas por rasantes oficiais (con fachada na aliñación ou directamente relacionada con ela) a altura da edificación corresponde á distancia existente entre a cornixa que remata a fronte da construción e a rasante da beirarrúa, tomada verticalmente no punto medio da fachada.

Nas edificacións non reguladas directamente por rasantes oficiais (construcións no interior das parcelas, exentas, sen contacto inmediato coa vía pública), a altura tomarase no punto medio de cada fachada, desde a rasante do terreo ó arranque inferior do faldón da cuberta.

En ambos casos, o parámetro de altura establecido determina o nivel dos puntos máis altos que pode ter unha edificación, sobre os que non pode existir máis construción cá cuberta e os elementos que autorizadamente poidan integrarse nelas, como acróteras, chemineas, bufardas, faiados e áticos.

Nas edificacións exentas con cubrición a dúas augas, as elevacións das fachadas para a formación dos frontóns consideraranse como partes integrantes da cuberta, polo que a regulación da súa elevación corresponde ó parámetro de “altura máxima permitida da cuberta”, contada a partir do nivel de “altura máxima permitida da edificación”.

Nas edificacións entre medianeiras, tódalas elevacións para forma-las pendentes poderán producirse exclusivamente nos muros

medianeiros, polo que tódalas fachadas a espacio público ou privado libre de edificación se presentarán en cornixa ou beiril horizontal.

Fóra do punto medio da fachada sobre a que se establece a regulación, a maior altura de cornixa que pode producirse debido á inclinación da rasante ou pendentes do terreo non superará o parámetro dado para “altura máxima máis desfavorable”, recorrendo-se, se fose preciso, a escalona-la edificación para non incumprilo.

A altura das edificacións pode establecerse en metros ou en número de plantas, parámetros que, ademais, se interrelacionan segundo a táboa de equivalencia dada nas presentes determinacións, prevalecendo, en caso de contradicción, a magnitude en metros.

A “altura máxima máis desfavorable” exprésase sempre en metros.

ALTURA DE PLANTA BAIXA

É a distancia vertical existente entre o pavimento terminado da planta baixa e a cara inferior do primeiro forxado.

ALTURA DE PISOS

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

ALTURA DE CUBERTA

É a diferenza de cotas entre a altura da edificación e a alcanzada pola cumieira ou ápice onde se orixinan os diferentes planos da cuberta.

SOTO

Designarase como tal a planta que estea enterrada en grao tal que non sexa posible dispoñer de luz e ventilación natural, directas, ou as teñan en forma moi deficitaria.

Os efectos da súa identificación específica, consideraranse na situación antedita as plantas que teñan todo o seu teito por debaixo da rasante oficial, ou do terreo circundante -nas construcións exentas dentro da parcela- ou que non a supere, nalgún punto, en máis de 0'90 m.

SEMISOTO

Recoñécese como tal aquela planta que, tendo o seu piso (pavimento terminado) en cota inferior á máis baixa admitida para planta baixa, dispón, sen embargo, de luz e ventilación natural directas, de modo apreciable.

Os efectos da súa identificación específica, consideraranse na situación antedita toda planta parcialmente enterrada que presente o seu teito nun nivel que exceda nalgún punto a rasante oficial, ou as do terreo circundante -nas construcións exentas dentro da parcela- nunha magnitude non menor de 0'90 m, nin maior de 1'50 m.

PLANTA BAIXA

Entenderase como tal a planta que presente o seu piso (pavimento rematado) a nivel máis próximo á cota referencial máis/menos 0'00, excluindo aquelas que o teñan por debaixo do nivel -0'70 m. Sempre que a planta baixa se dedique a uso de vivenda, admítase unha altura sobre rasante da planta baixa de ata 1'50 m.

PLANTAS ALTAS

Son aquelas que están por riba da planta baixa e por debaixo da cornixa.

ÁTICO OU APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA

É a parte da edificación comprendida entre o forxado que serve de teito á planta de

piso máis alta e a cuberta, que, por presentar dimensións e características conformes ós parámetros esixidos ó respecto polas presentes determinacións e normativa vixente, resulta apta para ser utilizada de forma equiparable ás plantas de pisos, nalgún dos usos permitidos, ou as complementa.

FACHADA

Cada un dos cerramentos exteriores a espacio público ou privado libre de edificación.

PAREDE MEDIANEIRA

É o paramento que, non constituindo fachada, cerra e delimita verticalmente a edificación, e que, segundo a normativa, pode quedar cuberto por acaroamento da edificación estremeira.

SOPORTAL OU PÓRTICO

Paso aberto inmediato e paralelo á rúa, formado polo recuado sobre a aliñación da planta baixa dos edificios, que serve para o paso público dos peóns.

CUBERTAS

Elementos constructivos que cerran o volume edificado por riba da cara superior do último forxado.

EDIFICABILIDADE

Por edificabilidade de parcela ou de soar enténdense a superficie máxima edificable ou de aproveitamento que sexa posible asignarlle. É un valor que se obtén por aplicación das condicións que fixan as ordenanzas e normas.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE

Relación da superficie cuberta construída que autoriza a normativa por cada metro cadrado de superficie da parcela edificable que teña asignado un aproveitamento.

Se na ordenanza correspondente non se fai indicación expresa noutro sentido, o índice ou coeficiente de edificabilidade tomarase en relación á “parcela bruta”.

VOLUME EDIFICABLE

É aquel que pode alcanzar a construción, como máximo, con arreglo á edificabilidade asignada pola correspondente ordenanza.

PLANTA DE VOLUME EDIFICADO

É a proxección vertical daquela sobre o terreo no que se asenta.

CORPOS SAÍNTES OU VOOS

Elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación, sobresaen desta por diante do plano que contén a fachada.

ENTRANTES NA LIÑA DA FACHADA

Elementos da edificación situados no interior do plano que contén a cada fachada e que quedan abertos total ou parcialmente ó exterior, podendo estar cubertos ou non.

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

Son os corpos edificados exteriores ó volume edificado de uso principal construídos para albergar usos complementarios: bodegas, hórreos, alpendres, galiñeiros, cortes, aparcamentos, etc.

CERCAS E CERRAMENTOS

Denomínase así a materialización dos lindeiros, ou parte deles, mediante elementos que impidan o libre acceso á propiedade, axustados ás particularidades que se detallan nos apartados que seguen.

- a) Frontes de parcelas: Os cerramentos das frontes de parcelas, en solo rústico e non urbanizable que, por recuados autorizados da edificación, sexa posible e estea permitido, non terán altura superior a 2'20 m medidos verticalmente a partir do terreo exterior en contacto coa cerca, recorrendo, se fora preciso, ós escalonamentos necesarios para que se cumpra.

Presentarán unha franxa basamental maciza, de material digno, como mampostería, formigón, albañilería revocada ou revestida de material, cor e textura apropiadas ó ámbito.

A altura media desta franxa maciza non será superior a 0'90 m, sen que, nos puntos máis desfavorables, sobrepare de 1'30 m.

Sobre este basamento opaco disporase celosía lixeira, enreixado, balastrado ou solucións semellantes, diáfanas, podendo incorporar columnas ou pés dereitos que en ningún caso ocuparán máis do 20% da superficie prevista sobre o zócolo.

As diferencias de nivel entre o predio e as rasantes oficiais que non sexan absorbidas pola parte cega do cerramento, resolveranse con támaras axardinadas, recuando a cerca canto sexa preciso, para resolvelos no exterior, ou producíndoos ó interior, a partir do murete do cerramento, ou de ambas formas.

Se por particulares circunstancias da topografía orixinal e as características xeolóxicas do terreo, en concorrencia coas cotas desfavorables ó caso da rasante oficial, se fíxese

tecnicamente precisa a formación de muro de contención, poderá promoverse licencia específica para este, sendo competencia municipal a apreciación das circunstancias xustificativas para a súa aprobación ou denegación.

A parte superior do muro poderá completarse con balaustada ou celosía lixeira, en altura non superior a 0'90 m.

A solución expresada terá sempre a finalidade exclusiva de conter terras existentes, desestimándose toda solicitude de obras que presuman o aumento do nivel das terras da parcela sobre as cotas primitivas nas escorrentías do terreo cara á aliñación exterior, e, de apreciarse tal fin durante as obras, procederase á suspensión da licencia e demais actuacións legais que procedan.

Malia o expresado nos puntos anteriores, na formación de portadas de acceso ás fincas poderá chegarse ata unha altura máxima de cerramento de 3'00 m sobre a rasante oficial, nunha lonxitude que sexa superior a 5'00 m de fronte e situarase recuado respecto do cerramento da fronte da parcela en 2'50 m como mínimo, podendo os cerramentos laterais comprendidos entre ambos formar un ángulo de 135º respecto do cerramento situado ó bordo exterior da parcela, con deseño que pode chegar ata as 3/4 partes de superficie opaca, en alzado, coa limitación dunha portada deste tipo por cada 12'00 m de fronte con cerre de altura estándar ou fracción.

En ningún caso, o cerramento, a vexetación nin os accesos ás propiedades modificarán o paso das augas pola gabia da vía pública, permitíndose o entubamento nos puntos de paso, nunha lonxitude non superior a 6'00 m cunha sección axeitada á previsión do caudal máis desfavorable e, como mínimo, de 0'40 m de diámetro.

Nos cerramentos con sebes vexetais pode eliminarse a zona basamental cega ou calquera outro elemento físico descrito, sempre que se delimite exteriormente a franxa de plantación polo menos con bordo de xardín, resistente.

Non se permite o emprego de arame de espiño.

As árbores que podan alcanzar unha altura superior a 5'00 m non poderán plantarse a menos de 2'00 m de distancia da aliñación, sen prexuízo de maiores distancias esixidas en zonas de afección de estradas, espazos protexidos ou outros casos semellantes. En calquera caso, nin pólas nin frondes invadirán o espazo público.

- b) Cercas entre estremeiros: En solo rústico, en tanto non exista ou se inicie construción no predio cercado, o cerramento non poderá ser opaco en máis de 1'30 m de altura, en calquera punto, respecto ó terreo interior da parcela en contacto con el, cando non sexa totalmente diáfano, admitíndose postes con arame sen espiños, malla, celosía lixeira, sebe ou calquera dos materiais indicados para o cerramento da fronte de parcelas, sen que en ningún caso se alcance unha altura total maior de 2'20 m, recorrendo, se fose preciso, ós escalonamentos necesarios para que se cumpra. No caso de que exista construción, ou se inicie, a cerca entre estremeiros poderá ser cega en toda a súa altura, podéndose realizar en mampostería rústica ou outro tipo de canteiría, en formigón ou en albanelería axeitadamente acabada, coidando tanto na elección do material como no seu aspecto, a harmonización ambiental e adecuación tipolóxica.

En solo urbano, o cerramento entre estremeiros poderá ser opaco na súa totalidade, aínda non existindo edificación, podéndose, ademais, alcanzar unha altura total de 2'50 m. Se na formación do cerramento se plantan árbores ou arbusto de certo porte, cumpríranse as condicións de medianería sinaladas no art. 593 do código civil, ou gardaranse as distancias expresadas neste.

- c) Cercas en solo urbano con edificación de bloques illados e uso principal de vivenda colectiva: Salvo en particulares situacións, para separación zonal, ambiental ou de seguridade, non poderán establecerse outras separacións físicas

cós axardinamentos, beirarrúas e cambios de pavimentos, sen cerca.

Competeralle ó organismo municipal a autorización ou denegación de licencia para cerramentos de parcela que, con carácter excepcional indicado no parágrafo precedente, poidan promoverse, así como a determinación das características que, no seu caso, poidan presentar. -ver fig. 1-.

- d) Cerramentos provisionais das parcelas, por obras e outras situacións transitorias: d.1.—En solo urbano: En solo urbano, toda obra que se vaia realizar que comprenda traballos de escavación, movemento de terras ou aprovisionamento de materiais a descuberto, demolicións ou outros traballos que afecten ó exterior das edificacións, así como nas construcións de nova planta ou outra calquera actuación que poida dispersar pó ou partículas, presente risco de caída de materiais ou obxectos sobre a vía pública ou sobre as propiedades alleas, conlevará a obriga de proceder ó cerramento ou valado provisional por obras, previo á súa iniciación e durante estas, comprendendo a súa fronte a vía pública e aquelas partes de lindeiros sen medianeira cega do estremeiro.

Cando o tipo de traballo a realizar ó exterior de edificación xa construída non presente os riscos sobre as persoas ou as cousas sinaladas no punto anterior, ou estes fosen mínimos, o valado provisional por obras poderá substituírse por simples acoutacións fisicamente ben visibles e sinalizadas (pés de andamio con acordoamento e balizamento: barandas ou cabaletes móbiles, etc.) complementado cos elementos de protección axeitados (lonas, redes, viseiras, etc.).

Non será preciso o cerramento provisional por obras naqueles traballos realizados no interior das edificacións que técnica e fundadamente non presupoñan risco de dano ou prexuízo sobre as persoas ou cousas situadas ó exterior.

O valado provisional da parcela, parte dela, ou da edificación, deberá estar totalmente disposto ó inicio das obras e permanecerá cumprindo as súas funcións ata que rematen o traballo ou, polo menos, en tanto perduren os riscos ou posibles incidencias das obras no espazo público e propiedades alleas.

Se os traballos tivesen que realizarse na propia liña de fachada, ou moi próximos a ela, a autoridade municipal poderá autorizar a construción de valado con ocupación da vía pública, avanzando paralelamente á aliñación na xusta medida necesaria para os fins previstos. Este avance deberá suprimirse, retrocedendo o valado á liña de fachada, tan pronto cese a causa xustificativa da ocupación do solo público.

Os valados provisionais para a execución de obras de curta duración poderán realizarse mediante pés dereitos e entaboado ou taboleiros desmontables de altura non superior a 2'50 m, complementándoos na altura que sexa precisa con cañizo, lonas, redes ou calquera outro elemento lixeiro de uso apropiado e recoñecido para a protección axeitada, interpoñendo entre un e outro sistema, se fose necesario, as proteccións horizontais (viseiras, redes tendidas en voo) para evita-la caída de materiais ou ferramentas sobre propiedade allea.

Nas vías públicas, cando a magnitude da protección horizontal non sexa maior có ancho da beirarrúa menos 0'20 m, a altura daquela sobre a rasante da beirarrúa non será inferior a 3'00 m.

Se a magnitude do voo superase o parámetro expresado no punto precedente, ou se non houbese beirarrúa, a altura mínima sobre a rasante do vial será de 4'50 m.

En calquera caso, a magnitude do voo dos elementos horizontais de protección non será superior a 3'00 m.

Cando non exista risco de espaxar pó ou partículas ó exterior, os valados provisionais para obras de curta duración poderán realizarse con entaboado non compacto, deixando fendas verticais homoxéneas, con separación hori-

zontal das táboas non maior que 2 cm, suficientes para aminora-los efectos do vento e para a ventilación.

Nos demais casos os valados serán compactos.

Para aqueles casos nos que se faga previsible unha longa duración do valado, este realizarase con obra de albanelería, convenientemente enlucida, polo menos na súa cara exterior.

Os cerramentos provisionais terán o seu parámetro exterior nos mínimos planos homoxéneos posibles, sen quebras innecesarios nin saíntes, e conservaranse adecentados, empregando pintura branca ou en cores moi claras, sinalizando os puntos de acceso e, no seu caso, do vado autorizado.

Correspóndelle á autoridade municipal a determinación do tipo de valado que poida autorizarse, en razón das circunstancias concorrentes a cada solicitude, así como a duración, prazos e prórrogas, a autorización para ocupar ou non espazo público e demais particularidades ó respecto.

Tódolos valados construíranse sen elementos que poidan desprenderse ou ser arrancados polo vento, resolvéndose o seu apuntalamento, tirantes e anclaxes polo interior, presentando ó espazo público e a estremeros planos homoxéneos, sen relevos nin saíntes, sinalizando convenientemente os accesos, vados ou outras circunstancias que poidan afectar á circulación.

Non se permite o aprovisionamento de áridos cargando sobre o valado, nin o apoio de materiais, andamios ou outros medios.

Os valados provisionais que teñan que perdurar despois de concluídas as obras (como os cerramentos de baixos comerciais sen distribuír, en tanto non se acondicionen coa súa fachada definitiva) non poderán ocupar superficie pública ningunha e serán sempre realizados en albanelería. Nesta situación permitirase resolver a zona superior do cerramento con tabique de escuadra, a partir de 2'20 m de altura, podendo completarse nesta forma ata o seu contacto coa cara inferior do forxado ou teito do baixo.

Nas rúas con edificación entre medianeiras que teñan construción consolidada en máis do 50% da lonxitude das súas aliñacións, será obrigatorio levantar cerramento de albanelería, de altura non inferior a 2'20 m nin superior a 2'50 m, en tódalas frontes de soares non edificadas que non teñan autorizado o valado de obra para construír de inmediato.

É potestade do municipio obrigar ó valado inmediato das edificacións que, por ruína, defecto ou accidente, presenten risco de desprendemento de partes sobre a vía pública ou sobre estremeros.

Tamén poderá esixir-lo valado inmediato de soares que, sen previsión de obra, nin obriga de cerrado en cumprimento dalgún dos puntos ata aquí expresados, constitúan motivo de usos incontrolados, actividades indesexables, acumulación de residuos ou calquera outra circunstancia que supoña prexuízos para a veciñanza. Nestes casos, a propia autoridade sinalará as características e condicións do cerramento, podendo levar a cabo polos seus medios o cerramento, apuntalamento e previsións necesarias ó grao de urxencia e risco, sendo de conta da propiedade o custealas.

As portas ou portóns dos valados, en calquera dos casos contemplados, serán sinxelos e axeitados á finalidade de protección e seguridade, excluíndose ós valados, ventanais, escaparates ou outros elementos que encubran finalidades distintas ós cerramentos provisionais para obras e demais casos aquí contemplados.

d.2.—En solo rústico: En solo rústico non se permiten outros cerramentos perimetrais cós regulados con carácter xeral para fronte de parcela e lindeiros.

Poden, sen embargo, levantarse trasdosados de entaboados ou paneis con carácter provisional por motivo de obras, nas partes ou tramos das cercas comúns que poidan resultar

afectados por obras, dentro da parcela, moi próximas a eles, con risco de prexuízos a viandantes ou estremeros semellantes ós regulados en solo urbano.

Igualmente poden delimitarse con valado provisional de obra, de entaboados ou paneis, espazos concretos no interior das propiedades onde se estea levantando construción, con obxecto de preservar provisionais de materiais, protexer da proxección de cascotes e pó zonas xa axardinadas ou outras causas xustificables, e que, como tales, sexan así autorizadas polo Concello, autoridade que, á vez, determinará as características do cerramento de obra autorizado, prazos e demais condicionantes.

REALCES E ADITAMENTOS SOBRE AS FACHADAS

Comprende este apartado a definición e regulación daqueles elementos engadidos ou realzados nas fachadas con obxecto de remarcar, protexer ou distinguir determinadas partes das edificacións, como accesos, establecementos comerciais, rótulos, etc, abarcando os seguintes aspectos.

a) Escaparates e vitrinas:

Os escaparates e vitrinas expositoras situadas en fachada a vía pública poderán ter un realce sobre o plano desta non superior a 1/10 do ancho da beirarrúa sen sobrepasa-los 15 cm; non obstante, se a magnitude obtida non chegara a 7 cm, poderá tomarse esta magnitude para o saínte.

Nas vías sen beirarrúas non se superarán os 7 cm de saínte, salvo que se trate de espazos exclusivamente peonís; en dito caso poderase avanzar ata 15 cm.

b) Caixas para enrolar persianas de cerres comerciais, teitos ornamentais, marquesiñas encadrando establecementos e rótulos comerciais de alto relevo, aplacados nas fachadas das plantas baixas:

Estes elementos non poderán dispoñerse a altura menor de 2'30 m sobre calquera punto da rasante.

Situaranse, cando menos, 10 cm por debaixo dos voos da planta 1ª.

Nos edificios de só planta baixa situaranse, como mínimo, 15 cm por debaixo da aresta inferior da cornixa ou 25 cm por debaixo do beiril.

Os puntos máis saíntes non avanzarán máis de 1/12 do ancho da rúa, ata un límite de 90 cm sen que en ningún caso resulte superior á magnitude do ancho da beirarrúa menos 40 cm, admitíndose, sen embargo, un saínte de 20 cm en calquera caso.

O canto destes elementos non será superior a 70 cm.

Nos espazos sen beirarrúas que non sexan exclusivamente peonís o saínte máximo dos elementos citados limitarase a 20 cm, mentres que nos exclusivamente peonís poderá alcanza-los 90 cm en calquera caso.

Como particularidade aplicable exclusivamente a marquesiñas situadas a altura non inferior a 3'20 m sobre a rasante, o parámetro de 1/12 do ancho da rúa poderá tomarse ata a magnitude máxima de 1'60 m sempre que calquera dos valores alcanzados non supere o ancho da beirarrúa menos 40 cm.

Nos espazos exclusivamente peonís, sen beirarrúa, as marquesiñas situadas en altura non inferior a 3'20 m poderán toma-los valores comprendidos por 1/12 do ancho da rúa ata o máximo de 1'60 m sen outra limitación.

Nos espazos sen beirarrúa que non sexan exclusivamente peonís, as marquesiñas situadas en altura non inferior a 3'20 m sobre rasante non poderán sobresaír máis de 30 cm -ver fig. 2-.

c) Toldos pregables nas fachadas das plantas baixas:

A utilización de toldos pregables para resguardo de escaparates e protección ou realce dos accesos, nos baixos, pola ocupación e volume que presentan na súa posición extendida soamente se admiten en rúas cun ancho non inferior a

9'00 m, que sexan exclusivamente peonís ou que teñan beirarrúa de ancho non inferior a 2'30 m.

Os elementos ríxidos do armazón do toldo que estean separados da fachada máis de 15 cm librarán unha altura sobre a rasante non inferior a 2'30 m mentres que os faldóns, flocos e outros elementos brandos colgantes poderán estar a unha altura mínima de 2'10 m.

A parte máis alta dun toldo non se situará a menos de 10 cm por debaixo dos voos ou relevos da planta 10. Nos edificios de só planta baixa situarase, cando menos, 15 cm por debaixo da aresta inferior da cornixa ou 25 cm por debaixo do beiril.

O saínte máximo dun toldo pregable non superará os 2'30 m sen que, en ningún caso, a súa proxección horizontal poida acercarse a menos de 60 cm do bordo da beirarrúa.

- d) Toldos ríxidos, non pregables, nas fachadas das plantas baixas:

Os toldos ríxidos, non pregables, sobre escaparates e portas das plantas baixas axustaranse ós mesmos parámetros de alturas e saínte máximo permitido dados para as marquises.

- e) Rótulos ou carteis de bandeirola nas fachadas de plantas baixas:

Enténdense como tal os rótulos ou carteis que teñen o seu plano de configuración perpendicular á fachada na que se soportan, incluíndose así mesmo os carteis ou rótulos de esquina, oblícuos, que, sen estar perpendiculares ás fachadas, teñen características semellantes.

Este tipo de cartel ou rótulo non poderá situarse a altura inferior a 2'60 m sobre calquera punto da rasante.

Os carteis que estean situados a unha altura non inferior a 4'50 m regularanse polos parámetros dados para carteis de bandeirola en plantas altas.

Se un rótulo se sitúa debaixo dun corpo saínte da planta 1ª deberá separarse, polo menos, 10 cm da súa cara inferior.

Nas edificacións de só planta baixa, a parte máis alta do rótulo ou cartel fixado á súa fachada gardará unha separación de 15 cm, como mínimo, da aresta inferior da cornixa, ou 25 cm do beiril.

O saínte máximo dos carteis ou rótulos de bandeirola non superará 1/5 do ancho da rúa, ata un máximo de 2'30 m, sen que, en ningún caso, a proxección horizontal de calquera punto do rótulo ou cartel se acerque a menos de 60 cm do bordo da beirarrúa. Esta mesma distancia de respecto terase en relación a postes do tendido eléctrico, faroles de iluminación pública e frondas reais ou previsibles das árbores.

Nos rótulos ou carteis de bandeirola situados oblicuamente na esquina tomarán o seu avance en relación ó ancho da rúa que o permita en menor magnitude.

O grosor do rótulo de bandeirola, no extremo máis afastado, non será maior có cociente de dividir 0'4 entre a lonxitude saínte (5) do cartel (0'4 / s).

Nos espazos sen beirarrúas, que non sexan exclusivamente peonís, soamente se poden instalar rótulos de bandeirola nas plantas altas (altura do cartel non inferior a 4'50 m).

- f) Toldos ríxidos ou pregables nas plantas altas:

Os toldos dispostos sobre balcóns ou enmarcando ventás das plantas altas non poderán sobresaír máis do 1/10 do ancho da rúa, e cun avance máximo de 1'00 m respecto ó paramento de fachada sen voo.

Cando un toldo se sitúe no paramento dun corpo saínte a magnitude do avance do toldo respecto a dito paramento será, como máximo, igual a 1/10 do ancho da rúa, ata o límite de 1'00 m, diminuída no factor "E", sendo E = voo do corpo saínte multiplicado por 0'6.

- g) Rótulos ou carteis de bandeirola nas plantas altas:

Os rótulos ou carteis de bandeirola non poderán situarse a menos de 10 cm de balcóns, corpos saíntes ou relevos significativos. Tampouco poderán acercarse a menos de 15 cm da aresta inferior da cornixa nin a menos de 25 cm da cara inferior do beiril.

Os rótulos ou carteis de bandeirola instalados nun paramento de fachada sen voo poderán alcanzar un saínte máximo de ata 1/10 do ancho da rúa, coa limitación de 1'00 m diminuída no factor "E", sendo E = voo do corpo saínte multiplicado por 0'6.

Nos carteis de bandeirola situados oblicuamente, en esquina, a lonxitude do cartel non superará 1/10 do ancho da rúa máis desfavorable.

Os carteis de bandeirola non presentarán unha superficie enteira superior a 1'80 m². Se o rótulo tivera unha dimensión maior, resolverase con pezas illadas, dispostas sobre un armazón, de modo que presente espazos ocos nunha proporción non menor ó 30% da superficie, que permita o paso da luz natural e do aire.

O espesor máximo en calquera parte do cartel non superará os 30 cm.

Non se permite instalar rótulos de bandeirola en corredores, balcóns ou outros elementos significativos da edificación.

- h) Rótulos e carteis aplacados nas plantas altas:

Nas edificacións con uso de vivenda só se permiten rótulos aplacados naquelas plantas 1ª que teñan uso autorizado non residencial, con superficie de cartel non superior a 0'90 m² e saínte máximo de 7 cm.

Os usos non residenciais compatibles con vivenda noutras plantas (como os despachos profesionais) significaranse única e exclusivamente nas placas de referencia situadas na embocadura do portal, na planta baixa.

Nos edificios sen uso de vivenda os rótulos aplacados poderán ocupar ata o 60% do antepeito, por planta, cun saínte máximo de 15 cm.

TIPOLOXÍA EDIFICATORIA

Modelo constructivo básico que serve como colector dos usos considerados pola normativa do presente PX.

As edificacións ás que dean lugar estes modelos baséanse nas tipoloxías tradicionais da zona, así como aquelas obras que xa depurou a experiencia do uso de novas tecnoloxías e achegas de deseño modernas.

A tipoloxía edificatoria será esixida nalgunhas ordenanzas e virá definida polos seguintes elementos:

- a) **PARÁMETROS EXTERIORES:** a 1) Altura máxima do volume edificado, tanto sobre a rasante como no punto máis desfavorable. a 2) Lonxitude e anchura do volume edificado. a 3) Fachada. a 4) Paredes medianeiras. a 5) Corpos saíntes sobre a liña de fachada. a 6) Entrantes. a 7) Cubertas. a 8) Patios de mazá. a 9) Patios interiores de parcela.
- b) **PARÁMETROS INTERIORES:** b 1) Plantas. b 2) Altura libre de planta: b 2.1) Planta baixa. b 2.2) Planta tipo. b 2.3) Planta de ático. b 2.4) Planta de semisoto. b 2.5) Planta de soto. b 3) Portais. b 4) Escaleras: b 4.1) Interiores. b 4.2) Exteriores.

MODELOS PERMITIDOS PARA O USO RESIDENCIAL

- a) **MULTIFAMILIAR (VIVENDA COLECTIVA) ENTRE MEDIANEIRAS**

Edificio destinado ó uso residencial para varios núcleos familiares, resolto de modo que teña medianeiras cos seus colaterais de aliñación, construído de modo que son estremeiros con outra edificación.

- b) **MULTIFAMILIAR ILLADO**

Edificio dedicado ó uso residencial para varios núcleos familiares, construídos estruturalmente de modo independente e sen elementos estremeiros con ningunha outra edificación.

c) UNIFAMILIAR ILLADO

Edificio dedicado ó uso residencial para un só núcleo familiar, construído estrutural e funcionalmente de modo independente e sen elementos estremeros con ningún outro edificio.

d) UNIFAMILIAR ACAROADO

Edificio dedicado ó uso residencial para un só núcleo familiar, construído xunto a outro(s) de semellantes características co(s) que pode ter elementos comúns ou estremeros.

CONDICIÓN XERAIS DE VOLUME

VOLUME EDIFICADO

Nunca poderá ser maior do que resulte de aplica-lo índice de edificabilidade.

ALTURA MÁXIMA SOBRE A RASANTE

Será a expresada na ordenanza correspondente, completada pola Aaltura máxima no punto máis desfavorable@ para aqueles casos nos que se constrúa en pendente, tal e como se expresa nos seguintes gráficos, que encerran os diferentes casos: -ver fig. 3 e 4.

A altura máxima virá expresada sempre en metros. Se houberse contradicións entre os números de plantas permitidas e as alturas máximas, prevalecerá sempre a expresión en metros.

Nos inmobles con fronte a dúas rúas contiguas (edificios en esquina) o parámetro de regulación de altura correspondente á rúa que o presente maior (nos casos non sinalados nos planos de ordenación) aplicárase á rúa contigua nunha lonxitude igual ó Afondo máximo edificable das plantas altas@ permitido para a zona.

Os edificios con fronte a dúas rúas non contiguas (fachadas anterior e posterior dando fronte a senllos espacios públicos) a regulación de altura establecerase co parámetro de cada rúa, rexendo a partir de cada aliñación ata unha liña equidistante de ambas.

O volume edificatorio resultante poderá compoñerse mediante estudio de detalle sempre que se respecte o aproveitamento máximo edificable, non podendo superar en ningún caso a altura máxima permitida en cada punto.

SAÍNTEs, VOOS E CORPOS VOADOS

Permitiranse voos sobre as aliñacións exteriores da edificación coas condicións seguintes:

a) Autorizaranse voos de magnitude non superior a 1/10 do ancho entre aliñacións de rúa, medidos perpendicularmente á aliñación na que se producen, sen sobrepasar 1'00 m.

b) Os corpos voados separaranse das proxeccións alleas colaterais cando nestas existan luces unha distancia non inferior á magnitude do propio voo e non menor de 0'60 m.

c) A altura mínima á que pode producirse un corpo voado sobre a rasante da beirarrúa será de 4'00 m, medidos no punto medio da fachada, sen que en ningún outro punto poida ser inferior a 3'50 m.

d) Nos chafráns a que se fai referencia no art. correspondente destas normas, admítense voos nas condicións sinaladas nos apartados anteriores, podendo realizarse en curva; en dito caso permítense unha dimensión máxima de 1'50 m no extremo desta máis afastada do chafrán.

FACHADAS

Deberanse trata-las fachadas exterior e interior do volume construído en forma homoxénea e unitaria en canto a materiais e textura, independentemente de que ditas fachadas se abran a espacios públicos ou ó interior da propia parcela. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas e as súas prolongacións en tódolos paramentos libres, así como, no seu caso, para os paramentos vistos de plantas baixo rasante.

No caso de edificacións en liña con alturas superiores a dúas plantas sen patio de parcela ás súas costas, non será admisible a edificación con parede cega á fachada posterior, polo que deberá dispoñer obrigatoriamente de patio interior en dita fachada para apertura de ocós, que ocupará como mínimo o 60% da súa lonxitude.

Nos soares incluídos en calquera das ordenanzas de edificación colectiva, que vaian edificarse con altura superior a dúas plantas, contiguas a parcelas cualificadas por este plan con ordenanzas de

edificación de tipoloxía unifamiliar, con edificación construída con luces cara a dito lindeiro, ou nas que sexa obrigatorio o recuado ó estremero, deberán as edificacións en altura recuarse do lindeiro común unha distancia como mínimo igual á metade da altura de dita construción, creándose unha fachada cara a aquel. A edificabilidade que lle correspondera organizárase incrementando o fondo edificable, mediante estudio de detalle.

CUBERTAS DA EDIFICACIÓN

A liña de cornixa en tódolos casos en que a edificación se sitúe na aliñación oficial, será horizontal.

1. Baixo cuberta por riba da altura máxima só se autorizarán os usos que se establezan na ordenanza específica de cada zona. Con carácter xeral, e salvo maior especificación, todos eles estarán inscritos dentro do plano de pendente máxima 80% (38'66°) desde a altura máxima, sempre que non excedan en altura máxima de cumieira: 5'00 metros en edificios con máis de dúas plantas, 3'60 metros en edificios dunha ou dúas plantas, e 2'30 metros en edificacións auxiliares, resolvéndose a base dos materiais tradicionais da zona -ver fig. 5-.

Nas construcións entre medianeiras a cuberta disporase a dúas vertentes, coa súa cumieira paralela á aliñación, ou na forma que técnica e racionalmente resulte máis próxima a tal disposición.

Dentro do volume configurado entre os forxados de teito da última planta de pisos e de cuberta, poderá dispoñerse forxado intermedio podendo o espacio resultante sobre este vincularse en dúplex ó inmediatamente inferior, ou destinarse a usos non vivideiros, como faiados, trasteiros, tendais e/ou para instalacións de servizo ó inmovible, mentres que o espacio inferior poderá dedicarse a vivenda independente.

2. Por riba dos planos da cuberta non se producirán elevacións nin engadidos que non estean comprendidos na presente regulación:

a) Faiados. Comprenden as elevacións illadas sobre os planos de cuberta, que presenten un paramento vertical no que se abre unha ventá para dar iluminación e ventilación ás pezas situadas baixo a cuberta.

A altura máxima que pode ter calquera punto dun faiado, incluída a súa cubrición, non superará os 2'50 metros medidos desde o encontro do cerramento frontal co plano de cuberta.

Os cerramentos laterais serán verticais.

Os faiados non ocuparán máis do 50% da lonxitude da liña de cada fachada.

b) Ventás, vidrierías e claraboías.

c) Chemineas.

d) Antenas e pararraios, cunha disposición que os fagan menos visibles desde os espacios públicos.

e) Rótulos e reclamos publicitarios que en ningún caso ocultarán total ou parcialmente elementos ou partes significativas das edificacións nas que se sitúen ou das estremeiras.

f) Depósitos de auga, equipos de aire acondicionado, dispositivos baixo os planos da cuberta ou nos faiados de forma que constitúan engadido visible.

g) Depósitos de propano.

h) Mansardas, sempre que a correspondente ordenanza de aplicación non o impida. Enténdese por mansarda a configuración que toma unha construción ó presenta-lo artificio de inclina-lo cerramento de fachada a partir de certa altura da planta inmediata á cuberta, dándolle o mesmo tratamento que a esta e presentando as ventás como faiados de curta embocadura.

A liña de quebro do cerramento para transformarse en cuberta producirase horizontalmente no plano de fachada, estando sempre nun nivel inferior á altura máxima permitida da liña de cornixa de 1'20 metros ou máis por debaixo dela.

A altura máxima permitida da cuberta contará a partir da liña de quebro citada, que, ós efectos, se considera liña de arranque dos planos inclinados da cuberta.

A inclinación do cerramento que toma a función de cuberta estará comprendida nunha pendente entre o 190% e o 130% ambas inclusive.

En ningún caso o plano inclinado do cerramento poderá supera-los límites da envolvente configurada por unha hipotética cuberta desenvolvida desde a altura máxima permitida da liña de cornixa, no plano de fachada, disposta coa pendente máxima do 80%.

As ventás abriranse en corpos con forma de faiados que non terán ningún punto nun nivel superior a 2'60 metros da liña de quebro citada.

- i) Cuarto para maquinaria de ascensores.
3. Os espazos baixo cubertas construídos de acordo coas condicións sinaladas neste artigo non computarán a edificabilidade .

SOTOS E SEMISOTOS

- a) Non se permitirán vivendas nin en sotos nin en semisotos.
- b) Non se limita o número de plantas de soto permitidas en cada edificio.

CHAFRÁNS

- a) Nas parcelas sobre as que se forme o cruce de dúas vías a aliñación será sempre en chafrán (apareza ou non este reflectido en planos). Excepcionalmente o Concello poderá eximir do cumprimento do establecido no parágrafo precedente cando as características e peculiaridades das vías concorrentes así o aconsellen, debendo xustificarse na memoria do proxecto arquitectónico as circunstancias específicas que aconsellan a supresión do chafrán.
- b) Naqueles casos en que se traten de parcelas en esquina que dean a unha vía do sistema xeral, a liña de edificación (ou o cerre da finca) non poderán ocupa-la área suplementaria definida en cada esquina polas aliñacións do viario e a corda que une ambas nos puntos de tanxencia dunha circunferencia de 3'5 metros de radio, tanto si figuran reflectidos nos plano como si non. Cando ningunha das vías sexa do sistema xeral o radio será de 2 metros.

Exceptúase da formación de chafráns as esquinas das edificacións situadas nas rúas ou espazos total ou exclusivamente peonís, así como nos conxuntos especificamente delimitados de casco antigo e de protección histórico-artística, explicitamente regulados así nas determinacións urbanísticas.

De igual modo haberán de respectarse os chafráns existentes naquelas edificacións que presenten tal disposición

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

- a) As edificacións de carácter agropecuario como hórreos, cortes, cortellos, alpendres, bodegas, garaxes, etc., poderán realizarse exentas no interior da parcela ou acaroadas á edificación principal e/ou ós lindeiros da parcela.
- b) As ordenanzas de cada zona establecerán a máxima porcentaxe de ocupación da parcela non ocupada pola edificación principal que pode albergar edificacións complementarias, a superficie máxima construíble, a altura máxima a respectar, etc.
- c) Toda edificación complementaria deberá situarse a unha distancia mínima respecto dos ocos das pezas vivideiras ós que dea fronte. Esa distancia medirase en planta desde o eixe do oco cunha circunferencia de radio igual a 3 metros.

ALTURAS EN RELACIÓN CO NÚMERO DE PLANTAS

Salvo indicación en contrario nas ordenanzas específicas de cada zona, as equivalencias en altura do distinto número de plantas será a seguinte:

<u>Nº plantas</u>	<u>Altura máxima</u>
1	4'00
2	6'90
3	9'80
4	12'70
5	15'60
6	18'50

PATIO DE MAZÁ

Son as zonas libres de edificación, de uso privado, que teñen a súa configuración regulada por determinacións específicas do planeamento, constituíndo un espacio mancomunado, pola súa propia condición urbanística, respecto a tódalas edificacións que o conforman.

O patio de mazá defínese polas aliñacións interiores concretadas no correspondente plano de aliñacións. No seu defecto, pola liña de fondo máximo edificable determinada respecto a cada aliñación exterior.

Se, trazada a liña de fondo máximo edificable coa profundidade máxima edificable permitida, non se producise un espacio libre no que poida inscribirse unha circunferencia de diámetro igual ou maior de 16 m non terá a consideración de patio de mazá ós efectos, tanto das determinacións que se indican a continuación, como das referencias que nesta normativa se fai daquel no apartado de vivenda exterior.

O tratamento das fachadas ó patio de mazá será equiparable ás condicións esixidas para as rúas, aínda que non necesariamente coincidentes na riqueza de materiais e composición.

Utilización do patio de mazá:

- a) Patios de mazá de uso público: non se admiten máis construcións cás subterráneas con destino a garaxe-aparcamento, e cunha cuberta que permita polo menos nun 60% da súa superficie unha capa de terra para axardinamento de 0'80 cm de espesor, cun nivel que non sobrepassará en ningún punto + 1'00 metro con relación á rasante da rúa. Nos planos de proxecto virá explicitamente deseñada a urbanización do patio.
- Os niveis de solo (ou da superficie sobre teito de soto) do patio de parcela serán tales que, tomando o nivel de cota relativa ±0'00 de cada edificación no punto medio de cada tramo de aliñación interior comprendido por cada unha das edificacións, e unindo cun perfil referencial calquera par destes puntos de fachadas opostas cara ó patio, as cotas de nivel de dito solo non estean a máis de 0'90 m por riba ou 1'50 m por debaixo da cota do perfil referencial, nunha mesma vertical, dándolle a pendente precisa ó solo do patio ou producindo os banzos necesarios para que se cumpra, coa limitación de non dispoñer pendentes superiores ó 12% nin banzos maiores de 0'70 m ou con separacións que non permitan formar escaleiras entre as bancadas -ver fig. 8-.
- b) Patios de mazá de uso privado: non se admiten máis construcións que, en soto e en planta baixa, para os usos principais e complementarios excepto vivendas.

Salvo disposición en contrario os patios de parcela serán de uso privado.

PATIO INTERIOR OU PATIO DE LUCES

Denomínase así ó patio que teña todo o seu perímetro delimitado por paramentos de edificación, ou por estes e lindeiro.

As dimensións dos patios interiores ou de luces están en función das pezas que se sirvan del para a súa iluminación e ventilación, debendo cumprir, a tal fin, coa condición sexta do decreto 311/1992 do 12 de novembro, sobre habitabilidade das vivendas.

O termo e condicións indicadas aplícanse tamén se o patio non comprende a planta ou plantas inferiores, de forma que soamente se forme en planta ou plantas altas e na cuberta.

PATIOS EN MAZÁS CALLADAS

Naquelas mazás nas que por aplicación dos parámetros edificatorios non resulte patio de mazá, os patios que resulten cumprirán en canto a dimensión as dimensións de patio de luces en función da altura das edificación máis altas que os limiten.

CONDICIÓNS XERAIS DE USO

- a) Obxecto.—A clasificación de actividades e usos do solo é a base para establece-las condicións e nivel de esixencias que regularán as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que neles se produza.

- b) Os usos que se consideran no presente P X son os seguintes:
1. De vivenda. 2. Industrial. 3. Comercial. 4. Administrativo e de oficinas. 5. Docente. 6. Socio-cultural. 7. Religioso. 8. Sanitario. 9. Asistencial. 10. Garaxe-aparcamento. 11. Hoteleiro. 12. Deportivo. 13. Agropecuario. 14. Almacén. 15. Aproveitamento da natureza. 16. Non regulados especificamente polas ordenanzas urbanísticas.

Uso de vivenda

Definición

Defínese como vivenda todo edificio ou parte de edificio destinado a residencia familiar.

Distínguense dúas categorías:

Categoría 1ª: Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou agrupado a outro con acceso exclusivo e independente desde a vía pública.

Categoría 2ª: Vivenda colectiva: é a situada en edificio que comprende varias vivendas con acceso común desde a vía pública.

Condicións

Todo edificio dedicado a vivenda reunirá as condicións contidas no anexo ó Decreto 311/1992, de 12 de novembro, da COTOP sobre supresión da cédula de habitabilidade. Non obstante, nas vivendas dos cascos históricos de Castro, Carril e Vilaxoán, delimitados nesta normativa, ditas condicións poderán ser restrinxidas ou axeitadas ás condicións tipolóxicas e características peculiares das edificacións tradicionais do ámbito, coas salvidades e precisións que se expresan, ó efecto, na ordenanza particular (art. 4 de dito decreto).

Conséntese a mancomunidade de patios axustándose ás seguintes normas:

1.—A mancomunidade que sirva para completa-la dimensión do patio haberá de establecerse constituíndo, mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribirse no rexistro da propiedade. Coa condición de non poderse cancelar sen autorización do concello.

2.—Non poderá, en ningún caso, cancelarse esta servidume en tanto subsista algunha das casas con patios que requiran este complemento para conserva-las súas dimensións mínimas.

3.—Permítese a separación destes patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar da rasante do patio máis baixo.

No caso de que a diferenza de rasante, entre os distintos patios, exceda de tres metros, o muro de separación só poderá exceder en dous metros da rasante do patio máis alto.

4.—As augas negras ou sucias procedentes das vivendas deberán recollerse en tuberías impermeables e ventiladas para ser conducidas por estas ó exterior do inmovible. Onde haxa rede de sumidoiros será obrigatoria a acometida a esta das augas negras da vivenda, sempre que a distancia entre a rede e o inmovible non exceda de 150 m (e sexa posible dita acometida).

No caso de non concorrer as circunstancias expresadas no parágrafo precedente, a evacuación de augas ó terreo propio (pozo filtrante), ou a afluente no que sexa admitido o vertido farase con interposición de fosa séptica que, conforme á normativa vixente, asegure a inocuidade das augas depuradas.

5.—Toda vivenda contará con dotación de auga que en ningún caso será inferior a 75 litros por persoa e día, nin menor de 250 litros ó día por vivenda, sendo obrigatoria a acometida de augas á rede pública, cando esta se encontre a menos de 150 metros de distancia do inmovible e non exista impedimento técnico, urbanístico ou legal. Nos demais casos disporá de pozo de captación que asegure o abastecemento sinalado, resolvendo cos medios necesarios a potabilización da auga destinada a consumo humano, se non fose apta de orixe.

6.—En toda vivenda asegurárase o illamento da humidade en muros e solos, así como o illamento térmico para protexela do frío e da calor.

Vivenda exterior.

Toda vivenda deberá ser exterior, para o que deberá dispoñer polo menos de dúas habitacións vivideiras ou unha de dobre uso que teñan vistas e reciban iluminación de rúa, espacio exterior aberto en contacto con vía pública, ou patio de parcela.

Uso industrial

Definición

Comprende as actividades dos establecementos dedicados á elaboración, transformación, reparación, envasado, almacenaxe e distribución de produtos.

A implantación dunha actividade industrial implica o cumprimento da ordenanza municipal de ruidos e vibracións, así como a normativa sectorial específica que lle competa, sen prexuízo de cantas disposicións se conteñen, ó respecto, nas presentes determinacións. A tramitación e condicións someteranse ó que establece o regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, en calquera caso que a actividade figure no nomenclator anexo ó mencionado regulamento.

Clasificación

Para establece-la compatibilidade de uso industrial con outros usos, establécense unha clasificación atendendo á incidencia e adaptación destes establecementos ó medio residencial, en particular, e ó seu impacto urbanístico ou ambiental, en xeral.

Establécense as seguintes categorías industriais: 1ª Industrias compatibles coa vivenda.—2ª Industrias compatibles co medio residencial.—3ª Industrias que precisan ser situadas en áreas específicas, compatibles co medio residencial. 4ª Industrias incompatibles co medio residencial.

Categoría 1ª: actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda: taller familiar ou artesanal.

Comprende elaboracións artesanais, pequena industria e actividades de oficios e profesións desenvolvidas en edificios residenciais; actividades de pequena industria ou elaboracións artesanais de tipo doméstico; actividades de oficios e profesións compatibles con vivendas nas plantas de pisos, polo seu carácter familiar ou equiparable (persoal moi limitado, baixa potencia de instalación, ausencia de ruidos ou vibracións por riba do nivel medio do uso principal da edificación, restrinxida afluencia de clientela, nula xeración de cheiros, fumes ou outras perturbacións).

Aquelas industrias que -como as perruquerías, estudos de fotografía, reparación de calzado, lavanderías ou outras semellantes- presupoñan a circulación de persoas con certa frecuencia, poderán instalarse unicamente en plantas, que non teñan uso de vivenda no seu mesmo nivel ou por debaixo.

As industrias que -como os estudos de pintura, xastrerías, decoración de obxectos ou outras que se poidan equiparar- non presupoñan unha circulación de persoas apreciablemente distinta ó uso normal de vivenda, poderán instalarse en calquera planta.

Cando se preveza movemento frecuente de materiais ou que estes sexan voluminosos, notable concorrencia de persoas ou calquera outra circunstancia que poida perturbar, aínda limitada, o uso normal residencial, só se poderán localizar en sotos, semisotos e baixos.

Os establecementos situados en planta baixa, semisoto ou soto, deberán contar con acceso totalmente independente do común ás vivendas.

As industrias situadas en planta 1ª que non estean directamente vinculadas ó baixo con escaleira interior, poderán utilizala escaleira xeral soamente cando non presupoña circulación de persoas en contía apreciablemente distinta ó uso habitual de vivenda, nin impida as normais precaucións de seguridade mediante o cerre da porta de acceso xeral e o seu control (porteiro eléctrico, videoporteiro ou semellante). En caso contrario deberán dispoñer de acceso propio directo desde a vía pública ou desde vestíbulo ou galería comercial ó efecto.

Ademais de prohibirse toda actividade molesta, insalubre, nociva ou perigosa, nesta categoría exclúese tamén calquera industria que precise máis do 20% da súa superficie para almacenaxe, que

xeren residuos non evacuables polos medios comúns de recollida de lixo en zona residencial ou que alteren ou desvirtúen o carácter xeral residencial da edificación.

Categoría 2ª: actividades industriais e artesanais compatibles con zonas residenciais: pequena industria.

Son aquelas que, instaladas en edificación exclusiva ou compartindo o inmovible con outros usos sen habitabilidade (coa salvidade de posible vivenda vinculada en razón da función desempeñada polo residente no establecemento), poden situarse no medio residencial sen prexuízo para este, integrándose no ambiente e asumindo as características zonais.

En ningún caso poderán difundir gases, pó ou cheiros daniños ou molestos, ruídos ou vibracións apreciablemente superiores ós niveis medios ambientais.

Tampouco poderán supoñer perigo ou complicación para a circulación normal de vehículos, nin alcanzarán dimensións de parcela, volume ou ocupación manifestamente superiores á media ou característica do ámbito.

Categoría 3ª: actividades industriais compatibles con zonas residenciais pero para albergar unha industria media.

Son aquelas que, polas súas dimensións e efectos producidos, necesitan dunha localización preferente en determinadas áreas, pero que non resultan incompatibles con outros usos.

As instalacións que desenvolven estas actividades -ademais de necesitar edificio propio e un número medio de empregados- téñense que situar forzosamente en zonas de exclusivo ou principal uso industrial.

Categoría 4ª: actividades industriais incompatibles con outros usos.

Son aquelas industrias que polos efectos producidos necesitan dunha localización exclusiva en polígonos dedicados a este uso.

Condicións

1º) Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona na que se sitúen, cumprirán coa normativa en materia de industria. En particular, aquelas que poidan causar molestias á poboación e ó medio ambiente en especial:

- Decreto 2414/1961, do 30 de novembro: Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas.

- Deberán igualmente cumprir-la ordenanza sobre ruídos e vibracións do concello de Vilagarcía de Arousa que se indica a continuación.

	POTENCIA INSTALADA (CV)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA MÁXIMA (m #2)	INTENSIDADE DE SON (DECIBELIOS)
CATEGORÍA 1ª:			
taller familiar ou artesanal	Ata 5	Ata 150	Ata 20
CATEGORÍA 2ª:			
pequena e mediana industria	Ata 100	Ata 500	Ata 40
CATEGORÍA 3ª:			
Mediana industria	Ata 200	Máis de 500	Ata 50
CATEGORÍA 4ª:	Máis de 200	Máis de 3000	Máis de 50

As industrias cumprirán cos graos de compatibilidade e localización anteriores. Sen embargo, aquelas que estiveran legalmente instaladas no momento de entrar en vigor o presente plan xeral de ordenación, poderán aumenta-la superficie edificada, destinada a industria, no mesmo soar que ocupan, ata un 50% da que tiñan anteriormente, aínda que aquela sobrepasara os límites sinalados nestas normas, sempre que cumplan co resto das condicións establecidas nelas. Non se admitirá en ningún caso a ampliación sobre terreos adquiridos con posterioridade á data indicada.

A medición do nivel de ruídos, en decibelios, efectuarase na parte exterior da fachada da industria ou no domicilio do veciño máis afectado polas molestias.

2º) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 6 m² e/ou un volume mínimo de 18 m³.

3º) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fose artificial, será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello. Se as instalacións non se axustan ó proxecto ou o seu funcionamento non fose correcto, o concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.

4º) Nas industrias de tipo familiar ou equiparables (menos de 6 empregados) permitirase un só núcleo de aseo utilizable indistintamente por homes ou mulleres. As características de dito núcleo serán semellantes ós cuartos de baño ou aseos da vivenda.

Nos demais casos disporanse núcleos separativos para cada sexo, coas superficies, instalacións e servicios esixidos polas normas de seguridade e hixiene no traballo.

5º) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e a estrutura do edificio resistente ó lume. As características de ditos materiais serán tódalas que eviten a emisión ó exterior do edificio de ruídos a intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.

6º) A montaxe de motores, máquinas e instalacións en xeral terá que facerse baixo a dirección facultativa de técnico competente, a teor da legalidade vixente, establecendo as necesarias condicións de seguridade do persoal e cumprindo os requisitos acústica e tecnicamente necesarios para evitar molestias.

7º) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ó vertido, sempre que o Concello o determine, así como en calquera caso que poidan conterse nas augas negras substancias non degradables, materias insolubles, produtos agresivos ou doutro tipo de coñecidos efectos prexudiciais para a súa difusión polos conductos ou respecto ó afluente. Igualmente procederase á decantación, tratamento ou filtrado previo ó vertido sempre que así o esixa a normativa sectorial da industria ou as disposicións emanadas de organismos competentes.

8º) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dos aparatos e instalacións para prevención e extinción de incendios.

9º) Como consecuencia da instalación de industrias nas categorías 1ª e 2ª, non se poderán derivar molestias ós edificios residenciais, polo que non será admisible a produción de ruídos que supoñan máis de 70 decibelios medidos no exterior da vivenda do prexudicado. Entre as 22 horas e as 9 horas do día seguinte estará prohibida a actividade nestas dúas categorías.

10º) Nas categorías 3ª e 4ª admitirase unha produción de ruídos de ata 100 decibelios que, no caso de que a actividade se continúe en horario nocturno (entre as 22 horas e as 9 horas), deberá reducirse á metade.

Uso comercial

Definición

Corresponden a este uso os establecementos dedicados á compra-venta de mercadorías ou produtos polo miúdo.

Clasificación

A efectos destas ordenanzas establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: locais comerciais situados en calquera planta da edificación, compatibles co uso de vivenda e outros usos, con acceso independente desde o exterior.

Categoría 2ª: edificios dedicados en máis do 60% da súa superficie ó uso comercial podendo dedicarse o resto a outros usos, excepto o de vivenda.

Condicións

Ademais de cumprir-las disposicións legais que corresponden ás condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, observaranse as seguintes condicións:

1) No caso de que o mesmo edificio acolla usos comerciais e de vivenda, deberá dispoñer de escaleiras e acceso ás vivendas independentes.

2) Os locais comerciais terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 18 m³.

3) Os locais comerciais disporán de: 1 retrete e 1 lavavo por cada 200 m² de superficie ou fracción. A partir dos 200 m² instalaranse servicios independentes para ambos sexos. Poden quedar dispensados destes requisitos os locais menores de 50 m² sempre que a vivenda anexa permita o uso de ditos servicios. Os retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou mampara.

4) Esixiranse as instalacións necesarias para evita-las molestias como: cheiros, fumes, vibracións, etc, así como para a prevención e extinción de incendios.

5) Nestes locais admitiranse as entreplantas que non ocupen máis do 50% da superficie do local, de maneira que os espacios útiles teñan unha altura libre mínima de 2'20 m.

Estes locais estarán abertos e incorporados ó resto do local ou no seu defecto con ventilación e iluminación directa ó exterior.

Uso administrativo e de oficinas

Definición

Corresponde ós establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como ós despachos dos profesionais.

Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: oficinas e despachos profesionais anexos á vivenda do titular.

Categoría 2ª: oficinas e despachos en plantas baixas, altas ou áticos de edificios sen alcanza-lo 60% do total da superficie.

Categoría 3ª: edificios oficiais e oficinas con máis do 60% da superficie total edificada dedicada ó uso de oficinas e o resto a outros usos.

Condicións

Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, cumpriran as seguintes condicións:

1ª) Disporán de servicios hixiénicos coas seguintes proporcións mínimas: ata 100 m² se instalarán servicios independentes para ambos sexos. Os retretes separaranse da zona do público por un distribuidor ou mampara.

2ª) Os locais administrativos terán unha superficie mínima de 6 m² por cada posto de traballo e un volume mínimo de 18 m³.

3ª) A iluminación e ventilación dos locais administrativos poderán ser natural ou artificial. Se fora natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie en planta do local. Se fora artificial será obrigada e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobadas polo Concello. Se as instalacións non se axustaran ó proxecto ou o seu funcionamento non fora correcto, o Concello poderá acorda-lo cerre total ou parcial do local.

Uso docente

Definición

Corresponden ós edificios e locais dedicados a actividades pedagóxicas ou de formación en calquera dos seus niveis e tipos, como centros escolares e preescolares, academias, xardíns de infancia, etc. Exceptúanse os centros dedicados a educación especial.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: centros con menos de 50 prazas escolares.

Categoría 2ª: centros con máis de 50 prazas escolares.

Condicións

Ademais das condicións de uso e volume e das ordenanzas propias da zona, cumpriran as condicións establecidas na normativa vixente aplicable.

Uso socio-cultural

Definición

Corresponden ós locais e instalacións destinados ó público con fins de ocio, cultura ou vía de relación dos cidadáns.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: establecementos con capacidade non superior a 150 persoas e cunha superficie igual ou menor ós 250 m².

Categoría 2ª: establecementos con capacidade superior a 150 persoas e con máis de 250 m² de superficie.

Condicións

No caso de tratarse de cafeterías, bares, restaurantes ou establecementos semellantes, amén de serlle aplicable a normativa legal vixente serán de aplicación as condicións expostas para os establecementos comerciais.

Uso relixioso

Definición

Corresponden ós locais e edificios destinados ó culto.

Clasificación

Establécense unha categoría única que engloba tanto ós templos e centros parroquiais como ás capelas e oratorios.

Condicións

Ademais de coas ordenanzas da zona, cumpriran coas disposicións vixentes que lles sexan de aplicación.

Uso sanitario

Definición

Corresponden ós edificios e locais dedicados a tratamento e aloxamento de enfermos e accidentados, como clínicas, dispensarios, centros primarios de saúde, etc.

Clasificación

Establécense dúas categorías:

Categoría 1ª: edificios para tratamento, diagnóstico, primeiros auxilios, etc, sen hospitalización.

Categoría 2ª: edificacións dedicadas en todo ou en parte ó aloxamento de enfermos.

Condicións

Ademais de cumprir coa lexislación xeral vixente que lle é de aplicación e coas ordenanzas da zona e xerais de uso e volume, disporán dunha praza de aparcamento por cada 25 m² de superficie.

Uso asistencial

Definición

Corresponden ós edificios e locais destinados a asilo e servicios de atención da poboación con menos protección: nenos, vellos, diminuídos físicos ou psíquicos, pobres, etc.

Clasificación

Establécense unha categoría única.

Condicións

Ademais das condicións xerais de uso e volume e ordenanzas da zona, cumpriran coas disposicións vixentes na materia, así como coas condicións hixienico-sanitarias establecidas para o uso de vivenda.

Uso de garaxe-aparcamento

Definición

É o uso que teñen os locais ou edificios que se destinan a estancia de vehículos, para resgardalos, custodia, mantemento ou reparación.

Segundo a presente normativa, os garaxes-aparcamento situados en zona con uso exclusivamente residencial comprenderán unicamente resguardo, custodia e mantemento de vehículos de turismo; nas zonas con outros usos compatibles con vivenda poderán incluírse tamén pequenos vehículos de carga e furgonetas (ata 750 kg de tara) así como pequenos talleres de reparación. Nas áreas e centros docentes, asistenciais, hoteleiros, ou en calquera caso que poida xustificarse pola concorrencia de usuarios, magnitude, diferenciación do uso e compatibilidade co medio, poderá compren-

derse o garaxe-aparcamento de autobuses e furgóns para servizo propio.

Nas zonas industriais e agropecuarias o concepto de garaxe-aparcamento pode comprender todo tipo de vehículos, así como os talleres de reparación, asistencia e mantemento axeitados.

As áreas delimitadas para defensa, porto e ferrocarrís, así como os parques de bombeiros e centros de protección civil poderán incluír no uso de garaxe-aparcamento calquera tipo de vehículo, taller ou servizo que lle sexa propio.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: garaxes para uso de vivenda en que estean situados, como uso particular, excluindo a súa explotación. Estarán situados no baixo, soto ou semisoto do edificio ó que se vincula o uso, ou en local anexo a este.

A súa superficie non poderá exceder de 100 m² (5 prazas) para unha vivenda unifamiliar, nin de 60 m² (2 a 3 prazas) de promedio por cada vivenda en edificación colectiva.

Categoría 2ª: garaxes para uso colectivo con carácter de negocio, poden situarse en edificio exclusivo ou nos baixos, sotos ou semisotos de edificacións con outro uso.

Categoría 3ª: talleres de mantemento e reparación de automóbiles.

Categoría 4ª: estacións de servizo.

Condicións

Ademais do cumprimento das ordenanzas de uso e volume da zona e da normativa vixente que lle sexa de aplicación, o uso de garaxe-aparcamento cumprirá coas seguintes condicións:

a) A superficie mínima admisible por turismo será de 25 m², comprendéndose nela o espazo para o estacionamento propiamente dito do vehículo, con dimensións que en calquera caso admitan un rectángulo de 2'20 x 4'75 m, así como os espazos necesarios para acceder a dita praza, incluíndo a área necesaria para as manobras precisas.

Dita superficie determinará o número máximo de vehículos autorizados para unha superficie dada.

b) Os accesos (excepto nos garaxes das vivendas unifamiliares), terán unha anchura mínima de 3 metros e situaranse, como mínimo, a 5 metros do encontro entre rúas. As rampas rectas non sobrepasarán o 16% de pendente e as curvas o 12%, medidas polo eixe.

c) A ventilación natural ou forzosa estará proxectada de modo que impida a acumulación de gases ou sólidos nocivos en suspensión.

d) Será obrigada a instalación de aparatos extintores de incendios en número e situación tal que corresponda, como mínimo, 1 por cada 100 m² de superficie.

e) Tódolos garaxes-aparcamentos (excepto nos garaxes das vivendas unifamiliares) disporán nos seus accesos dun espazo de 3 metros de ancho e 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou cunha pendente máxima do 5%, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade.

f) Os garaxes-aparcamentos terán, como mínimo, unha altura de 2'20 m libres, de solo a teito, en calquera punto.

g) Nos garaxes de vivendas unifamiliares o ancho da rampa será como mínimo de 2'50 m, permitíndose para esta unha pendente máxima do 20% nos tramos rectos e do 14% nos curvos.

Previsión de aparcamentos

Para que sexa posible a concesión da pertinente licenza municipal de obras, en tódalas edificacións de nova planta, nas obras de reedificación, nas de ampliación da superficie construída, e nas de remodelación no seu caso, incluíranse prazas de aparcamento en garaxe na proporción de unha (1) praza por cada vivenda e/ou unha (1) praza por cada 100 m² de superficie construída dedicada a outros usos, naqueles soares nos que as súas dimensións e características morfolóxicas do terreo o permitan. Ó respecto fanse ademais as salvidades e particularidades que a continuación se expresan.

- a) Exclúense da obriga de dispoñer de prazas de garaxe:
 - a.1) As edificacións que teñan acceso unicamente desde rúa ou espazo exclusivamente peonil.
 - a.2) As edificacións que teñan acceso unicamente desde un vial cun ancho entre aliñacións inferior a 6'00 m ou con calzada menor de 4'50 m.
 - a.3) As edificacións que presenten fachada de ancho inferior a 8'00 m ou que, polas dimensións da súa planta ou configuración, sexa manifestamente inviable a inclusión de garaxe cunha mínima racionalidade de uso, acceso e manobra.
 - a.4) As edificacións que aplicándolle-las parámetros de previsión de aparcamento non alcancen a esixencia de 6 prazas.
 - a.5) As edificacións dedicadas a culto relixioso, residencias conventuais, residencias para a 3ª idade e outras semellantes, sempre que non concorran os factores sinalados en b.1).
 - a.6) En calquera outro suposto de edificación de obra nova ou ampliación de edificación existente, en que se xustifique no proxecto técnico a innecesariedade ou a imposibilidade da dotación de prazas de aparcamento, na súa totalidade ou en parte, e así o considere a Comisión Municipal de Goberno.
- b) Cumprírase coa previsión de prazas de aparcamento nas formas particulares que seguidamente se detallan:
 - b.1) Nas edificacións sinaladas en a.5) que teñan incorporada casa rectoral, vivenda do gardián, aulas ou calquera outra actividade relacionada con outros usos, o cómputo de previsión de prazas farase polas superficies construídas que non sexan propias do culto, residencia dos internos e demais non relacionados co uso de automóbil.
 - b.2) Nas edificacións que, polas actividades comprendidas ou particular carácter, estean reguladas por normas ou regulamentos que esixan un número de prazas de aparcamento superior ó que aquí se establece, prevalecerán aquelas sobre as presentes determinacións.
 - b.3) Nas obras que conleven ampliación da superficie construída dotárase de garaxe polo menos a parte ampliada, cubrindo as previsións de prazas pola superficie ampliada ou vivendas incorporadas, excepto que existan impedimentos técnicos ou de configuración manifestamente insalvables.
 - b.4) Nas obras de remodelación que polo seu carácter ou amplitude permitan a incorporación de garaxe, resolverase, en principio, coa mesma proporción de prazas que técnica e racionalmente sexa posible obter, o que ha de xustificarse.
 - b.5) En solo urbano, sempre que sexa posible, os garaxes-aparcamento situaranse nas plantas de edificación baixo rasante.

Uso hoteleiro

Definición

Corresponden a aqueles edificios de servizo público que se destinan ó aloxamento temporal.

Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: establecementos de ata 20 camas e menos de 500 m² de superficie.

Categoría 2ª: establecementos de máis de 20 camas e de máis de 500 m² de superficie.

Condicións

- a) Ademais das condicións de uso, volume e ordenanzas da zona, cumpríranse a totalidade da normativa vixente na materia, así como coas condicións hixiénico-sanitarias de aplicación para o uso de vivenda.
- b) Deberán dispoñer, como mínimo, de 1 praza de aparcamento por cada 3 habitacións.

Uso deportivo**Definición**

Corresponden ós espacios ou locais destinados ó exercicio, exhibición ou ensinanza da cultura física e do deporte.

Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: actividades físico-formativas sen espectadores desenvolvidas en locais normais de edificacións dedicadas a outros usos, compatibles con uso residencial, sempre que non presenten vivenda en plantas situadas por debaixo da destinada ó citado uso deportivo. Pertencen a esta categoría os pequenos ximnasiaos, salas de aerobio, centros culturistas e outros semellantes.

Categoría 2ª: actividades físico-formativas e deportivas desenvolvidas en locais especialmente concibidos para este fin, en planta baixa ou de semisoto de edificacións non residenciais; actividades físico-formativas e deportivas desenvolvidas en patio, pistas ou canchas descubertas ou cubertas ou en pavillóns exprofeso, anexos ou vinculados a edificación sen uso de vivenda pero compatible co medio residencial.

Nesta categoría encádranse os pavillóns polideportivos, áreas deportivas descubertas e piscinas cubertas ou descubertas, vinculadas a centros escolares, sociedades deportivas, culturais e recreativas, hoteis e outras semellantes, con capacidade non superior a 500 espectadores.

Categoría 3ª: actividades deportivas desenvolvidas en edificios e/ou espacios exclusivos para o uso, compatibles co medio residencial, como pavillóns polideportivos, pistas de atletismo, etc, vinculados ou non a outros usos, con capacidade para máis de 500 espectadores, sen pasar de 3.500, e cunha área de actividades (cancha, pistas, campo de xogo, piscina) non superior a 1.500 m².

Categoría 4ª: pertencen a esta categoría aquelas actividades deportivas que se desenvolven no medio natural, así como as que, polas súas características incompatibles co medio urbano, precisan de zonas especificamente sinaladas para estas no ordenamento, ou asentarse en solo rústico.

Ós efectos das presentes determinacións, establécense os seguintes grupos:

- a) Actividades deportivas que utilizan o medio natural, sen alteralo, e que exclúen, polo tanto, instalacións que o modifiquen, non considerándose como tal os pequenos postos de auxilio ou apoio (refuxios para montañeiros, cabanas para pescadores, postos de socorro, etc) que polas súas características e dimensións se integren na paisaxe sen causar impacto ambiental.

Entre ditas actividades cóntanse a escalada, o montañismo, os deportes náuticos ou outros equiparables, cando se realicen no medio natural, fóra de circuítos ou espacios especialmente concibidos para aquelas e, en todo caso, que non contén con instalacións permanentes para elas ou para o público seguidor.

- b) Actividades deportivas desenvolvidas en grandes áreas específicas (máis de 1.500 m² de canchas, pistas, campos de xogo, piscinas) e/ou concorrencia de espectadores (máis de 3.500), que precisan grandes superficies para accesos e evacuación, aparcamentos ou outras circunstancias que impidan integralos no tecido urbano normal, como poden ser campos de golf ou de fútbol, pistas para atletismo, etc.

Son igualmente desta categoría as actividades deportivas que, alcanzando ou non os parámetros anteditos, han de establecer igualmente unha separación respecto ó medio urbano, pola súa emisión de ruído, cheiros ou calquera outra perturbación ou molestia, encontrándose entre ditos usos os deportes hípico, canódromo, campos de tiro deportivo, circuítos permanentes para deportes de motor, etc.

Tódolos usos deportivos comprendidos no grupo b) precisan de zonas expresamente sinaladas polo ordenamento, ou ben, recoñecida a súa utilidade pública ou interese social, asentarse en solo.

Condicións

Cumprirán as ordenanzas da zona e as que fixen en cada caso as disposicións vixentes.

Uso agropecuario**Definición**

É o uso característico das explotacións agrarias, gandeiras e forestais, desenvolvido en espacios ou locais dedicados a estes fins.

Clasificación

Categoría 1ª: espacios e construcións pequenas, anexos ou incorporados á vivenda, como hortos, voos, bodegas, alpendres, cortes, cortellos, hórreos, etc.

Categoría 2ª: o resto dos espacios agrarios, gandeiros e forestais sen limitación de tamaño nin superficie e as construcións illadas, dedicadas a este fin, como: silos, instalacións gandeiras en réxime de estabulación, alpendres forestais, granxas, etc.

Condicións

Cumprirán as condicións da tipoloxía da edificación e coas ordenanzas da zona.

Uso de almacén**Definición**

Corresponden ós locais ou edificios destinados a garda, conservación e distribución de produtos e, en xeral, sen servizo de venda ó público. Exceptúanse os almacéns anexos a comercios ou oficinas que se inclúen como uso deses locais.

Clasificación

Establécense as mesmas categorías que para o uso de industrias e talleres industriais.

Condicións

As do mencionado uso no que lle sexa de aplicación.

Uso e disfrute da natureza**Definición**

Comprende aqueles usos relativos a actividades de solaz, esparcemento e cultura amparadas no medio natural ou naquel que, mediando a intervención do home, o substitúe.

Clasificación

En razón da infraestrutura necesaria para o uso e o tipo de instalacións auxiliares ou de apoio que se fagan precisas, e, por ende, do seu impacto sobre o medio, o uso e disfrute da natureza divídese nas seguintes categorías:

Categoría 1ª: uso e disfrute da natureza que non precisa de instalacións específicas ou se resolve con escasos elementos auxiliares, como aseos, pequenos vestiarios e postos de socorro ou vixilancia.

Compréndense aquí os parques urbanos, ribeiras de ríos e praias sen infraestrutura específica para a súa explotación, miradoiros e outros equiparables.

Categoría 2ª: uso e disfrute da natureza en solo rústico, sen acoutación de espacios ou comprendendo superficies delimitadas para acampadas con tendas, mesas e bancos rústicos para merendoiros e pequenas instalacións para duchas, aseos e vestiarios, refuxios e postos de socorro ou vixilancia, sen instalacións hosteleiras permanentes, sen estrutura específica dos espacios para a súa explotación, ou minimamente axeitados, de modo que non signifiquen alteración ambiental ou paisaxística.

Categoría 3ª: uso e disfrute da natureza en solo rústico, con estrutura específica dos espacios, acoutados e acondicionados para tendas, caravanas ou aparcamentos en xeral, contando con instalacións permanentes de hostelería, aseos, duchas, etc, podendo incluír complementos deportivos ou doutro tipo para todo o que se fai preciso a declaración de utilidade pública ou interese social previa a súa posible implantación.

Condições

En toda área ou instalación para este uso é factor primordial o respecto ó medio, non só evitando ocupacións improcedentes ou destrucións no propio asentamento senón coidando que a actividade desenvolvida (concorrenza, nivel de ruído, horas de actividade, iluminación artificial, etc.) poida afectar á fauna, impedindo aniñar ou criar, dana-la flora ou alterar dalgún modo o ecosistema.

En calquera caso, as previsións relativas a produci-lo menor impacto ambiental prevalecerán sobre calquera outro interese.

Neste sentido teranse presentes, con carácter xeral, as seguintes determinacións:

1ª) Ningún asentamento para uso e disfrute da natureza será coincidente con áreas de cría (matogueiras, niños) ou que servan de hábitat a especies protexidas ou de recoñecido interese, así como con zonas de vexetación densa nas que se faga preciso abrir calveiros, ou que existan espécimes botánicos que deban salvagardarse.

2ª) As construcións para este uso terán sempre carácter complementario dentro do conxunto abarcado para as actividades, sen que en ningún caso desvirtúen as características propias do medio.

Para estas construcións utilizaranse materiais locais en forma rústica (cantería, troncos, entaboados, arxila, cal, canizo, etc.).

Co mesmo criterio trataranse as pequenas obras para acondicionar fontes, estanques, barbacoas, etc.

O amoblamento xeral será rústico e estará afirmado en solo, salvo o mobiliario exterior de cantinas, restaurantes, etc, que poderá ser movable, aínda que igualmente rústico.

Nas instalacións ocasionais, desmontables (romarías, acampadas populares, etc) permítese, sen embargo, o emprego de materiais sinxelos, refugalllos ou recuperables nas barracas, postos ou tendas, sen ben de tipo axeitado ó carácter, como lona, canizo, pólas, etc.

3ª) Toda promoción para obter licenza deste tipo de instalacións contará con análise detallada do posible impacto no ambiente, medidas de seguridade para a protección dos que poidan producirse no ámbito próximo, así como as medidas para recollida e evacuación de residuos, depuración de augas residuais e controis que impidan calquera tipo de contaminación, así como a relación das actividades que comprenda, a súa relación co medio e as condicións nas que se compromete a mante-lo lugar ou a deixalo en caso de cese da explotación.

A deficiente ou incorrecta definición das instalacións e usos; a parcial ou defectuosa análise do impacto no contorno ou calquera outra omisión ou incumprimento dos datos ou recoñecemento de asumi-los compromisos sinalados no parágrafo precedente será motivo de denegación de licenza.

O abandono dos coidados necesarios para mante-las instalacións con pulcritude, a agresión ó medio, e o incumprimento de calquera das obrigas inherentes á concesión de licenza acarreará a súa cancelación, con independencia das responsabilidades en que poida incorrerse.

En toda autorización para uso e disfrute da natureza especificarase se corresponde a:

- a) Instalación provisional ocasional con elementos total e facilmente desmontables (como tendas para acampada, postos e cantinas das romarías, etc) nas que a licenza se referirá a datas concretas, predominando as medidas de protección ó medio, a prevención contra incendios e o control de residuos e contaminación, sobre as de harmonización coa paisaxe.

Neste tipo de autorización a restauración do medio, subseguinte á terminación do uso, será inmediata.

- b) Instalacións de temporada con carácter provisional (cantinas, postos de refrescos e semellantes, casetas-vestiario, alboios-merendoiro, etc) desmontables, realizadas con certa solidez (troncos, entaboados, canizo sobre armazón, etc, con cubertas de palla, tella, lousa, etc) pero sen cimentacións ou asentamento que poidan modifica-la configura-

ción do terreo, con licenza para un determinado período do ano, caducando ó termo deste, sen que poida renovarse perdurando a instalación, sendo obrigatorio o desmontado, revisión e remozamento se se obtivese nova concesión.

En ambas circunstancias expresadas nos dous apartados que anteceden, a localización exacta, dimensións máximas da instalación e condicións da licenza axustaranse a canto dispoñan ó efecto os servizos técnicos municipais.

- c) Instalacións de temporada con carácter permanente (vestiarios, aseos, cantinas, etc) vinculados a actividades que só se producen en determinados períodos anuais, como a temporada de baños, as acampadas de verán, etc, permanecendo o resto do ano sen uso ou cun uso alternativo.

As construcións para estes fins disporanse de forma que nas épocas sen utilización non incidan no contexto dándolle un aspecto desolado, debendo manterse os coidados para adecentamento e empregando vexetación ornamental para mitiga-lo aspecto de abandono, cando non teñan outro uso alternativo.

Os cambios de titularidade, renovación ou modificación de licencias non suporán, en caso ningún, interrupción nos coidados para a correcta conservación das instalacións, para o cal as propias condicións da licenza sinalarán a forma en que ditas obrigas recaerán sobre os titulares.

- d) Instalacións permanentes, sen supeditación a actividades de temporada ou a acontecementos específicos, contándose como tales tanto se teñen actividade diaria como se só a teñen as fins de semana, ou viceversa, nas que cumprirán en toda a súa amplitude as determinacións contidas na presente normativa e as que en cada caso sinala o departamento técnico municipal e os organismos competentes.

En ningún caso as construcións temporais ou permanentes poderán alcanzar unha ocupación, volume, altura ou distancia a lindeiros distinta á sinalada pola ordenanza da zona onde se implante.

Non é preciso que as instalacións para uso e aproveitamento da natureza estean en contacto coa aliñación oficial, podendo situarse entre outras parcelas, con tal de que conte con estrada ou camiño de enlace co sistema xeral viario, coa obriga da súa axeitada sinalización no punto de contacto ("camping", "club fluvial", "miradoiro panorámico", etc).

Salvo aquelas instalacións ou espazos de uso e disfrute da natureza previstas só para tránsito ou breve estacionamento, como as vereas e miradoiros, en toda área de permanencia de persoas disporanse os servizos hixiénicos, duchas, vestiarios e demais precisos para o correcto desenvolvemento das actividades, contando, así mesmo, coa asistencia sanitaria, caixa de urxencias, vixilancia de salvamento, posto de socorrista, etc, segundo corresponda ó caso e en cumprimento coa normativa sectorial de aplicación ás actividades comprendidas.

Nos casos nos que dos regulamentos aplicables ás instalacións non se infira dotación de servizos, cumpriranse cos seguintes mínimos:

Para unha permanencia de máis de 50 persoas, sen pasar de 300, disporase de dous inodoros e dous lavabos para homes e a mesma dotación para mulleres.

Para unha permanencia de máis de 50 persoas, sen pasar de 300, disporase de dous inodoros e dous lavabos para homes e a mesma dotación para mulleres.

Se pasase do número de persoas sinalado engadirase un inodoro máis para cada sexo por cada 300 concorrentes máis, ou fracción, podendo substituírse un de cada dous inodoros dos homes por un urinario.

Nas instalacións temporais, tipo campamento non permanente, os servizos hixiénicos indicados poden ser substituídos por latrinas do tipo escultistas, para cada sexo, resoltas nas condicións hixiénico-sanitarias apropiadas e teñan resolta a posterior neutrali-

zación e asunción polo terreo, o que haberá de ser explicitamente sinalado na autorización do uso.

No uso e aproveitamento da natureza derivado de romarías, pícnics populares, etc, desenvolvidas na proximidade de núcleos que contén con servizos hixiénicos públicos ou establecementos hostaleiros que poidan resolver-las necesidades previsibles, pódese dispensa-la instalación de latrinas con carácter xeral.

Nos casos sinalados nos puntos anteriores, é de competencia técnica municipal a determinación das condicións nas que poidan admitirse ou non cantinas e postos para servizos de hostalería sen inclusión de servizos hixiénicos ó efecto.

Segundo o tipo de actividades, o departamento técnico municipal ou os organismos competentes poderán esixir instalacións de vixilancia, salvamento ou socorrismo como medios específicos e persoal cualificado, ó efecto.

As áreas para aparcamento de vehículos situaranse nos lugares de menor impacto, sen que poidan xustificar deforestación, fragmentándoas, se fose preciso, ou recorrendo a sendeiros peonís para acceder á zona de actividades.

Preverase aparcamento para autobuses en tódolos casos que se presupoña concorrente este medio de transporte en forma regular ou circunscrita a certos actos ou celebracións.

Sempre que entre os aparcamentos e a zona de uso exista traxecto peonil, deberá ter condicións para un eventual acceso de ambulancia, bombeiros ou vehículo de orde pública, ou a forma en que poida levarse a cabo, no seu caso, a asistencia ou evacuación.

En toda instalación na que se prevexan barbacoas ó descuberto, lumes de vivac, etc disporanse colectores para residuos en forma e cantidade suficientes para evitar (e disuadir) a posible contaminación, dispoñendo o sistema axeitado de evacuación, así como os medios de apaga-los lumes e de loita contra incendios, polos mesmos motivos de protección do medio, disporanse pilas-fregadoiro para o lavado de utensilios, con cámara separadora de sólidos e decantadora de graxas, no seu desaugadoiro.

Segundo o tipo de actividade, nos espazos para uso e aproveitamento da natureza disporanse fontes, fornecedores, duchas, etc.

Por razóns sanitarias e de seguridade prohibese o acceso a pozos e alxibes e a extracción de auga deles por parte da concorrencia xeral.

Usos non regulados especificamente polas ordenanzas urbanísticas

Abarca este concepto aqueles usos que contan con normativa propia e específica, sobre os que non se fai necesaria unha regulación particular urbanística que os complementa, como os referentes a defensa nacional, aeroportos, estradas, cemiterios, etc.

En calquera destes usos, ademais da normativa que afecte directamente á actividade e a súa área de uso, no seu sentido interno, acataranse as distancias de seguridade, protección, servidumes e condicionamentos que obrigan exteriormente, quedando subordinadas a tal cumprimento cantas determinacións urbanísticas se deran con carácter xeral.

No que se refire á salvagarda dos intereses da defensa nacional, así como á seguridade e eficacia das súas organizacións e instalacións, quedarán suxeitos ás limitacións que prevé a lei a tódolos dereitos sobre bens situados en zonas declaradas de interese para dita defensa, ou das instalacións militares –ou civís declaradas de interese militar- e das zonas de acceso restrinxido á propiedade de estranxeiros, para as que se sinalan as prohibicións, limitacións e condicións referentes á propiedade inmoble, espazo terrestre ou marítimo que comprende, etc.

As zonas así declaradas quedan baixo a responsabilidade e vixilancia das autoridades de defensa e tódalas solicitudes, tramitacións e autorizacións sobre as áreas afectadas serán competencia daquelas salvo que, sendo obxecto de denegación, o ministerio ou ente público solicitante repita a solicitude ó Consello de Ministros, consonte as disposicións vixentes.

CADRO DE COMPATIBILIDADE E LOCALIZACIÓN DOS USOS PERMITIDOS NO PLAN XERAL

USOS	CATEG.	O R D E N A N Z A	
		PRINCIPAIS	COMPLEMENTARIOS
VIVENDA	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	INDU
	2ª	R-1, R-3, R-4, R-2, URBO	
INDUSTRIAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-1, R-4, URBO
	2ª	R-1, R-3, R-2, NP, INDU	R-1
	3ª	INDU	
COMERCIAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-4
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	R-1, R-4
ADMINISTRATIVO E OFICINAS	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	INDU
	3ª	R-1, R-3, URBO	INDU
DOCENTE	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	
	2ª	R-1, R-3, R-4, URBO	
SOCIO-CULTURAL	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	R-1, R-4, INDU, URBO
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	R-1, R-4
RELIXIOSO	Única	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1
SANITARIO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	INDU
	2ª	R-1, R-3, R-2, NP	
ASISTENCIAL	Única	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, INDU, URBO	INDU
GARAXE-APARCAMENTO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1, R-4, INDU, URBO
	2ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP	R-1, R-4,
	3ª	R-1, R-4, INDU	R-1, R-4,
	4ª	INDU	
HOTELEIRO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	
	2ª	R-1, R-3, R-4, URBO	
DEPORTIVO	1ª	R-1, R-3, R-4, R-2, NP, URBO	R-1, R-4, INDU
	2ª	R-1, R-3, R-4, URBO	R-1, R-4, INDU
	3ª	R-3	INDU
AGROPECUARIO	1ª		R-4, URBO, NP
	2ª		
ALMACÉN	1ª	R-1, R-3, R-4, INDU, URBO	R-1, R-4, INDU, URBO
	2ª	R-1, R-3, R-4, INDU	R-1, INDU
	3ª	R-1, R-3, INDU	R-1
	4ª	INDU	
APROVEITAMENTO	1ª		
DA NATUREZA	2ª		
	3ª		
NON REGULADOS			

CONDICIÓNS TIPOLÓXICAS DAS CONSTRUCCIÓNS

APLICACIÓN DAS NORMAS

As tipoloxías edificatorias aplicaranse conforme ás condicións que se fixen para cada clase de solo e dentro do urbano e de núcleo rural para aquelas zonas de ordenanza que expresamente o sinalen.

PARÁMETROS EXTERIORES

ALTURA MÁXIMA

Establécese na ordenanza correspondente.

DIMENSIÓNS EN PLANTA

Establécense na ordenanza correspondente.

PAREDES MEDIANEIRAS

As paredes medianeiras que queden ó descuberto no momento de realizarse a construción deberán tratarse con materiais de cerramento, con textura e cor que estean en concordancia cos empregados na fachada. Cando menos irán enfoscadas e pintadas.

CORPOS VOADOS

Só se permitirán os corpos voados seguintes:

Abertos: balcóns que delimiten un volume aberto ó exterior por algunha das súas caras ou parte delas.

Pechados: saíntes cerrados con elementos de cerramento de calquera material constructivo.

Nos bens catalogados e nos ámbitos de protección histórico-artística, as determinacións dadas para elementos e corpos saíntes non teñen aplicación en tanto o grao de protección non permita actuar sobre o inmovible e, en caso contrario, non o indiquen explicitamente as correspondentes ordenanzas.

ENTRANTES

a) En planta baixa. Permítense:

- Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada.

- Pasadizos perpendiculares ou oblícuos (con ángulo superior a 60º á liña de fachada).

- Plantas baixas libres.

b) Por riba da planta baixa:

- Terrazas cubertas: poderán ter unha profundidade non superior ó seu ancho. Esta profundidade contarase a partir da liña exterior do saínte do balcón ou terraza, se a houbese.

- Terrazas descubertas.

ÁTICOS

A formación dunha azotea parcial sobre a edificación, cara a fachada/s, determina un vacío de parte da cuberta e a configuración dunha fachada recuada, sobre a que arrancará a cuberta propiamente dita. Nesta disposición de ático terase en conta a liña de arranque dos planos inclinados de cuberta e demais determinacións contidas ó respecto no artigo "Cubertas da edificación" destas normas.

PARÁMETROS INTERIORES**PLANTA E ALTURA LIBRE DE PLANTA**

No seu caso as ordenanzas poden establece-la altura libre de cada tipo de planta.

PORTAIS

Os ocos de entrada do portal non terán menos de 1'30 metros de luz.

ESCALEIRAS

a) Poderán ser exteriores ou interiores.

b) Poderán ter tramos rectos ou tramos rectos e curvos.

c) As de acceso principal que sexan de uso público deberan ser interiores.

d) Permítese a luz e ventilación cenital á caixa de escaleiras por medio de lucernarios en edificacións de catro ou menos plantas, sempre que teñan unha superficie superior a 2/3 da caixa da escaleira e sempre que o ollo desta sexa de amplitude tal que permita inscribir un círculo de 1'10 m de diámetro.

Esta condición non será precisa en vivendas unifamiliares.

EDIFICIOS DEDICADOS A OUTROS USOS

Os edificios para uso industrial, almacéns e instalacións agropecuarias poderán construírse con calquera material consistente, pero no caso de que sexa ladrillo (excepto no caso de que sexa "obra vista") ou bloques de formigón prefabricados; será obrigatorio o seu enfoscado e pintado exterior.

B) ORDENANZAS ESPECÍFICAS**ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 1****DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 1 (R-1)**

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN CONTINUA (ENTRE MEDIANEIRAS) Ó LONGO DAS ALIÑACIÓNS CONFORMANDO XERALMENTE MAZÁS PECHADAS.

1.—CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.—Aliñacións: son as sinaladas nos planos.

1.2.—Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas nos planos.

1.3.—Parcela edificable:

Superficie mínima: 120 m² (coa excepción indicada no epígrafe "Parcela mínima" das normas xerais da edificación e uso).

Fronte mínima: 6 metros (excepcionalmente, para o caso anterior, admítense 4 metros).

1.4.—Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: as sinaladas nos planos. Permitírase como máximo e mínimo o número de plantas sinaladas nos planos.

Fondo edificable: establécense nos planos de ordenación os fondos máximos edificables en metros segundo a morfoloxía da mazá e as súas condicións de consolidación. Salvo que se indique expresamente, enténdese que son 12 ou 24 metros, segundo as zonas.

Este fondo edificable será máximo para as plantas piso e só poderá ser excedido pola prolongación da planta baixa e soto, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

Separación en planta do volume edificable:

a) A aliñacións: só se permiten recuados previo estudio de detalle.

b) A lindeiros: se esixe parede medianeira.

Utilización do patio de mazá:

a) Patios de mazá de uso privado: non se admiten máis construcións que, en soto e planta baixa, para os usos principais e complementarios excepto vivendas.

1.5.—Edificacións complementarias:

Situación: permítense acaroadas ou illadas das edificacións principais en patio de parcela.

2.—USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais: Vivenda: Categoría 1ª e 2ª.—Industrial: Categoría 1ª e 2ª.—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Docente: Categoría 1ª e 2ª.—Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.—Relixioso: .—Sanitario: Categoría 1ª e 2ª.—Asistencial: .—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Hoteliro: Categoría 1ª e 2ª.—Deportivo: Categoría 1ª e 2ª.—Almacéns: 1ª, 2ª e 3ª.

2.2. Usos complementarios: Industrial: Categoría 1ª e 2ª.—Comercial: Categoría 2ª.—Socio-cultural: Categoría 1ª e 2ª.—Relixioso: .—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Deportivo: Categoría 1ª e 2ª.—Almacéns: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Docente: Categoría 1ª e 2ª.

2.3. Condicións especiais:

Naquelas parcelas en contacto con outras destinadas por este plan a dotacións, o Concello deberá esixir que no lindeiro común de ambas parcelas non apareza unha parede cega ou medianeira se é previsible que a edificación destinada ó uso dotacional non se vai acaroar ó lindeiro de contacto ou vai deixar máis do 50% da parede cega ou medianeira ó descuberto.

Neste caso a edificación deberá recuarse do lindeiro de contacto unha distancia mínima de 3 m, abrindo obrigatoriamente fachada. Organizaráse a edificabilidade que lle corresponda incrementando o fondo edificable, mediante estudio de detalle.

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 2

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 2 (R-2). GRADOS 1º E 2º

DEFINICIÓN: SOLO URBANO EN EDIFICACIÓN EXTENSIVA DE BAIXA DENSIDADE DE VIVENDA FAMILIAR.

1.—CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.—Tipoloxía: edificación illada, apareada ou acaroadada segundo os casos.

1.2.—Aliñacións: as sinaladas no plano de rede viaria, aliñacións e rasantes.

Os servizos técnicos en casos xustificadas poderán rectifica-las aliñacións establecidas en máis-menos 5% nas vías de titularidade municipal.

1.3.—Modo de fixa-lo aproveitamento:

	GRAO 1º	GRAO 2º
Parcela mínima	Non se establece (160 m² a efectos de parcelacións urbanísticas)	Non se establece (300 m² a efectos de parcelacións urbanísticas)
Ocupación máxima	80%	70%
Edificabilidade máxima	1 m²/m²	0,80 m²/m²
Recuado a lindéros	Exíxese parede medianeira ou acaroada	Mínimo obrigatorio 3 m

- Altura máxima sobre rasante: B+1+BC = 6,90 metros. Permítese o aproveitamento baixo cuberta en tódalas formas admitidas para este concepto nas ordenanzas xerais, sen computar edificabilidade.

Excepcións:

- Autorízase a construción apareada no grao 2º, suprimindo a separación ó correspondente lindeiro, sempre que medie proxecto técnico conxunto para as dúas edificacións ou exista acordo documentado entre os propietarios.

- Cando exista edificación en condición de medianería levanta-da con anterioridade á vixencia das presentes determinacións e non resultase fóra de ordenación por aliñación, será obrigatoria a construción acaroada á colindante. Se ambas propiedades colaterais presentaran esta circunstancia, a edificación levantarase entre medianeiras salvo que isto non fose posible, pola relación entre o espacio da ocupación e a edificabilidade permitida, ou outra circuns-tancia técnica e racionalmente xustificable; neste caso, acaroarase a unha delas, resolvéndose axeitadamente o aspecto estético da me-dianeira non utilizada (cortina vexetal, pérgola ou outros recursos que mitiguen o aspecto visual directo).

1.4.—Edificacións complementarias:

Situación: acaroaranse ás traseiras das edificacións principais e/ou lindeiros da parcela sen prexuízo de danos a terceiros. Tamén se permitirán illadas. Neste caso separaranse 3 metros de calquera edificación.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupa-ción pola edificación principal): 50%.

Superficie máxima construíble: 60 m².

Altura máxima en calquera punto: 3'5 m.

2.—USOS PERMITIDOS

2.1.—Usos principais: Vivenda: Categoría 1ª e 2ª.—Hoteleiro: Categoría 1ª.—Comercial: Categoría 1ª.—Industrial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo e oficina: Categoría 1ª e 2ª.—Socio-cultural. Categoría 1ª.—Deportivo: Categoría 1ª.—Relixioso: .—Docente: Categoría 1ª e 2ª.—Sanitario: Categoría 1ª e 2ª.—Asistencial: .—Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª e 2ª.—

2.2.—Usos complementarios: Comercial: Categoría 1ª.—Indus-trial. Categoría 1ª.—Administrativo e oficina: Categoría 1ª.—Socio-cultural: Categoría 1ª.—Deportivo: Categoría 1ª.—Garaxe-Aparca-mento: Categoría 1ª.

3.—CONDICIÓN ESTÉTICAS

Ademais das condicións estéticas xerais, é condición primor-dial a utilización dos materiais tradicionais de maior significación e raizame na arquitectura local, así como as formas máis axustadas ós deseños máis relevantes do lugar, con adecuacións necesarias ás técnicas constructivas actuais. As edificacións serán de traza sin-xela e digna, con cubertas tradicionais, carpintería exterior en ma-deira pintada nas cores usuais da comarca –ou vernizada- ou mate-riais de aspecto semellante, cantería, polo menos nalgúns elemen-tos, e, moí especialmente, a incorporación de galerías típicas, ventás-balcóns, soportais e demais compoñentes de recoñecido prestixio nas construcións autóctonas destacadas. En todo caso, terase presente, de modo claro, a incorporación ó contexto e a har-monización coa paisaxe, dando cumprimento ó artigo 59 da LSG.

O emprego de modernas técnicas e as solucións de arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raizame nin o em-

prego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e ou-tros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos re-cíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a con-correncia anecdótica.

As edificacións adxectivas presentaranse con deseño axustado e digno, con materiais de calidade semellante á edificación princi-pal, sen que isto implique o falseo de función de carácter propios.

4.—RÉXIME DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento que incumpran algún dos parámetros edificatorios desta ordenanza (excepto por non res-pecta-la aliñación) poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as amplia-cións necesarias sempre que a actuación non implique un incre-mento superior ó 30% do volume orixinal. Isto sen prexuízo das li-mitacións que eventualmente deviñeran da súa catalogación e sin supera-los parámetros de edificabilidade establecidos na presente ordenanza.

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 3

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 3 (R-3)

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ILLADOS SE-
PARADOS POR ESPACIOS LIBRES

1.—CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1. Aliñacións: son as sinaladas en planos.

1.2. Rasantes: as actualmente existentes no terreo reflectidas en planos.

1.3. Parcela edificable: Superficie mínima: 400 m².—Fronte míni-ma: 12 m.—Edificabilidade: 1,5 m²/m².—Ocupación máxima: 50%.

Excepción: exímese do cumprimento do parámetro de superfi-cie mínima e/ou da fronte mínima e/ou ocupación máxima a aque-las parcelas que, non alcanzando algunha das citadas condicións, se encontren entre colindantes edificados legalmente con anteriori-dade á vixencia das presentes determinacións, sen que resultara ningunha delas fóra de ordenación, facendo inviable a modifica-ción da parcela considerada sen a consecuentemente demolición dalgún dos inmobles válidos, ou que, a resultas, quedara algunha de ditas construcións con incumprimento de separación a lindeiro, edifica-bilidade ou outro calquera dos parámetros esixibles, sempre que a edificación posible na propia parcela sexa apta para algúns dos usos autorizados nesta ordenanza, que cumpra cos restantes pará-metros esixidos nela e nas demais disposicións do plan, así como coas leis e normas vixentes que lle sexan de aplicación.

1.4. Modo de fixa-lo aproveitamento: Altura máxima sobre a rasante: 6 plantas ou 18'50 m.—

Fondo máximo edificable: non se fixa.—Separación en planta do volume edificado: a) A aliñacións: 1/4 da altura (e un mínimo de 3 m).—b) A lindeiros: 1/4 da altura (e un mínimo de 3m).

1.5. Determinacións particulares: - As edificacións de parcelas colindantes poderán acaroarse cando se presenten en proxecto uni-tario para ambas construcións, ou cando exista acordo documen-tal e rexistral entre as dúas propiedades, sendo obrigado, nos dous casos, a construción simultánea, ou inmediatamente sucesiva, dos inmobles acaroados, todo o que deberá constar na documentación dos proxectos ós efectos de consideralo na concesión da licencia.

- Cando exista edificación en condición de medianería levanta-da con anterioridade á vixencia das presentes determinacións e non houbese resultado fóra de ordenamento, será obrigatoria a cons-trución acaroada do estremeiro.

Se tal particularidade ocorrese respecto a ambos estremeiros, a nova edificación levantarase entre medianeiras en tanto o permita a edificabilidade e non resulte detrimento do racional deseño en función do uso previsto, o que, en todo caso, non exime da obriga de acaroarse a un dos estremeiros en forma volumetricamente ma-nifesta, e ó outro con algún recurso de composición, polo menos en planta baixa.

A obrigabilidade de acaroarse, non obstante, non terá efecto cando desto se derivaran construcións sucesivas entre medianeiras que dean lugar a unha edificación ininterrompida maior de 40 m.

En todo o que non estea afectado pola medianería, a construción cumprirá coa preceptiva separación a lindeiros.

- Dentro dunha mesma parcela a edificación pode presentarse nunha soa construción ou en varios corpos separados ou acaroados. Cando non estean en contacto, as edificacións dentro da propia parcela gardarán entre si unha distancia non menor que a altura media entre os dous edificios en que se estableza a separación, sempre que calquera deles teña ocos de estancias vivadeiras abertos ó espazo intermedio, ou 1/6 da mencionada altura se os ocos corresponden a escaleiras, aseos, despensas ou outras zonas non vivadeiras, sen que, en ningún caso, a expresada distancia poida ser menor de 3'00 m e 2'00 m respectivamente.

- Dentro do ámbito comprendido nesta ordenanza, e para os usos permitidos nela e sempre que se xustifique a necesidade de dotar de maior edificabilidade ou ocupación a parcela, poderán concentrarse os volumes, respectando alturas, recuados (coas excepcións sinaladas neste epígrafe) e aliñacións correspondentes, con compensación do exceso de edificabilidade que no seu caso se producise con aumento das cesións previstas no art. 70.2 da LSG. Todo isto mediante a delimitación dun polígono que poderá ser discontinuo e incluso referirse a parcelas illadas (art. 120.1 da LSX).

Para isto, e como paso previo, deberá presentarse un estudio de detalle, con reordenación dos volumes con imaxe final resolvendo os problemas de aparcamento.

- Tódolos espazos libres da parcela adecentaranse, de modo que non se presenten como terreos ermos, debendo urbanizarse ditos espazos e, desde logo, as zonas próximas a viais e accesos.

1.6. Edificacións complementarias: non se permiten.

2.—USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais: Vivenda: Categoría 1ª e 2ª.—Industrial: Categoría 1ª e 2ª.—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Docente: Categoría 1ª e 2ª.—Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.—Relixioso: .—Sanitario: Categoría 1ª.—Asistencial: .—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª e 2ª.—Hoteles: Categoría 1ª e 2ª.—Deportivo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Almacén: 1ª, 2ª e 3ª.

2.2. Usos complementarios: Ningún

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 4

DENOMINACIÓN DA ZONA: RESIDENCIAL 4 (R-4)

DEFINICIÓN: EDIFICACIÓN EN FORMACIÓN LINEAL

1.—CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1.—Aliñacións: as sinaladas en planos.

1.2.—Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas en planos.

1.3.—Parcela edificable: Superficie mínima: 100 m².— Fronte mínima: 6 metros.

1.4.—Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: 3 plantas (ou 9'80 metros).

Fondo edificable: 12 metros. O fondo edificable será máximo para as plantas de piso, non permitíndose a creación de paredes cegas ou medianeiras vistas distintas das que poidan xurdir nos lindeiros laterais por aplicación desta ordenanza.

En planta baixa non dedicada a uso de vivenda, e en semisoto e soto, permítese alcanzar unha profundidade máxima de 25 m.

Naquelas parcelas nas que polas súas condicións topográficas resulten locais situados parcial ou totalmente por debaixo da rasante da beirarrúa á que a edificación dea fronte, terán a consideración de soto ou semisoto en toda a súa profundidade.

Separación en planta do volume edificado: a) A aliñacións: máximo 8 metros.—b) A lindeiros: esíxese parede medianeira ou acaroada.

1.5. Edificacións complementarias construíbles:

Localización: permítese acaroadas ou illadas das edificacións principais.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola edificación principal): 60%.

Altura máxima en calquera punto: 3'5 metros.

2.—USOS PERMITIDOS

2.1. Usos principais: Vivenda: Categoría 1ª e 2ª.—Industrial: Categoría 1ª.—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo: Categoría 1ª e 2ª.—Docente: Categoría 1ª e 2ª.—Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.—Relixioso: .—Sanitario: Categoría 1ª.—Asistencial: .—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Hoteles: Categoría 1ª e 2ª.—Deportivo: Categoría 1ª e 2ª.—Almacéns: 1ª e 2ª.—

2.2. Usos complementarios: Industrial: Categoría 1ª.—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.—Socio-cultural: Categoría 1ª e 2ª.—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Agropecuaria: Categoría 1ª.—Almacéns: Categoría 1ª.—Deportivo: Categoría 1ª e 2ª.

ORDENANZA ESPECÍFICA NÚM. 5.

DENOMINACIÓN: ACTUACIÓN UNITARIAS CONSOLIDADAS (OE)

DELIMITACIÓN E ÁMBITO

Comprende esta ordenanza os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes de ordenación conxunta, en ocasións pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

TIPOLOXÍA DA ORDENACIÓN

Consérvanse as características da estrutura urbana, manténdose a tipoloxía edificatoria existente.

CONDICIÓN DE VOLUME

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non impliquen modificacións no carácter unitario do conxunto.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, ringleiras, etc.) deberán preverse no proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán tramitarse, mediante estudio de detalle de organización de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen aumenta-lo número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non suporán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e achegaráselle un proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

CONDICIÓN DE USO

As condicións de uso serán as establecidas no presente Plan Xeral para a ordenanza R-3.

ORDENANZA ESPECÍFICA NÚM. 6

DENOMINACIÓN: ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (INDU)

DEFINICIÓN: ZONA DEDICADA ESPECIFICAMENTE A ALBERGAR USOS INDUSTRIAIS EN EDIFICIOS EXCLUSIVOS DESTE CARÁCTER

1.—CONDICIÓN DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRÍA

1.1 Aliñacións: son as sinaladas nos planos de ordenación.

1.2 Rasantes: as actualmente existentes no terreo e reflectidas nos planos do Plan Xeral.

1.3 Parcela edificable: Superficie mínima: 500 m².— Fronte mínima: 20 m.—Fondo mínimo: non se fixa.

1.4 Modo de fixa-lo aproveitamento:

Altura máxima sobre a rasante: 11m (salvo os elementos especiais que pertencen ó proceso de fabricación).

Cando polas condicións do proceso productivo se requiran maiores condicións de altura ou superficie poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de 5m³/m² como máximo.

Fondo máximo edificable: non se fixa.

Edificabilidade máxima: 0.8 m²/m².

Nos polígonos delimitados o aproveitamento será o sinalado nas fichas correspondentes.

Superficie máxima construíble: non se fixa.

Separación en planta de volume edificado: a) A aliñacións: mínimo: 8m.—b) A lindeiros: 6 m.

Excepcións: Autorízase a construción acaroadada sempre que medie proxecto técnico conxunto para as edificacións implicadas ou que exista acordo documental rexistrado entre os propietarios e así conste nos respectivos proxectos.

Gardarase unha separación mínima de 8 m respecto a lindeiro de parcela incluída no núcleo de poboación, ou dedicada a equipamento dotacional, debendo, ademais, establecerse na propiedade do uso industrial unha barreira vexetal para a absorción do ruído, retención de pó ou partículas e corta-vistas, consistente nunha ringleira de árbores de porte erguido, folia perenne e fronda densa, cunha separación non inferior a 2 m do lindeiro e unha distancia entre si que permita o contacto entre as copas, así como sebe vivo, de arbustos con folia perenne e fronda densa, reforzando por fóra o cerramento da parcela no lindeiro co citado uso residencial.

1.5 Edificacións complementarias: permítese vivenda para guarda, edificacións complementarias ó proceso productivo e de carácter social para o persoal.

Situación: Acaroadas ou illadas.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola ocupación principal): 10%.

Altura máxima en calquera punto: 3,5 m.

1.6 Aparcamentos:

Esíxese como mínimo unha praza de aparcamento por cada 250 m² construídos.

As instalacións de discoteca necesitarán unha praza de aparcamento como mínimo por cada 10 m². construídos.

2.—USOS PERMITIDOS

2.1 Usos principais: Industrial: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Administrativo: Categoría 2ª.—Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.—Sanitario: Categoría 1ª.—Asistencial: Categoría 1ª.—Almacéns: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.

Nun radio de 200 m medidos desde o perímetro exterior dos terreos do Hospital Comarcal do Salnés só se permitirá o uso industrial 1ª e 2ª categoría (segundo acordo plenario de 21/9/95).

2.2 Usos complementarios: Vivenda: Categoría 1ª (só para garda).—Administrativo: Categoría 2ª e 3ª.—Sociocultural: Categoría 1ª.—Sanitario: Categoría 1ª.—Asistencial: .—Garaxe-Aparcamento. Categoría 1ª.—Deportivo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Almacéns: Categoría 1ª e 2ª.

3.—OUTRAS CONDICIÓN

A ordenación de parcelas superiores a 3.000 m² producirase mediante a redacción dun Estudio de Detalle.

ORDENANZA ESPECÍFICA NÚM. 7

DENOMINACIÓN: ÁREAS CORRESPONDENTES ÓS NÚCLEOS ORIXINAIS DE CARRIL, VILAXOÁN E O CASTRO (URBO).

1.—SENTIDO E NATUREZA DESTA ORDENANZA

Con esta Ordenanza preténdese a protección Estructural do Casco e a súa Zona de Influencia dos barrios orixinais de Carril, Vilaxoán e Castro, impedindo a transformación da configuración parcelaria e a súa estrutura, ó mesmo tempo que se fomenta a rehabilitación e a recuperación de elementos de interese deteriorados ou arruinados.

2.—ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS ACTUAIS

- Ámbito: Comprende as zonas dos cascos históricos de Carril, Vilaxoán e Castro, tal e como resulta da súa delimitación nos planos de ordenación.

- Núcleos ou áreas, nas que perduran as estruturas orixinais de formación das vilas de Carril, Vilaxoán e Castro, con predominio de edificacións de transición rural-urbana, en certa forma evolucionadas e acondicionadas, e outras máis recentes, de resposta inmediata á demanda derivada das circunstancias demográficas e posicionais. Edificación entre medianeiras con volumes heteroxé-

neos, en patios de bloque pechados con espazos privados interiores libres de edificación e moi irregulares, ou sen estes (patio de bloque compacto con patio de luces).

3.—CONDICIÓN

3.1. Aliñacións Son as sinaladas nos planos de ordenación.

3.2. Rasantes.Mantéñense as actuais.

3.3. Recuados: Non se permiten. Tódolos edificios deberán respectar as aliñacións marcadas. Se algún edificio existente non se mantén na actualidade ás aliñacións dos planos deberán adaptarse a elas cando se constrúa un de nova planta no seu soar.

3.4. Tipoloxía urbanística: Patio de quinteiro compacto.

3.5. Fondo máximo edificable:O baixo non se limita, poderá ocupar a totalidade da parcela.

Os pisos: 15 m máximo.

Nas edificacións existentes no momento da aprobación do Plan, cun fondo superior ó máximo poderanse realizar obras de restauración, acondicionamento e reestruturación.

3.6. Altura da edificación. A altura máxima sobre a rasante será de 10 m ata o punto de arranque da cuberta.

3.7. Número de plantas. O número máximo de plantas permitidas será de 3 (planta baixa e dúas plantas).

3.8. Cubertas. Serán sempre a dúas augas e poderase optar pola caída de augas cara á fachada ou a formación de pinches con caídas cara ás medianeiras. Neste último caso deberá resolverse adecuadamente a evacuación sen que afecte ás propiedades estremeiras.

A cuberta terá unha pendente máxima de 35º e o cumio estará a non máis de 13,5 m. sobre a rasante.

O volume da cuberta deberá quedar dentro do gálibo máximo definido polos elementos sinalados no gráfico, podendo formarse lucernarios ou terrazas sempre que non superen a liña marcada. Tamén se permiten bufardas nas condicións xerais do plan.

3.9. Elementos situados por riba da cuberta.

Por riba do gálibo máximo só poderán sobresaír as chemineas, shunts de ventilación e bufardas nas condicións que se explicitan no Plan Xeral de Ordenación. As casetas do ascensor deberán estar por debaixo do gálibo máximo ou en planta inferiores.

3.10. Voos.

Non se poderán sacar beirís a menos de 50 cm da parcela lindeira. Salvando esta limitación, poderanse construír galerías acristaladas ou balcóns que cumpran as seguintes condicións:

- Na planta 10, voo máximo de 30 cm, ocupando un máximo do 60% da liña da fachada.

- Na planta 20, voo de 60 cm, ocupando como máximo a totalidade da fachada admisible (terá que deixarse libre 50 cm a cada parcela lindeira).

Os corpos voados terán que ser balcóns abertos ou galerías acristaladas.

3.11. Patios pechados.

Nas edificacións existentes respectaranse as dimensións dos patios actuais tanto nas obras de reestruturación de edificios existentes como nos casos de que se elevasen coa aplicación das presentes ordenanzas.

Nas edificacións de nova planta cumprírase o disposto na condición Sexta do Anexo ó Decreto 311/1992 de habitabilidade.

4. USOS PERMITIDOS

En principio admítese mante-los usos actuais, se ben, no sucesivo, os edificios de nova planta ou nova actividade atenderanse ós usos relacionados no seguinte cadro:

4.1.—Usos principais: Vivenda: Categoría 1ª e 2ª.—Industrial: Categoría 1ª .—Comercial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.—Docente: Categoría 1ª e 2ª.—Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.—Relixioso: Única.—Sanitario: Categoría 1ª.—Asistencial: Única.—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª.—Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª.—Deportivo: Categoría 1ª e 2ª.—Almacéns: 1ª.

4.2. Usos complementarios: Industrial: Categoría 1ª.—Socio-cultural: Categoría 1ª.—Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª.—Agropecuário. Categoría 1ª.

5.—CONDICIÓN DE VIVENDA EXTERIOR

O uso da vivenda estará supeditado á condición de que, polo menos, unha habitación vivadeira tome luces, ben da rúa, ben do patio de mazá.

6.—DERRUBAMENTOS

Non se admitirá o derrubamento das edificacións existentes, salvo no suposto de ruína ou daquelas partes que estean afectadas desta ruína física ou de edificacións que incumpran habitabilidade, (decreto 311/92).

7.—NECESIDADE DUN INFORME DA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO

As edificacións que se inclúan no catálogo precisarán de informe previo da Comisión de Patrimonio Histórico. A documentación que deberá achegarse á solicitude indícase máis adiante para cada caso concreto. Así mesmo establecerase a necesidade ou non de realizar un control arqueolóxico.

8.—TIPOS DE OBRAS PERMITIDOS

Sen prexuízo da aplicación preferente das disposicións do catálogo, os tipos de obras permitidos dentro do ámbito desta Ordenanza son:

- a) Obras de conservación.
- b) Obras de restauración.
- c) Obras de acondicionamento interior.
- d) Obras de reestructuración.

A regulación das a), b), c) e d) será establecida na normativa do catálogo de edificios e elementos que se han de conservar.

e) Obras de nova planta: Neste tipo de obras permítese a substitución, mediante derrubamento total, daquelas edificacións que se considere que non son de interese; haberase de adxunta-la seguinte documentación:

-Memoria explicativa das razóns que aconsellan a substitución do edificio.

- Informe sobre o estado actual do edificio a substituír, con levantamento planimétrico, detalles, acabados e fotografías.

-Anteproxecto do edificio que se pretende construír.

O envío desta documentación non exime en todo caso da obrixación de adxunta-lo proxecto detallado da edificación que se vai realizar, previamente á concesión da licenza municipal e, unha vez que sexa informada favorablemente, a posible demolición do edificio orixinal.

A autorización dos tipos de obra b), c), d) e e) dependerá do valor histórico-artístico do edificio así como do seu estado de conservación e as características do seu contorno, aspectos todos eles que están determinados no catálogo.

9. CONDICIÓN ESTÉTICAS

As obras de mellora, restauración e nova planta deberán axustarse ó contorno nos seus aspectos cualitativos (coherencia formal, expresividade sinxela, emprego de patróns, etc.); e cuantitativos (tipoloxía parcelaria, diversidade de fachadas, etc...)

O emprego de materiais e formas miméticas non é suficiente para resolver-lo problema arquitectónico que presentan os art. 59 da vixente Lei do Solo de Galicia; a súa vulneración entenderase como infracción urbanística segundo as presentes normas.

Na realización de calquera tipo de obras das sinaladas, deberán respectar integramente as características arquitectónicas e tipolóxicas tradicionalmente dominantes no contorno do casco histórico, sendo de forma xeral as que se sinalan a continuación:

- a) Fachadas, deberán realizar en cantería, mampostería, ou enfoscadas e pintadas, en cores branca ou ocre; quedan prohibidas as fachadas a base de árido proxectado tipo cotegrán ou similar, azulexo, gresite, así como as de bloques ou outros materiais pensados para seren revestidos.

b) Carpinterías, a base de madeira ou aluminio lacado, quedando expresamente prohibida a utilización de cristais reflectantes.

c) Cubertas, serán de tella cerámica curva.

d) Carteis publicitarios, deberán ser de ferro forxado ou madeira, quedando prohibidos os letreiros luminosos a base doutros materiais.

e) Tratamento da planta baixa, permitirase a modificación ou reordenación dos ocos da fachada, así como a apertura doutros novos, respectando sempre as características arquitectónicas do edificio.

ORDENANZA NUM. 8 CMA

DENOMINACION: AREAS ARBOLADAS DE PARTICULAR CONSERVACION (CMA)

DEFINICION: ÁMBITOS QUE POR COMPRENDEREN ESPECIES VEXETAIS CONSTITÚEN CONXUNTOS SINGULARMENTE IDENTIFICABLES.

O ámbito de aplicación será o que se sinala nos planos de ordenación, rede viaria, aliñacións e rasantes.

Implica a conservación das masas arbóreas existentes en base ó seu especial interese botánico.

O ámbito sinalado como CMA nos planos de ordenación rexerá polos parámetros de ordenación da ordenanza de aplicación onde estea situado, coa salvidade do deber de conservación das especies vexetais existentes que sexan obxecto de protección polo seu particular interese botánico.

ORDENANZA Nº 9. CONS

DENOMINACION: AREAS O ENCLAVES DE PARTICULAR CONSERVACION (CONS)

DEFINICION: MONUMENTOS, CONSTRUCCIÓN OU ESPACIOS DE RECOÑECIDO INTERESE HISTÓRICO, ARTÍSTICO OU SIGNIFICATIVO, CONSTITÚEN CONXUNTOS SINGULARMENTE IDENTIFICABLES.

Sen prexuízo da normativa sectorial que poida ser de aplicación, en cada caso, aplicarase a que se expresa a continuación:

1.-CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

1.1.—Toda obra que implique a modificación do aspecto, carácter ou uso de edificacións inseridas entre edificacións catalogadas, ou nun ámbito definido que as conteña (terreo con pazo ou outras construcións protexidas, praza pública, rúa ou tramo no que aquelas predominen) deberán aterse ó que dispón o art. 59 da LSG., prohibíndose expresamente o derrubamento de todo tipo de edificacións e elementos arquitectónicos de interese histórico, artístico e cultural.

1.2.—En ningún caso a edificabilidade sinalada con carácter xenérico para a zona poderá antepoñerse ás condicións de realce, proporcións e integración no ámbito concreto das edificacións.

1.3.—Ós efectos de cumpri-lo que se expresa nos apartados precedentes, todo proxecto de obra nas condicións indicadas no punto 1.1 deberán contar, previo ó outorgamento da licenza, cun informe favorable dos servizos técnicos municipais, que poderán recabar ó efecto informe da Comisión provincial do patrimonio histórico artístico.

1.4.—Nas propiedades que comprendan pazos, capelas, ou outras construcións catalogadas, que pola extensión da parcela e grao de protección do espazo (xardín, horta ou predio) poderán completa-la súa edificabilidade na parte da parcela libre con máximo de 0,10 m²/m² sobre parcela neta, cunha ocupación máxima do 10%, no seu conxunto, nas edificacións de altura non superior a 6,00 m sempre que en ningún caso resulte contraposición co expresado en 1.1 e 1.2, e se garden as distancias debidas ós elementos catalogados.

1.5.—As construcións realizadas para aplica-lo punto precedente deberán contar cun informe favorable, consonte co ex-

presado no 1.3 que se fundamentará por estudio de detalle no que se especifiquen as obras proxectadas e se xustifiquen as solucións adoptadas para respecta-las peculiaridades dos in-mobles e/ou elementos protexidos, o seu realce e a súa harmo-nización, así como o axardinamento e demais recursos de com-posición e ornato previstos.

1.6.—Os usos deberán ser acordes coas características xerais da zona e as especificadas de cada edificio en concreto. O cambio de uso estará sometido á previa obtención da licenza, segundo o pre-visto no art. 1 do Regulamento de disciplina urbanística aprobado por Decreto 28/1999.

ORDENANZA Nº10 “R”

Normas para o mantemento, reconstrucción e ampliación de edificacións existentes:

Na redacción das vixentes ordenanzas municipais non se regu-lan as obras nas edificacións existentes que incumpren as condi-cións contidas naquelas, o que presentaría problemas á hora da concesión de licencias para a conservación e adaptación de moitas edificacións, algunhas de indiscutible dignidade, polo que se pre-tende con este documento establecer un criterio no que se regule a concesión das licencias neste tipo particular de situacións.

Poderán autorizarse nas edificacións existentes obras de man-tenemento, reforma ou ampliación, sempre e cando cumpran co se-guinte:

- Que a edificación respete a aliñación fixada polas vixentes ordenanzas.
- Que non se gañe un aproveitamento de superficie superior ó permitido polas ordenanzas.
- Que as ampliacións non sobrepasen o número de plantas sina-lado polas ordenanzas correspondentes.
- Se as obras afectan á fachada, as modificacións desta trata-ranse en canto a dimensións, proporcións e materiais homoxenea-mente co resto da construción.

ORDENACIÓNS SINGULARES

Comprende este apartado os ámbitos dos polígonos e áreas de-terminadas nos planos de ordenación e que se relacionan a conti-nuación.

Nos terreos que se inclúan nos polígonos, recollidos nos Planos de ordenación, o dereito de aproveitamento urbanístico adquírese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urba-nización.

Os equipamentos, os viais e as ordenanzas aplicables en cada polígono serán os que se sinalen nos correspondentes planos de or-denación, así como nesta normativa que terán carácter obrigatorio e non só indicativo.

Estas unidades incorpóranse á ordenación pormenorizada do solo urbano mediante a tramitación dun estudio de detalle cos ob-xectivos, parámetros e condicións de ordenación que se determinan no P. X. ou dun Plan especial de reforma interior.

Sobre estas áreas poderán facerse convenios urbanísticos entre o Concello e os particulares afectados. O acordo suscrito regulará as cesións gratuítas do terreo destinado a viario, parques e xardíns públicos e equipamento en xeral e demais condicións.

A) INTENCIONES XENÉRICAS. ESTRATEXIA URBANÍS-TICA DESTAS ACTUACIÓNS

Concíbese o conxunto dos polígonos como unha estratexia de pla-nificación e organización xenérica da estrutura urbana de planifica-ción e organización dos tecidos. Trátase nun principio de criterios de xestión e ordenación, facilitando a obtención de espazos libres e equi-pamentos, de forma conxunta e nuclear, que dean servio a cada unha das posibles áreas delimitadas dentro dos cascos urbanos.

Desta forma conséguese axiliza-lo proceso de urbanización das áreas illadas, así como a consecución inmediata dos terreos desti-nados a sistemas locais, que resolvan os problemas a que lle fixeron referencia nos obxectivos e criterios de ordenación que informan a revisión do planeamento.

Estes criterios diríxense tamén á consecución de solucións me-diante estudos unitarios, encaixados dentro dos ámbitos definidos no presente Plan, e, en relación co contorno inmediato que os rodea, a articulación, reaxuste e enlace das diversas zonas.

B) FUNDAMENTOS

Os criterios de definición baséanse nunha actuación total tanto de xestión -é dicir, de aspectos de reparto de cargas e beneficios, cesións, distribución de equipamentos e dotacións- como de urba-nización.

Igualmente ponse especial atención nas características defini-torias do novo espacio urbano polo que se esixe proxecto de desen-volvemento conxunto, a realizar por un técnico competente, que garanta a cualidade da forma urbana, así como unha correcta arti-culación coas áreas limítrofes.

Establécese como sistema de actuación e o de compensación. Non obstante o Concello poderá actuar sempre polos sistemas de cooperación e expropiación se, cando se detecta a necesidade e a urxencia da actuación, os propietarios non a abordasen.

FICHAS ESTUDIOS DE DETALLE

FICHA DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-1
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15, 19-11
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO	
EDIFICABILIDADE	0.40 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULAR	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidas nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	-	-	-	-	-
OBSERVACIONS					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-2
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15, 19-6, 19-11
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.40 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVATIONS:

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-3
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 19-21
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITULAR.	SUPERF.	EDIF./ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Privada	2.200 m²	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVATIONS:

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-4
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-10, 36-6
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.50 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²c	Regulamentos
OBSERVATIONS:					

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-5
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-1
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	1.00 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en ETD	Público	Privada	36 m²/100 m²c	
(mínimo 20% ámbito)	-				
APARCAMENTO	A definir en ETD	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-6
-----------------------	-------

LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-13, 27-18
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO	
EDIFICABILIDADE	0,8 m²/m²

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Ordenanza INDU
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	Ordenanza INDU
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3º Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-

OBSERVACIONS: Según convenio asinado con Inmobiliariá La Guardia, S.A. e aprobado en pleno de data 03/03/99.

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-7
-----------------------	-------

LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO	
EDIFICABILIDADE	1.00 m ² /m ²

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Señalado nos planos
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA	Público	Privada	Definido nos planos	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVACIONS					

O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volúmenes que se determine.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
-----------------------	--------

CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-8
-----------------------	-------

LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-1
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO	
EDIFICABILIDADE	2.00 m²/m²

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+4+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	A definir no estudio de detalle	Público	Pública	-	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir no estudio de detalle	Público	Privada	-	-
APARCAMENTO	A definir no estudio de detalle	Público	Pública	-	-
OBSERVACIONS					

Os volumes que desenvolva o estudo de detalle deberán acaroarse ás edificacións existentes, ocultando as medianeiras consolidadas.

A altura máxima dos volumes edificatorios a desenvolver poderá ser variable en función das edificacións consolidadas nos límites do ámbito de actuación do estudo de detalle, igualando, na medida do posible, o número de plantas e a altura da cornixa cos volumes existentes, ós efectos de solucionar e termina-lo tecido urbano dunha forma harmónica e homoxénea.

Os terreos vacantes non ocupados pola edificación sobre rasan-te destinaranse a áreas libres, zonas verdes e áreas de aparcamento de uso e aproveitamento público.

Os volumes proxectados deberán recuarse unha distancia míni-ma de 16.00 m respecto do colexio público de Concepción Arenal.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-9
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-25, 34-5
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	2,75 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	A definir en ETD	-
OBSERVACIONS:					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	Según convenio asinado con Dª Mercedes de la Rasilla Rodríguez Avial e outros, e aprobado no pleno de data 20/11/98.

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-10
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-25
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	2,45 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	50%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+5+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Privada	A definir en ETD	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Privada	A definir en ETD	-
OBSERVACIONS					
O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	Según convenio asinado con Dª Celia e D. Wenceslao Gonzalez-Garra Go-zalez e aprobado en pleno de data 20/03/97

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-11
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26.23
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVACIONS					
O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-12
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-16
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	Según ordenación nos planos
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Privada	1.250 m²	-
APARCAMENTO	anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVACIONS:					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-13
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-15
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.50 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo en elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE
APROVEITAMENTO TIPO	-
CESIÓN APROVEITAMENTO	-
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	-
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	ETD-14
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 18-15
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE	0.74 m²/m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC (6 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	-

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definido nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

Serán de aplicación as condicións recollidas no convenio de Finca Mensa asinado con RUALEDE S.L. aprobado no pleno de 20-03-97 reflectidas na modificación puntual nº 22 do Plan Xeral anterior. Uso unico vivenda unifamiliar en ringleira. (máximo 21 parcelas e vivendas). Superficie edificable total : 5250 m². Superficie edificable por parcela: 250 m². Ocupación máxima de cada parcela: 90 m². Voo máximo nas plantas altas: 1 m. Pendente máxima da cuberta: 100%. Altura máxima do cumio: 3.5 m.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	-
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	E. DETALLE

CLASIFICACION DO SOLO				URBANO	
APROVEITAMENTO TIPO				-	
CESIÓN APROVEITAMENTO				-	
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO				-	
OBSERVATIONS:					
1.—REFERENCIA					
REFERENCIA NOS PLANOS				ETD-15	
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION				E1-152 / 26-19, 26-24	
OBSERVATIONS					
2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN					
2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO					
EDIFICABILIDADE				0,60 m²/ m²	
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)				-	
ALTURAS DE EDIFICACIÓN				B+1+BC	
ORDENANZA DE APLICACIÓN				R2-1ª	
2.2.—SISTEMAS LOCAIS					
SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVATIONS					
O estudio de detalle poderá establecer vías de acceso interior á ordenación de volumes que se determine.					
3.—CONDICIONS DE XESTION					
CLASIFICACION DO SOLO				URBANO	
CATEGORIA DO SOLO				CONSOLIDADO	
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN				-	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE				COMPENSACIÓN	
DESENVOLVEMENTO				E. DETALLE	
APROVEITAMENTO TIPO				-	
CESIÓN APROVEITAMENTO				-	
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO				-	
OBSERVATIONS: Según convenio asinado có Arzobispado de Santiago de Compostela e aprobado no pleno de data 03/03/99					
1.—REFERENCIA					
REFERENCIA NOS PLANOS				ETD-16	
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION				E1-152 / 27-1	
OBSERVATIONS					
2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN					
2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO					
EDIFICABILIDADE				1,50 m²/m²	
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)				40%	
ALTURAS DE EDIFICACIÓN				B+4+BC	
ORDENANZA DE APLICACIÓN				R1	

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA	Público	Privada	20 m²/100 m² const	-
(mínimo 50% ámbito)	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	-
OBSERVATIONS:					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO		URBANO			
CATEGORIA DO SOLO		CONSOLIDADO			
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN		-			
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE		COMPENSACIÓN			
DESENVOLVEMENTO		E. DETALLE			
APROVEITAMENTO TIPO		-			
CESIÓN APROVEITAMENTO		-			
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO		-			
OBSERVATIONS:		Según convenio asinado con Penide Campos S.L. e outros, aprobado en pleno de data 03/03/99			

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS		ETD-17
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION		E1-152 / 27-11
OBSERVATIONS		

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDADE		0,25 m²/ m²
OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)		-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN		B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN		R2-2ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVATIONS		Poderanse construír un máximo de oito vivendas dentro da área de movemento da edificación definida nos planos 1:1000.			

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO		URBANO			
CATEGORIA DO SOLO		CONSOLIDADO			
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN		-			
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE		COMPENSACIÓN			
DESENVOLVEMENTO		E. DETALLE			
APROVEITAMENTO TIPO		-			
CESIÓN APROVEITAMENTO		-			
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO		-			
OBSERVATIONS:		Según convenio asinado coa familia Sánchez de Diego-Fernández de la Riva.			

FICHAS POLIGONOS DE EJECUCIÓN INTEGRAL

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 1
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-2, 27-7
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 2
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7, 27-12
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+4+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R3
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS					

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 3
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-12, 27-17
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

O Plan especial de mellora de núcleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

As zonas verdes localizaranse fronte á avenida Rodrigo de Mendoza.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 4
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-14
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 5
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-15
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 6
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-16
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R1

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R1
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS					

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, dol solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

As zonas verdes localizaranse na zona colindante có campo de fútbol

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 7
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-17, 27-22
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²e (mínimo 100 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²e (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

O Plan especial de mellora de núcleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 8
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 /27-18, 27-23
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 9
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-18, 27-19
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 10
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-19, 27-24
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 11
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-23, 27-24
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 12
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-14
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU 3ª Cat.

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m ² /100m ² e (mínimo 100 m ²)	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m ² /100 m ² e (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 250 m ² e	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m ²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE INDUSTRIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 13
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-4
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²c	A definida en NP2
	ES (definido nos planos)	Público	Pública	1.000 m² (a cuenta de los 16 m²/100 m²)	
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c	-
				(mínimo 20% ámbito)	
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVATIONS:					

O Plan especial de mellora de nucleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 14
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35/4
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²c	Regulamentos
OBSERVATIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 15
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-10, 35-15
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1 (11 m)
ORDENANZA DE APLICACIÓN	INDU - 3ª Cat

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexas á rede viaria	Público	Pública	1 praza cada 250 m²c	Regulamentos
OBSERVATIONS:					
Altura máxima 11 m. salvo nos elementos especiais pertencentes ó proceso de fabricación.					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR2
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.65 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	NAVE / INDUSTRIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI - 16
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 35-7
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN Preferentemente ED	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS:					

O Plan especial de mellora de nucleo poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	SOLO DE NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% aproveitamento tipo
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIVENDA FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-17
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 19-21, 27-1
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-1ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	VA (definido nos planos)	Público	Pública	definidos nos planos	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVACIONS:					

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COOPERACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-18
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R2-2ª
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Público	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVACIONS					

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVACIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-19
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-7, 27-12
OBSERVACIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	ES (definido nos planos)	Público	Pública	850 m²	R4
AREAS LIBRES E ZV	VX(definida nos planos)	Público	Pública	2.000 m²	-
APARCAMENTO	anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVATIONS:

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, dol solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

O bloque destinado a equipamento non computa edificabilidade.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-20
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 27-8
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	EO (definido nos planos)	Público	Pública	2.000 m²	NP
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVATIONS

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	SOLO DE NUCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)

PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-21
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-20
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	40%
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+3+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R3

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R3
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos

OBSERVATIONS:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, dol solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 au/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-22
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-20
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PERI	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R4
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Privada	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos

OBSERVACIONS:

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL

OBSERVACIONS:

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-23
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-23

OBSERVACIONS

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	A definir en PEMN	-
EQUIPAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 400 m²)	A definida en NP2
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PEMN	Público	Privada	20 m²/100 m²c	

APARCAMENTO	A definir en PEMN	Público	Pública	(mínimo 10% ámbito) 1 praza cada 80 m²c	- Regulamentos
-------------	-------------------	---------	---------	--	-------------------

OBSERVACIONS

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 au/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONS:

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-24
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-5

OBSERVACIONS

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	ES (definido nos planos)	Público	Pública	2.000 m²	A definida en NP3
AREAS LIBRES E ZV	VA (definidos nos planos)	Público	Pública	1.000 m²	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-

OBSERVACIONS:

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL

OBSERVACIONS:

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-25
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 34-5
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	NP

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definidos nos planos	-
EQUIPAMENTO	-	-	-	-	-
AREAS LIBRES E ZV	-	-	-	-	-
APARCAMENTO	Anexo á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVATIONS:					

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	NÚCLEO RURAL
CATEGORIA DO SOLO	(Pendente de actuación de execución integral)
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PEMN
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-26
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-23
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	Señalado nos planos
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+2+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R4

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	EO (según planos)	Público	Pública	1.250 m²	-
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Pública	A definir en PERI	-
APARCAMENTO	Anexos á rede viaria	Público	Pública	-	-
OBSERVATIONS					

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

A edificabilidade residencial non poderá superar o coeficiente 0.825 m²/m² de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97 de 24 de marzo, do solo de Galicia.

A densidade de vivenda non poderá superar as 100 viv/Ha, de acordo có establecido polo art. 11.b da lei 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NO CONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR1
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	1.00 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	BLOQUE ABERTO / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

1.—REFERENCIA

REFERENCIA NOS PLANOS	UEI-27
LOCALIZACION NOS PLANOS DE ORDENACION	E1-152 / 26-14
OBSERVATIONS	

2.—CONDICIONES DE ORDENACIÓN

2.1.—AREAS DE LOCALIZACION DO APROVEITAMENTO LUCRATIVO

OCUPACIÓN (en tanto por cento sobre o total do ámbito delimitado)	-
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	B+1+BC
ORDENANZA DE APLICACIÓN	R2-2ª

2.2.—SISTEMAS LOCAIS

SISTEMA	TIPO	USO	TITUL.	SUPERF.	EDIF./ ORDEN.
REDE VIARIA	Mixto: rodado-peonil	Público	Pública	Definida nos planos	-
EQUIPAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	16 m²/100m²c (mínimo 100 m²)	A definida en R2-2ª
AREAS LIBRES E ZV	A definir en PERI	Público	Público	20 m²/100 m²c (mínimo 20% ámbito)	-
APARCAMENTO	A definir en PERI	Público	Pública	1 praza cada 80 m²c	Regulamentos
OBSERVATIONS					

O Plan especial de reforma interior poderá propoñer, de forma xustificada, cesións de equipamentos e zonas verdes diferentes ás propostas na táboa anterior, mantendo, en calquera caso, un mínimo total de cesións para dotacións de 36 m² por cada 100 m² construídos de aproveitamento lucrativo.

O Concello poderá aceptar ou non, en función da conveniencia e oportunidade do momento, e sempre en defensa do interese público, a distribución das cesións para dotacións ás que se fai referencia no parágrafo anterior.

3.—CONDICIONS DE XESTION

CLASIFICACION DO SOLO	URBANO
CATEGORIA DO SOLO	NOCONSOLIDADO
PERTENCENTE Á ÁREA DE REPERTICIÓN	AR3
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	COMPENSACIÓN
DESENVOLVEMENTO	PERI
APROVEITAMENTO TIPO	0.50 ua/m²
CESIÓN APROVEITAMENTO	10% A.T.
TIPOLOXÍA E USO CARACTERÍSTICO	VIV. FAMILIAR / RESIDENCIAL
OBSERVATIONS:	

SOLO URBANIZABLE

NORMAS URBANÍSTICAS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE

I.—Sectores do solo urbanizable.

O solo urbanizable do Plan Xeral divídese nos seguintes sectores cos parámetros e programación que se especifican:

Código	Densidade máxima	Edificabilidade máxima da zona	Superficie total	Concertación
UP1	60 viv/Ha	0,8 m²/ m²	42.000 m²	SI (Convenio)
UP2	Industrial	0,8 m²/ m²	200.000 m²	SI (Convenio)

II.—A urbanización das zonas quedará pendente da aprobación definitiva dos Plans parciais correspondentes.

III.—Os Plans parciais axustaranse ós arts. 21 e concordantes da Lei do solo de Galicia.

IV.—O esquema viario proposto nos planos de ordenación constitúen a estrutura viaria de apoio a cada un dos sectores, e garante a coherencia final das distintas actuacións.

O seu trazado pode ser obxecto de pequenos reaxustes polos respectivos plans parciais, asegurando sempre a integración co resto do tecido en canto ás conexións co solo urbano.

V.—De acordo co establecido no art. 46.b) 3ª de R.P., nas determinacións do plan parcial farase constar expresamente que, no que se refire ás obras de urbanización que se executen seguindo as especificacións dos correspondentes proxectos de urbanización, en ningún caso se fará cargo do seu mantemento o Concello, e constituirase a correspondente entidade de conservación (art. 68 de R.G.) na que cada propietario participará consonte a cota asignada no proxecto de compensación, ou no de parcelación, ou, no seu caso, na que se fixara na entidade de conservación.

VI.—Os sistemas xerais recollidos dentro do ámbito de aplicación dos respectivos sectores do solo urbanizable considéranse a títulos efectos adscritos a eles.

DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL

SECTOR 1.-

Comprende os terreos situados no lugar coñecido como Montiño.

- a) O solo urbanizable residencial -Sector 1- desenvolverase mediante un único plan parcial, sen prexuízo das competencias que o Concello ten na materia. Concertado mediante convenio urbanístico.
- b) Os parámetros de edificabilidade e densidade serán aplicables á superficie total do sector.
- c) Uso de vivenda plurifamiliar en patio de quinteiro, cunha altura máxima de B+3+BC, e máis unifamiliar.
- d) Establécese unha edificabilidade máxima de 0,80 m²/ m².
- e) Tódalas reservas do solo para dotacións axustaranse ó establecido no anexo ó regulamento do planeamento e á Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia ou, no seu caso, ás que se regulen regulamentariamente como desenvolvemento desta lexislación.
- f) As ordenanzas de aplicación asimílanse ás contidas neste P.X. para solo urbano, nos seus diferentes usos.
- g) Os sistemas imputados a cada un dos sectores, e ó seu interior mesmo son: - Zona de protección histórico artístico incluída no sector e delimitada nos planos.
- h) A densidade máxima permitida será de 60 vivendas/Ha. sobre o total bruto da actuación.
- i) O sistema de xestión que se utilizará preferentemente será o de compensación. -Programación: Primer cuadrinio.

DETERMINACIÓNS PARA O DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE INDUSTRIAL

SECTOR 2.-

Comprende os terreos situados no Alto do Pousadoiro.

- a) Solo urbanizable concertado mediante convenio urbanístico. Uso industrial.
- b) Edificabilidade máxima: 0.8 m²/ m².
- c) Condicións de ordenación segundo acordo plenario do 23 de xaneiro de 1998.

Programación: 1º cuadrinio.

AREAS DE REPARTO E APROVEITAMENTO TIPO

SOLO URBANIZABLE E SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O Plan Xeral delimita no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as áreas de reparto grafiadas nos planos de ordenación, ós efectos de establece-la xusta distribución das cargas e beneficios.

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

De acordo co establecido polo art. 87.1 o PX establece as seguintes áreas de reparto para o solo urbano non consolidado:

- Área de reparto no entorno da edificación residencial colectiva.
- Área de reparto no entorno de edificación de vivenda familiar.
- Área de reparto no entorno de consolidacións industriais.

Segundo o disposto no art. 72.1 c) da LSG, o aproveitamento urbanístico apropiable polo conxunto dos propietarios incluídos nas áreas do solo urbano non consolidado ou en áreas de núcleo rural pendentes de actuacións de execución integral, será o 90% do aproveitamento tipo.

O PX establece para cada área, de acordo co establecido no art. 11.1.b da LSG, os usos globais, niveis de intensidade, estándares e densidades.

Os terreos destinados a sistemas xerais incluídos en áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS TIPO

O cálculo do aproveitamento tipo establécese consonte o establecido no art. 91 da LSG.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

- Criterios para a definición dos coeficiente de ponderación aplicables a cada área de reparto:

Establécese a definición dos coeficientes de ponderación para cada área de reparto en función dos valores en venda das diferentes tipoloxías ordenadas.

Área de reparto 1.

- *Uso e tipoloxía característicos: Residencial de vivenda colectiva en bloque aberto, a=1.*

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Bloque aberto (R3)	1.00
Residencial	Manzá pechada (R1)	0.94
Residencial	Manzá con patio de manzá (R1)	0.96
Residencial	Vivenda familiar en edificación extensiva de baixa densidade grao 1 (R2-1)	1.10
Residencial	Vivenda familiar en edificación extensiva de baixa densidade grao 2 (R2-2)	1.05
Residencial	Edificación en formación lineal (R4)	0.96

Área de reparto 2.

- Uso e tipoloxía característicos: Industrial en nave, a=1

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond
Industrial	Nave industrial	1.00
Administrativo	Bloque aberto	1.20
Socio cultural	Bloque aberto	1.10
Dotacional	Bloque aberto	0.90
Almacén	Nave industrial	1.00
Comercial	Bloque aberto / nave	1.20

Área de reparto 3.

- Uso e tipoloxía característicos: Residencial de vivenda familiar illada ou adosada, a=1.

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 1, (NP1)	1.00
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 2 , (NP2)	1.05
Residencial	Vivenda familiar en núcleo rural grao 3 , (NP3)	1.10
Hoteleiro	Edificación aberta	1.00
Comercial	Edificación aberta	1.05
Administrativo	Bloque aberto	0.95
Socio cultural	Bloque aberto	0.90
Dotacional	Bloque aberto	0.90

ÁREAS	USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS	APROVEITAMENTO TIPO	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR1	RESIDENCIAL/COLECTIVA	1.00 ua /m²	Compensación
AR2	INDUSTRIAL/NAVE	0.65 ua/m²	Compensación
AR3	RESIDENCIAL/VIV. FAMILIAR	0.50 ua/m²	Compensación

ACLARACIÓNS

- Aproveitamento lucrativo: edificabilidade (m²/ m²).
- Coeficiente de ponderación (dentro de cada área de reparto): a=1.
- Aproveitamento lucrativo total: edif. x superficie (m²).
- Aproveitamento lucrativo ponderado: (edif. x superficie x a).
- U.A. (Unidades de aproveitamento).
- Aproveitamento tipo: aproveitamento lucrativo ponderado/superficie: (ua/m²).

O aproveitamento tipo aplicable ós terreos destinados a sistemas xerais non incluídos en áreas de reparto, será a media dos aproveitamentos tipo das áreas de reparto existentes en solo urbano non consolidado, referida ó uso residencial, de acordo co establecido no Art. 92 da LSG: 0,7045 ua/m² de uso residencial en bloque aberto.

SOLO URBANIZABLE

No solo urbanizable, en virtude do art. 90.1 da LSG, todos os sectores delimitados, e mais os sistemas xerais adscritos a estes, integraranse nunha única área de reparto.

De acordo co art. 15.5 da LSG a programación terá unha duración de catro anos e a súa revisión farase durante o último ano para o seguinte cuatrienio.

Segundo o disposto no art. 73 da LSG, o aproveitamento urbano será apropiado polo conxunto dos propietarios incluídos no sector será do 90% do aproveitamento tipo.

O aproveitamento atribuíble ós SG que se inclúan nos diferentes sectores do SUP que se quixeran obter por expropiación, será o resultante de referir á súa superficie o 50% do aproveitamento tipo da área de reparto.

O P. X. establece para cada sector do SUP o uso global e a intensidade do uso global (art. 12.c da LSG.) para as diferentes zonas que determine (zonificación). Desde o planeamento xeral hai que

calcularlo aproveitamento tipo de cada área de reparto, pero nese aproveitamento está contemplado só o uso global, que é a cualificación que a nivel de planeamento xeral debe establecerse. Ó carecer dos usos pormenorizados, descoñécese ata que se redacten os plans parciais a cualificación pormenorizada ou subcualificación ós que corresponde cada un dos usos e intensidades das tipoloxías edificatorias de cada subzona. Consecuentemente, será necesario dispoñer do planeamento parcial, que cumpira a misión cualificadora no SUP (art. 22 da LSG), pormenorizando os usos e tipoloxías edificatorias, para poder chegar a un nivel de concreción do aproveitamento tipo aplicable ós terreos do seu ámbito. Isto obriga a que, se ben o aproveitamento tipo queda fixado desde o planeamento xeral, logo hai que asignar uns coeficientes de ponderación a cada subzona ou uso pormenorizado no que se desglosa o uso global a través do correspondente Plan parcial (art. 93.2 LSG).

O art. 93.2 LSG. impón tamén que as superficies construíbles de cada subzona polo coeficiente de ponderación relativo fixado polo Plan parcial coincida coa superficie construíble da zona na que aquelas se integran polo coeficiente de ponderación fixado polo Plan Xeral.

Dende o planeamento xeral hai que calcular o aproveitamento tipo da área de reparto 4, para elo, e dado que se establecen dúas zonas de usos diferenciados –residencial colectivo e industrial en nave– establece os seguintes coeficientes de ponderación de acordo cos art. 93.1 e 91.3 da LSG.

Os criterios para a determinación dos coeficientes de ponderación “a” para a área de reparto, regulanse de acordo coas demandas, ofertas e valores en venda detectados e previstos no concello de Vilagarcía, respecto dos diferentes usos e tipoloxías ordenados. Neste senso, dada a falla de solo industrial, a abundancia de solo residencial e a significativa consolidación e demanda de actividades industriais, establécense os seguintes coeficientes de ponderación entre uso e tipoloxía característico (industrial en nave) e os restantes usos e tipoloxías:

Uso principal	Tipoloxía	Coef. de pond.
Residencial	Unifamiliar	1.15
Residencial	Colectiva	1.10
Residencial	En réxime de protección	1.00
Industrial	Nave	1.00
Terciario	Edificación aberta	1.10

CÁLCULO DOS APROVEITAMENTOS TIPO

Establécense unha única área de reparto para a totalidade do solo urbanizable (art 90.1 LSG), sendo o uso e tipoloxía característico o industrial en nave.

ÁREAS	USO E TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICOS	APROVEITAMENTO TIPO	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR4	INDUSTRIAL / NAVE	0.814 ua /m²	Compensación

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Sector 1.—Uso global: residencial de vivenda colectiva, a=1,10
Sector 2.—Uso global: industrial, a=1,00

SECTOR/ ÁREA	CUADR.	USO GLOBAL	COEF. PONDER.	USO E TIPO CARACTER	APROVEITAM. LUCRATIVO	EDIFICA- BILIDADE	SISTEMA DE EXECUCIÓN
AR4	1/1º cuad.	RESIDENCIAL	1,10	RESIDENCIAL COLECTIVA	90% A. TIPO	0.80 m²/ m²	Compensación
AR4	2/1º cuad.	INDUSTRIAL	1,00	INDUSTRIAL EN NAVE	90% A. TIPO	0.80 m²/ m²	Compensación

- Aproveitamento lucrativo: edificabilidade (m² /m²).
- Coeficiente de ponderación (dentro de cada área de reparto): a=1
- Aproveitamento lucrativo total: edif. x superficie (m²).

- Aproveitamento lucrativo ponderado: (edif. x superficie x a).
- U. A. (Unidades de aproveitamento).
- Aproveitamento tipo: Aproveitamento lucrativo ponderado/superficie: (ua /m²).

APROVEITAMENTO DOS SECTORES 1 E 2

O aproveitamento real do sec. 1 é = 42.000 m² x 0,80 m²/m² = 33.600 m²

O aproveitamento real do sec. 2 é = 200.000 m² x 0,80 m²/m² = 160.000 m²

O aproveitamento lucrativo de cada terreo será $AL = AR \times a$.

Sendo “a” o coeficiente de homoxeneización ou ponderación relativa ó uso dese terreo, referido ó uso e tipoloxía edificatoria característica na área de reparto.

Dado que os coeficientes de ponderación entre o uso e tipoloxía característica e os restantes usos é 1: $AL=AR$.

É dicir, neste caso, os aproveitamentos real e lucrativo coinciden.

O aproveitamento tipo da AR4 será polo tanto o seguinte:

$(42000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,10 \text{ ua}/\text{m}^2 + 200000 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 \text{ ua}/\text{m}^2) / 242000 \text{ m}^2 = 0.814 \text{ ua}/\text{m}^2$

SOLO DE NUCLEO RURAL

ORDENANZA ESPECÍFICA Nº 11

DENOMINACIÓN DA ZONA: NÚCLEO PERIFÉRICO (NP).
GRAOS 1º, 2º E 3º

DEFINICIÓN: SOLO DE NÚCLEO RURAL

ZONAS DE APLICACIÓN

As delimitadas no correspondente plano de zonificación, sinaladas como “NP” en calquera dos seus graos NP1, NP2 ou NP3.

REFERENCIAS

Núcleos constituídos por agrupacións consolidadas de vivendas de carácter rural con relacións comunitarias, identificación toponímica e demais particularidades expresadas no artigo 75 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

OBXECTIVOS PREVISTOS

Establece-lo regulamento preciso para conseguir os usos das características propias destes núcleos, confeccionando unha estrutura urbanística axeitada ás peculiaridades locais.

TIPOLOXÍA

Edificación illada, con limitacións e condicións detalladas nas “determinacións particulares” desta mesma ordenanza.

Non se permite a configuración de cubertas a modo de mansarda descrita no epígrafe das Condicións Xerais de Volumen “Cubertas da Edificación”, apartado 2.h.

ALIÑACIÓNS E RASANTES

As sinaladas no plano de rede viaria, aliñacións e rasantes.

Os servizos técnicos, en casos xustificados, poderán rectificar as aliñacións establecidas en máis/menos 5% nas vías de titularidade municipal.

CONDICIÓNS ESTÉTICAS

Ademais das condicións estéticas xerais, é condición primordial a utilización dos materiais tradicionais de maior significación e raigame na arquitectura local, así como as formas máis axustadas ós deseños máis relevantes do lugar, con adecuacións necesarias ás técnicas constructivas actuais. As edificacións serán de traza sinxela e digna, con cubertas tradicionais, carpintería exterior en madeira pintada nas cores usuais da comarca – ou vernizada – ou materiais de aspecto semellante, cantería, polo menos nalgúns elementos, e, moi especialmente, a incorporación de galerías típicas, ventás-balcón, soportais e demais compoñentes de recoñecido prestixio nas construcións autóctonas destacadas. En todo caso, terase presente, de modo claro, a incorporación ó contexto e a harmonización coa paisaxe, dando cumprimento ó artigo 59 da LSX.

O emprego de modernas técnicas e as solucións de arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raigame nin o emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e doutros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica.

As edificacións adxectivas presentaranse con deseño axustado e digno, con materiais de calidade semellante á edificación principal, sen que isto implique o falseo de función de carácter propios.

RECUADOS

Desde a aliñación exterior: - En grao 2.—3’00 m. - En grao 3.—5’00 m. - Poderá eximirse desta obriga de recuado cando se trate dunha aliñación consolidada.

Os lindeiros, admítase a edificación en medianeira, sendo obrigatorio nos casos especificados nas “determinacións particulares” desta mesma ordenanza; tamén se permiten edificacións illadas con separacións mínimas a lindeiros de 3’00 m.

PARCELA ESIXIBLE A EFECTOS DE PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS

Superficie mínima: Grao 1 = 200 m²- Grao 2 = 400 m²- Grao 3 = 500 m²

Fronte mínima de parcela: Grao 1 = 6’00 m.— Grao 2 = 10’00 m.— Grao 3 = 10’00 m.

MODO DE FIXA-LO APROVEITAMENTO

Ocupación máxima: Grao 1 = 70% da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria. Grao 2 = 40% da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria; nas edificacións de planta baixa poderá aumentarse a ocupación ata o 80%. Grao 3 = 25% da parcela bruta, respectando en calquera caso as aliñacións sinaladas nos planos de ordenación e rede viaria; nas edificacións de planta baixa poderá aumentarse a ocupación ata o 50%.

Altura máxima de cornixa: 6’50 m.

Núm. de plantas: B + 1 + BC.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta en tódalas formas admitidas para este concepto nas ordenanzas xerais, sen computar edificabilidade.

DETERMINACIÓNS PARTICULARES

Producirase a obriga de acaroar en tódolos casos que exista edificación estremera que presente medianeira no lindeiro, estando conforme ó ordenamento. Se esta particularidade ocorre no estremerio de cada lado, a edificación levantarase entre medianeiras en tanto o permita a edificabilidade, sen detrimento do racional deseño. Se isto non fose xustificativamente axustado, acaroarase polo menos a un dos dous colindantes.

En ningún caso se producirán construcións sucesivas entre medianeiras que dan lugar a edificación sen interrupción en máis de 48’00 m.

As edificacións adxectivas poderán situarse illadas, acaroadas á edificación principal ou en contacto co cerre do lindeiro, sempre que non se sitúen a menor distancia da aliñación exterior cá fachada do edificio principal que dea cara ó vial.

En tanto a configuración da parcela e a posición da edificación principal o permitan, as construcións adxectivas apartaránse da aliñación exterior, cara ó vial, máis cás fachadas dos dous colindantes.

En razón da súa peculiar tipoloxía, os hórreos presentaranse sempre exentos, podendo emprazarse incluso por diante da edificación principal, quedando tamén excluídos do parámetro de altura máxima permitida da liña de cornixa dado para as construcións adxectivas.

RÉXIME ESPECIAL DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES

As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento que incumpran algún dos parámetros edificatorios desta ordenanza, excepto aliñación, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, re-

habilitarse) e reestructurarse, podendo autorizarse as ampliacións necesarias sempre que a actuación non implique un incremento superior ó 30% do volume orixinal. Isto sen prexuízo das limitacións que eventualmente devíñesen da súa catalogación e sin super-las determinacións de edificabilidade establecidas na presente ordenanza.

INDICADORES DE ACREDITACIÓN DE COMPLEXIDADE URBANÍSTICA NOS NÚCLEOS RURAIS ÓS EFECTOS DE REDACCIÓN DE PLANS ESPECIAIS DE MELLORA DO NÚCLEO RURAL:

I.—Será preceptiva a redacción e execución dun plan especial de mellora do núcleo rural unha vez que, en cada unha das zonas, as licencias concedidas para aquela impliquen unha ocupación dos 2/5 do solo delimitado en cada caso.

II.—Que exista necesidade de novo solo residencial ou deficiencias de equipamentos ou zonas libres dentro do propio núcleo, que fagan necesaria a redacción e execución do plan especial de mellora do núcleo rural, co fin de arranxar estas deficiencias.

III.—Que o número de licencias solicitadas neste solo rústico de núcleo supere o 50% do número de vivendas existentes na actualidade e reflectidas no estudio que con esta finalidade se realizou para os núcleos.

CONDICIÓN PARA O PLAN ESPECIAL DE MELLORA DO NÚCLEO RURAL

As condicións que deben cumprir tódolos PEMN que se redacten en solo de núcleo rural serán as seguintes:

I.—A delimitación de solo que vai ser tratado mediante o PEMN terá que constituír un polígono fisicamente continuo.

II.—A superficie mínima da área delimitada para a redacción do PEMN terá que abarcar un núcleo completo; cando este se agrupe con outros permitirase delimitar superficies mínimas de 2'5 ha para redacción do PEMN, sempre que non quede dentro da área delimitada nas presentes normas unha zona residual inferior a 2'5 ha.

III.—A tipoloxía edificatoria proposta polo PEMN para estas zonas terá que axustarse ás previstas na ordenanza NP das presentes normas.

IV.—A densidade máxima admitida será de 25 viv/ha sobre o total bruto do polígono.

V.—A edificabilidade máxima permitida será de 0'4 m²/m² sobre o total do polígono, ou de 0'6 m²/m² sobre as parcelas nestes resultantes.

VI.—As cesións serán, como mínimo, de 28 m² por vivenda, e teranse que estruturar de acordo coas superficies mínimas previstas en cada caso polos arts. 4 e 5 do anexo ó regulamento do planeamento.

USOS PERMITIDOS

Uso principal: Residencial de vivenda unifamiliar.

Usos permitidos: Vivenda: Categoría 1ª.—Hoteleiro: Categoría 1ª.—Comercial: Categoría 1ª.—Industrial: Categoría 1ª e 2ª.—Administrativo e oficina: Categoría 1ª.—Socio-cultural: Categoría 1ª.—Deportivo: Categoría 1ª.—Relixioso: .—Docente. Categoría 1ª e 2ª.—Sanitario: Categoría 1ª e 2ª.—Asistencial: .—Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª e 2ª.

EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

Situación: se acaroarán ás traseiras das edificacións principais e/ou ós lindeiros da parcela sen prexuízo de danos a terceiros. Tamén se permitirán illadas. Neste caso separaranse 3 metros de calquera edificación.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a ocupada pola edificación principal): 50%.

Superficie máxima construíble: 60 m².

Altura máxima en calquera punto: 3'5 m.

SOLO RÚSTICO

ORDENANZA 12. SOLO RÚSTICO ORDINARIO, SEN ESPECIAL PROTECCIÓN (NU)

ZONA DE USOS AGROPECUARIOS E FORESTAIS

A) DELIMITACIÓN:

Comprende as zonas sinaladas como "NU" no correspondente plano de ordenación, comprendendo o solo que, polas súas condicións rústicas, naturais ou posicionais, debe preservarse do proceso de desenvolvemento urbano, admitindo só usos axustados ó medio e á súa salvagarda, aínda que sen establecer unha protección específica en particular. Comprende, así mesmo, todo solo non incluído noutro tipo.

B) NORMAS XERAIS

B.1 As determinacións destinadas a aplicarse no "NU" teñen por obxecto establecer un regulamento preciso para uni-los usos ás actividades axeitadas ó medio rústico e/ou natural, garantindo o respecto á natureza, dentro dunha explotación racional desta e ó emprego de tipoloxías axeitadas, todo isto dentro da estrutura xeral de planeamento e dos sistemas previstos neste.

B.2 As construcións localizadas no "NU" cumprirán co preceptuado no art. 77 da LSG.

Deberase xustificar que non hai perigo de formación de núcleo. Considérase, a efectos das presentes normas, que non existe posibilidade de formación de núcleo de poboación cando nun círculo de 100 metros de radio no que o centro sexa o do edificio que se pretende construír non existan ou teñan licencia concedida 4 ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Este baremo aplícase sobre o sector resultante de solo rústico e non sobre o solo de núcleo rural, cando no círculo trazado segundo o parágrafo anterior se comprenda no seu interior vivendas incluídas no ámbito dos núcleos delimitados no PX.

A estes efectos considérase que nunha franxa de 100 m de profundidade, paralela á poligonal de bordo dos núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo de poboación.

B.3 As parcelas onde se pretenda levanta-la construción, consonte as presentes determinacións, deberán dispoñer de auga potable na contía axeitada ó consumo máximo previsible en razón do uso pretendido. Sempre que se comprenda o uso da vivenda, a previsión de auga respecto a este cumprirá coa dotación sinalada no decreto 311/1992 da COTOP.

Disporán, así mesmo, de enerxía eléctrica e de acceso rodado de polo menos 3.00 m, nas condicións sinaladas no art. 19.2 das NN.SS. provinciais. Contarán igualmente con sistema axeitado para a eliminación das augas residuais, consonte a normativa vigente.

As fosas sépticas non se achegarán a menos de 20 m. de calquera captación de auga potable, nin a menos de 5 m da edificación principal. Tampouco se achegará a menos de 5 m dos lindeiros, coa salvedade de que sexa unha instalación común ou se trate de fosas acaroadas, previo acordo.

B.4 As fosas sépticas construídas totalmente baixo rasante, e consonte as condicións técnicas e distancias esixibles para aquelas non contan na ocupación da parcela, e, co mesmo criterio, se dispensa de ocupación ós pozos artesáns, ós alxibes soterrados e ós estanques a ras do chan.

B.5 Tódalas superficies do solo que non teñan asignada función específica que llo impida estarán dedicadas a cultivos ou terán vexetación, contándose ó efecto as hortas, arboredos, xardíns, sebes, céspedes e cultivos en xeral.

B.6 A declaración de interese xeral, en relación coas edificacións e instalacións en "NU", non é vencellante respecto da idoneidade da súa localización polo que se debe xustificar-los factores que concorren na determinación da situación.

B.7 En calquera construción levantada no solo rústico terase presente, de forma fundamental, a súa integración no medio e a adecuación á paisaxe, dando cumprimento, coa maior implicación

posible, ó criterio do art. 59 da LSG referentes á adaptación ó ambiente no que estean situados.

O emprego de modernas técnicas e as solucións da arquitectura actual non deben contraponerse ós conceptos de raizame nin ó emprego de materiais tradicionais, polo que a conxunción duns e outros factores nun mesmo deseño partirá de que sexan asumidos recíproca e coherentemente, evitando a mera superposición ou a concorrencia anecdótica.

Porase un especial empeño na recuperación, racionalmente evolucionada ou actualizada, de solucións propias da arquitectura autóctona para edificacións destinadas a usos residenciais, hostaleiros, sociais e relixiosos, así como ó emprego de materiais de recoñecida tradición local nas cubertas e na carpintería exterior, incluíndo os paramentos de carácter rústico e os enmarcados e linteles de cantería.

As edificacións adxectivas presentaranse cun deseño axeitado e digno, con materiais de calidade semellante ó da edificación principal, sen que isto implique falseo da función e carácter propios.

Nas construcións que necesariamente presenten carácter industrial ou específico de determinados usos non tradicionais, como pavillóns e instalacións deportivas, centros de ensinanza, etc., a adecuación ó contorno recaerá nas proporcións volumétricas e nas cores, así como nos elementos de xardinería.

Tódalas fachadas se resolverán dentro dun mesmo nivel de tratamento estético, con independencia de que estean ou non cara a un vial, nin que teñan ou non ocos ou funcións diferentes, rexeitando, concretamente, as que teñan aspecto medianeiro ou presenten materiais de desperdicio ou apaño.

B.8 Nos proxectos de explotacións, instalacións e edificacións non asimilables ós labores usuais das actividades agrarias, incluírase un estudio específico do contorno, así como a explicitación das prevencións adoptadas para salvagardar da contaminación e degradación ó medio, carácter, tratamento e modo de eliminación dos residuos ou vertidos que se produzan.

As instalacións e construcións para uso e aproveitamento da natureza incluírán, no seu proxecto, unha exposición detallada da forma de uso, medidas a adoptar para garanti-lo debido respecto e salvagarda ecolóxica, prevencións para impedi-los incendios forestais, sistema de recollida e evacuación de residuos, e cantas determinacións sexan precisas para que non se produza agresión ó medio.

B.9 O uso da vivenda unifamiliar resolverase nunha única edificación por parcela, podendo, sen embargo, coexistir dentro dunha mesma propiedade con outras construcións dedicadas a explotacións agropecuarias ou doutros usos ós que estean vencelladas, así como coas construcións adxectivas.

B.10 Tanto no caso anterior como en calquera caso de construcións non dedicadas ó uso da vivenda que pola súa funcionalidade precisen resolverse en agrupacións de edificios non acaroados dentro dunha mesma parcela, a distancia horizontal mínima entre cada dous deles será de 4,50 m cando se teña previsión de circulación de vehículos ou máquinas entre elas, ou de 3,00 m nos demais casos, salvo que existan razóns xustificables de índole técnica ou legal sectorial que esixan unha separación inferior ou superior á dada.

As edificacións adxectivas poden acaroarse á principal ou dispoñerse illadas, coas separacións que se sinalan no punto anterior.

Os canastros, pola súa peculiar tipoloxía, presentaranse sempre illados, e quedan dispensados de cumprir coa altura máxima da cornixa permitida para as construcións adxectivas.

B.11 Os invernadoiros non consumirán edificabilidade nin contarán ós efectos de ocupación, sempre que cumpran as seguintes condicións: 1. Configuración sinxela e homoxénea que responda manifestamente a unha concepción técnica elemental destinada exclusivamente a cumprir-la función de garda-lo cultivo e permiti-los traballos agrícolas nel. 2. Utilizar materiais lixeiros e desmontables, que presenten un volume transparen-

te ou traslúcido, incoloro ou de tonalidade verde. 3. Que non conteña obra de fábrica, entendéndose como tal o emprego de pedra, ladrillo ou formigón, coa excepción dos mínimos precisos para o baseamento e ancorado da estrutura. 4. Que exclúa toda actividade non relacionada intrínseca e inseparablemente á plantación, debendo interpretarse que cumpren esta relación aquelas tarefas relativas a tarros, semente, poda, rega e demais coidados do cultivo, e a recollida deste ou dos froitos, flores ou partes daquel. 5. O emprego do invernadoiro para usos que non se correspondan cos fins expresados, aínda no caso de actividades que poidan gardar relación co cultivo (como pode se-lo pastar gando dentro do invernadoiro, instalar maquinaria para elaboracións industriais, servirse da construción como garaxe, e outras semellantes) conlevan a perda da condición de invernadoiro, ós efectos aquí regulados, computando, neste caso, como edificación principal ou complementaria, segundo as condicións concorrentes no caso.

B.12 Considerarase computable ós efectos de cumprir-la parcela mínima esixida a parte da superficie da parcela incluída noutras ordenanzas do solo rústico.

B.13 No caso de estar parte da parcela afectada pola servidume de protección do DPMT, poderá computarse o grao de ocupación correspondente a este (15%) e acumularse na porción da parcela cualificada de solo rústico non protexido cumpríndose en todo caso os recuados mínimos esixidos naquela.

C) NORMAS DE EDIFICACIÓN E USO

C.1 SEPARACIÓN DO VOLUME EDIFICABLE

C.1.1 Á aliñación oficial exterior: producirase o recuado que corresponda na aplicación do establecido nas ordenanzas xerais das presentes determinacións para "líña límite de edificación", en razón do tipo de estrada, autopista, autovía ou vía á que de fronte, sen que en ningún caso resulte unha distancia inferior a 12,00 m respecto ó eixe da vía pública.

C.1.2 A lindeiros: Na modalidade I de edificabilidade a separación mínima é de 5 m.

Na modalidade II de edificabilidade, ningunha parte da construción estará situada a menor distancia do linde cá magnitude da altura sobre o terreo do punto da edificación na que se aplique o parámetro, cun mínimo de separación de 5 m, se a altura fose menor.

Nas edificacións e instalacións que pola súa normativa sectorial deban gardar determinadas distancias ás edificacións alleas, como os depósitos de combustible, fosas sépticas, etc., prevalecerá a distancia de afastamento de maior magnitude entre as que se sinalan polas presentes determinacións e a normativa específica técnica ou legal, de forma que en todo caso se cumpra este afastamento respecto a tódolos espazos onde os lindeiros estean no seu dereito a edificar ou ó lindeiro, segundo corresponda.

C.2 CONDICIÓNS DE SUPERFICIE E VOLUME

C.2.1 EDIFICABILIDADE. MODALIDADE I

C.2.1.1 Casos nos que se aplica:

- a) Construcións dedicadas a usos propios das explotacións agropecuarias, forestais, conservación, protección e mello-ra da natureza.
- b) Construcións para servizo e mantemento das obras públicas.
 - Edificacións auxiliares de ff.cc. e de transporte público de viaxeiros, e/ou mercadorías en liñas regulares.
 - Construcións ou instalacións auxiliares de transporte de enerxía eléctrica, telecomunicación, faros e balizamento de navegación marítima e tránsito aéreo.
 - Construcións ou instalacións de subministro de auga, rega e semellantes.
 - Edificacións auxiliares de instalacións de aproveitamento de enerxía eólica.
 - Observatorios astronómicos, meteorolóxicos, e postos de vixilancia e/ou control da natureza.

c) Edificacións para vivenda unifamiliar.

C.2.1.2 Parcela mínima: 2.000 m² (Instrucción 4/85 do 23 de setembro da Dirección xeral de urbanismo, vivenda e medio ambiente).

C.2.1.3 Configuración: a parcela onde se pretenda levanta-la construción con edificabilidade da modalidade I terá unha forma tal que sexa posible trazar dentro dela unha circunferencia cun radio de 15 m, que teña o seu centro a unha distancia non superior a 20 m desde a aliñación exterior.

C.2.1.4 Superficie máxima edificable para usos principais: 200 m².
Sen embargo, nas instalacións agropecuarias de 2ª categoría a superficie máxima edificable para usos principais pode acadar ata 1.000 m².

C.2.1.5 Ocupación máxima de parcela: 15%.

C.2.1.6 Altura da edificación: Máxima sobre rasante: 6,50 m.— Máxima en calquera punto: 7,50 m.

C.2.1.7 Edificacións complementarias:
Tipos permitidos: acaroadas á edificación principal ou separadas desta na forma expresada en B. 10.
Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a parte ocupada pola edificación principal): 10%.
Superficie máxima edificable: 60 m².
Altura máxima en calquera punto: 3m.

C.2.1.8 Excepcións:
Os parámetros dados para a parcela (superficie, configuración) e a súa ocupación poden obviarse nas construcións e instalacións comprendidas no apartado b), do punto

C.2.1.1, bastando a parcela que permita situa-la edificación coas dimensións mínimas tecnicamente necesarias e xustificables, sempre que se respecten os afastamentos das construcións ós lindeiros e edificacións dos estremeiros.

Permitirase supera-los parámetros de altura, ata onde se poidan xustificar como mínimos necesarios, naqueles casos puntuais de elementos que pola súa propia condición técnica o requiran ineludiblemente, como os silos para áridos ou para gran, os depósitos elevados de auga, illados, para subministro por gravidade, aparatos para o aproveitamento da enerxía eólica, postos de vixilancia, torres de tendido eléctrico, chemineas que pola normativa técnica ou legal precisen determinada altura de evacuación, e outros casos equiparables.

C.2.2. EDIFICABILIDADE. MODALIDADE II:

Casos nos que se aplica:

Aplicarase en tódolos casos non comprendidos na modalidade I. Nestes casos, antes da concesión da licencia municipal requirirá-se a autorización do organo competente, logo da información pública polo prazo de 20 días, todo elo consonte co establecido nos art. 77.3 e 77.4 da ley 1/97, de 24 de marzo, do solo de Galicia.

NORMAS COMÚNS:

-Para apartamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m² construídos, situada dentro da parcela.

-A pendente máxima da cuberta non excederá en ningún caso de 30º.

- Retranqueos: - A lindeiros: a altura da edificación, cunha separación mínima en todo caso de 5 m. - A vías: o que estableza a lexislación sectorial aplicable.

- O número máximo de plantas autorizables é de dous (baixo + 1 planta).

- Os espazos da parcela non ocupados pola edificación deberán tratarse axeitando os seus remates superficiais ás condicións do medio (pavimentos, vexetación, arboredo, etc.).

NORMAS ESPECÍFICAS

No cadro que se achega establécense as distintas condicións de edificación en función dos distintos tipos de usos. Por razón da súa atipicidade que impide establecer unha regulación sobre elas, exceptúanse:

- As edificacións relacionadas coa defensa nacional.
- As edificacións dedicadas ó servizo de obras públicas.
- As infraestruturas de servizo público.

USO	Parcela (m ²) mínima	Ocupación máxima	Edif. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
EQUIPAMENTOS:				
- Deportivos	2.000	40	0,40	10
- Docentes	2.000	40	0,40	8
- Sanitarios	2.000	40	0,40	8
- Asistenciais	2.000	40	0,40	8
- Socio-culturais	2.000	40	0,40	8
- Relixiosos	2.000	40	0,40	8
OUTRAS EDIFICACIONES:				
- Recreativo, hoteleiro, balnearios e afíns	5.000	20	0,20	10
- Cármpings	5.000	5	0,05	4
- Industriais (1)	5.000	20	0,20	8
- Agropecuarios	2.000	20	0,20	5
- Gasolineiras (2)	2.000	5	0,05	8
- Pequenos talleres e industrias artesanais	2.000	20	0,20	5
- Outros usos	5.000	10	0,10	7

(1).—A distancia a vivendas exteriores fíxase en 50 m.

(2).—A distancia a vivendas exteriores fíxase en 25 m, contados desde os tanques.

C.3 OUTRAS CONDICIÓN

Permitirase supera-los parámetros de altura, ata onde poidan xustificarse como mínimos necesarios, naqueles casos nos que a súa propia condición técnica o requira ineludiblemente, como a localización de pontes grúa de altura obrigada en razón do tipo de industria, o emprego de condensadores para vapor, de grande magnitude; as naves con instalacións de macro-maquinaria, e outros casos equiparables, así como os elementos puntuais como silos, depósitos elevados de auga, e demais citados no punto 2º do apartado C.2.1.8.

As industrias actualmente existentes situadas no solo rústico común considéranse, a efectos urbanísticos, socialmente interesantes, canto ó mantemento dos seus actuais procesos productivos e postos de traballo. Poderán, polo tanto, realizarse nelas obras de consolidación, modernización, incremento do valor e aumento de volume sen saír das súas parcelas actuais nas condicións sinaladas nestas normas e sempre e cando queden xustificadas polas necesidades dos seus procesos productivos, tal como se contempla no art. 58 da LSG. Con esta finalidade, considéranse incluídas tódalas industrias, así como as edificacións existentes á aprobación definitiva das Normas, existencias que deberán xustificarse documental-mente.

Considérase tamén socialmente interesante, a efectos urbanísticos, as industrias ou actividades molestas, insalubres, nocivas ou perigosas que, por razón dese carácter, non conveña emprazar nos polígonos industriais, senón situar en lugares totalmente afastados dos núcleos urbanos, e que xeren un volume de emprego que, segundo discrecional apreciación do Concello, compense os inconvenientes e custos sociais da súa implantación.

Edificacións complementarias:

Tipos permitidos: acaroados á edificación principal ou separados dela na forma expresada en B.10.

Superficie máxima edificable: 120,00 m².

Altura máxima en calquera punto: 3,50 m.

Ocupación máxima da parcela resultante (descontada a parte ocupada pola edificación principal): 10%.

Sempre que se xustifique por necesidades derivadas do proceso productivo, as construcións agrícolas poderán superar estes parámetros, sen exceder en calquera caso a edificabilidade máxima de 0,25 m²/m², medidos sobre a totalidade da parcela.

INCORPORACIÓN Ó PROCESO DE DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO DO SOLO RÚSTICO COMÚN APTO PARA URBANIZAR

O Plan Xeral reconece como solo rústico apto para a urbanización de acordo coas determinacións establecidas polos artigos 14.d), 21.2, 68.3, e 78 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, aquelas áreas cualificadas nos planos de ordenación como NU que cumpren ademais os seguintes requisitos:

1.—Que sexa viable o seu desenvolvemento, tanto desde o punto de vista económico, como desde o punto de vista técnico, tendo en conta os elementos e redes exteriores de infraestruturas sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse de forma axeitada o enlace con tódalas redes viarias e de servizos integrantes da estrutura do municipio.

2.—Que a proposta de delimitación do ámbito a desenvolver mediante Plan parcial sexa coherente coa estratexia do Plan Xeral e co estrutura xeral do territorio.

Nestas áreas poderanse delimitar sectores para o seu desenvolvemento mediante Plans parciais.

O aproveitamento tipo dos sectores que se delimiten para o solo rústico común apto para a urbanización será determinado polos respectivos plans parciais de acordo co procedemento establecido no artigo 93 da Lei 1/1997, (art. 94 LSG).

De acordo co establecido no art. 78.2 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, o réxime urbanístico aplicable a estas actuacións será o correspondente ó solo urbanizable, e o seu aproveitamento urbanístico estará suxeito a non poder supera-la densidade media proxectada polo plan para o solo urbanizable do termo municipal.

Malia o anterior, os parámetros máximos que deberán cumprir os plans parciais nesta clase de solo serán: - Densidade máxima: 30 viv/ha. - Edificabilidade máxima: 0.50 m²/m². - A superficie mínima do ámbito a desenvolver mediante Plan Parcial será de 12.000 m². - A tipoloxía edificatoria será a de vivenda unifamiliar.

Para a delimitación de sectores no solo rústico común apto para urbanizar, teranse en conta as seguintes características:

- A delimitación deberá comprender unha superficie mínima de terreos na que sexa posible desenvolver unha actuación que permita implanta-las dotacións mínimas de equipamento establecidas para a unidade básica das definidas na lexislación urbanística aplicable.

- Os terreos deberán cumpri-las condicións mínimas esixibles para a axeitada instalación dos usos que se pretendan implantar.

- A actuación deberá resolver pola súa conta cantas conexións ós sistemas xerais existentes ou previstos polo Plan sexan necesarias.

- O uso característico da actuación será o residencial, podendo establecerse actuacións dos usos compatibles con este.

ORDENANZA 13. SOLO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEXIDO (NUP)

ZONAS QUE SE PROTEXEN EN RAZÓN DOS SEUS VALORES INTRÍNSECOS

- Zona de protección especial de cultivos (NUPC)
- Zona de protección especial de ríos e regatos (NUPR)
- Zona de protección especial de masas arbóreas de alto interese botánico, ecolóxico, paisaxístico ou doutras condicións excepcionais (NUPA)
- Zona de protección especial paisaxística e medio ambiental do monte alto (NUPM)
- Zona de protección especial do patrimonio histórico artístico e etnográfico (NU-PHA)
- Solo rústico de protección de vistas.
- Solo rústico de protección de infraestruturas (NUPI)

13.a) ZONA DE PROTECCIÓN DE CULTIVOS (NUPC)

Delimitación

Comprende esta ordenanza as actividades agrarias, pecuarias ou mixtas (agropecuarias, agrícola-forestales) desenvolvidas en solos que polas súas condicións de homoxeneidade, produtividade

ou posibilidades, son merecedoras dunha particular protección, de conformidade co art. 68.1 da LSG.

Normativa de protección

- Só se autorizarán as edificacións e instalacións que lle son propias por estaren vencelladas a explotacións agrícolas e suxeitas ás normas da Consellería de agricultura, para as que se fixa unha altura máxima de 4,50 m (excepto silos), e unha ocupación máxima do 7,5% da parcela.
- Prohíbese o ensanchamento do viario existente na zona, sempre que non veña obrigado pola súa explotación agrícola.
- Prohíbense os desmontes, escavacións ou recheos que supoñan o rebaixa-la superficie cultivable, así como calquera outro que altere a rede de irrigación, drenaxe, etc.
- Prohíbese o establecemento de cercados de fábricas opacas, cando estes afecten á disposición actual dos camiños, servidumes, bancais, cómaros, etc.
- Autorízanse as construcións desmontables relacionadas co cultivo en invernadoiros.
- As especies forestais da ribeira serán protexidas e conservadas, e para a súa corta solicitarase licenza.

13.b) ZONA DE PROTECCIÓN DE RÍOS E REGATOS (NUPR)

Comprende a presente ordenanza as áreas cubertas por augas, de forma non accidental, como os regatos, encoros, lagos, lagunas, zonas húmidas e pantanosas, e as súas beiras, en función da influencia ou afección, vinculación de uso, ou por motivo de salvagarda e conservación do medio natural, comprendidos dentro do ámbito de aplicación da presente normativa, segundo as seguintes determinacións:

Ámbito de aplicación:

- Zonas delimitadas para a ordenanza “NUPR” nos correspondentes planos deste Plan, establecidas de conformidade co previsto no art. 68 da LSG.
- Na súa penetración nas zonas delimitadas como solo urbano e nos núcleos rurais existentes, os ríos, encoros e demais aquí tratados, determinan unha franxa de solo rústico de protección comprendendo a canle e senllas faixas de 5,00 m de ancho para cada marxe, como zonas de servidume de uso público, de conformidade co art. 6 do Regulamento de dominio público hidráulico, último parágrafo, que pode reducirse a 2,00 m no caso de encarrilamento do curso de auga, previa aprobación do preceptivo proxecto técnico polo organismo autonómico competente.

Condicións de uso:

As condicións dos usos e actividades que en cada caso estean permitidas por esta ordenanza terán como factor básico ou indeclinable o respecto ós elementos naturais, ás particularidades hidráulicas, edafolóxicas, ecolóxicas, paisaxísticas e demais propias do medio.

Ningún uso ou actividade será contraposta ós fins sinalados nos arts. 7 e 9 do Decreto 849/1986 no que se refire ás zonas de servidume e de policía.

As especies arbóreas e matogueiras características das ribeiras son obxecto de protección, prohibíndose calquera actuación ou modificación desta vexetación, coa salvidade daquelas cortas ou repoboacións que contén coa específica autorización outorgada polo organismo da cunca, e sempre de conformidade coa Lei do 18 de outubro de 1941, sobre repoboación de ribeiras e regatos. Ó respecto o coidado destas árbores será extremado.

Prohíbese todo tipo de explotación graveira ou areeira.

Prohíbese toda modificación ou actuación sobre o curso natural das augas, coa única excepción daquelas explotacións de fundamento hidráulico, non contaminantes, como os muíños e piscifactorías, que poden producir canles de derivación para encoros, co conseguinte retorno ó seu caudal, e á consolidación de marxes, formación de praias fluviais, e outras actuacións equiparables que, polo seu incuestionable interese social e utilidade pública, contén coa preceptiva autorización polo organismo de competencia da cunca,

outorgable exclusivamente sobre proxectos técnicos garantes do cumprimento de canto se establece nos arts. 89 e 92 da Lei de augas e 234 a 239 do Regulamento do DPH, que conteñan, ó efecto, os estudos de impacto medioambientais, incluíndo a exposición detallada dos tratamentos e providións para garanti-la inocuidade dos vertidos ou filtracións, segundo as determinacións expresadas no punto seguinte.

Restrinxírase ó máximo a autorización dos vertidos, que, en tódolos casos, serán de conformidade cos arts. 92 e seguintes da LA e 245 e seguintes do R. de D.P.H., sen que en ningún caso superen os niveis admisibles de concentración de substancias contaminantes e produtos nocivos, determinado polo plan hidrolóxico da cunca (art. 254 de R. de A. e anexos), seguindo os procedementos que se sinalan na Lei e Regulamento e aplicando co máximo rigor o contido dos arts. 252, 260 e 261 de R. sobre control, modificación, suspensión temporal e definitiva da autorización, para a eficaz salvagarda do medio.

En ningún caso a aplicación da presente ordenanza poderá contrañoerse ou dispensar do cumprimento da Lei de augas, regulamento de dominio público hidráulico e normativa vixente ó respecto.

Usos permitidos:

Nas franxas correspondentes na zona de servidume (5,00 m) poden realizarse cultivos, sempre que exclúan calquera alteración do terreo, plantado ou corta de especies arbóreas e matogueiras (fóra das excepcións que se sinalan nas condicións de uso), utilización de produtos que conteñan algunha das substancias contaminantes contidas nas relacións I e II do anexo ó título IV do R.D.P.H., nin que poidan ensucia-las augas ou altera-lo PH fóra dos límites establecidos no Plan hidrolóxico.

En ningún caso se disporán elementos que poidan entorpece-lo paso ó persoal de vixilancia, a pesca fluvial, o salvamento de persoas e o varado ou amarre circunstancial de embarcacións, non sendo excusados desta obriga os muíños, piscifactorías e demais ós que se fixo alusión nas condicións de uso, que deberán deixa-los espazos axeitados.

No restante solo desta ordenanza (asumible á zona de policía) permítese, ademais das actividades citadas no punto anterior, a plantación de árbores froiteiras, e arbustos e árbores de porte baixo e propios do medio, e de forma illada ou en pequenos agrupamentos as árbores de maior porte sen supera-los 15 individuos por Ha.

Permítese pacer ó gando e telo solto, sempre que se corte o seu acceso ás augas e a súa aproximación a menos de 3,00 m da vexetación característica da ribeira e do límite da zona de servidume, en xeral, dispoñendo a tal fin cercas ou “pastor eléctrico”.

Excepcionalmente, o gando poderá aproximarse ás marxes nos puntos con bebedoiros que, en tódolos casos, se formarán por canle de desvío, impedindo o contacto directo dos animais co curso da auga, así como pocete filtrante intermedio, con decantación, no retorno, ademais das medidas de saneamento que, no seu caso, esta-beza o organismo de competencia.

Permítense tamén explotacións abertas de colmeas sen cercado.

Protección da canle en relación coa edificación:

Coa excepción das edificacións vencelladas ás explotacións con fundamento hidráulico non contaminante ou base fluvial, mencionadas nas condicións de uso, como muíños, piscifactorías, praias fluviais e outras especialmente autorizadas polas circunstancias concorrentes, non se permite edificación ningunha dentro da delimitación da ordenanza “NUPR”, aínda que teñan carácter secundario ou provisional, como cortes, invernadoiros, etc.

O concello, previo informe favorable do organismo de competencia da cunca, poderá sinalar para cada temporada, non superior a 5 meses en total por ano, os lugares onde poden permitirse acampadas a colectivos organizados, con fins recreativo-culturais que o soliciten á autoridade municipal, coa obriga de respecta-las datas e condicións que se esixan.

Nas franxas de servidume, nas penetracións do curso en delimitación do solo urbano e núcleos rurais existentes, as franxas de

servidume non poden ser ocupadas por construcións de ningún tipo, carecendo de aplicación, neste caso, as excepcións expresadas sobre muíños e demais.

Nas praias fluviais poderán levantarse edificacións auxiliares exclusivamente dedicadas a aseos, vestiarios e servicios propios daquelas, cunha ocupación, nunha soa planta, non superior ó 10% da superficie homoxénea do espazo para solaz, comprendendo a propia praia, ata un límite de 60 m². Coidarase por riba de calquera outra circunstancia a integración coa paisaxe; os seus bordos non terán unha altura superior a 2,50 m nin a cumieira pasará de 4,50 m. Admítense tamén mesas e bancos rústicos, non movibles, fontes e outros semellantes que, en tódolos casos, cumpran coas previsións de non producir obstrucións nas riadas, así como con todo o expresado de paso de vixilancia, vertidos e demais.

Os vertidos ó curso, procedentes de edificacións, instalacións ou calquera actividade que estea fóra da delimitación da ordenanza “NUPR”, cumprirán, a tódolos efectos, as determinacións contidas no presente texto.

Normativa de protección

- a) Os vertidos líquidos feitos ás canles dos ríos e regatos protexidos están sometidos ás seguintes limitacións:

A demanda bioquímica de osíxeno en 5 días (DB05) e a 20º C non excederá de 15 mg/l.

A cantidade de materias en suspensión non excederá de 60 mg/l.

O PH situarase entre 5,3 e 9.

A temperatura da auga non sobrepasará os 25º C.

A cantidade máxima de aceites e graxas será de 5 mg/l.

- b) Impídese e prohíbese a modificación das condicións naturais das ribeiras e, a tal fin, dispónse:

Que as vías de comunicación que crucen ou percorran as ribeiras se integren coa topografía e a vexetación.

Prohíbese a modificación da vexetación das zonas protexidas, xa sexa herbácea, arbórea ou arbustiva. As cortas terán que contar co permiso do concello, cinguíndose, en todo caso, ó disposto na Lei do 18/10/1941, sobre repoboación de ribeiras.

- c) Protexeranse as canles dos ríos e regatos para conseguir que se manteña o equilibrio ecolóxico, vixiando especialmente os vertidos, tanto líquidos (xa vistos) como sólidos. Por iso non se permiten actuacións en regatos nin ríos que impliquen o movemento de terras. As proteccións, en xeral, serán das canles e de franxas de 50-25 m a cada lado das ribeiras, segundo os casos, reflectíndose tal circunstancia a cada lado das ribeiras, nos planos de ordenación.

- d) Na zona prohíbese todo tipo de uso edificatorio, a non ser nas áreas nas que os regatos atravesen solo clasificado como urbano.

13.c) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE MASAS ARBÓREAS DE ALTO INTERESE BOTÁNICO, ECOLÓXICO, PAISAXÍSTICO OU DOUTRAS CONDICIÓN EXCEPCIONAIS (NUPA).

Delimitación.

Comprenden estas zonas os arboredos localizados en espazos moi concretos (fragas, soutos, carballeiras e outros espazos naturais equiparables, así como determinados conxuntos nos xardíns, parques, e outros semellantes) nos que concorren especiais condicións de interese botánico (especímenes protexidos, exemplares raros, expoñentes da flora autóctona, etc.), ou que configuren un destacado ecosistema, ou definen unha paisaxe de gran recoñecemento, ou caracterizan un ámbito arquitectónico relevante, ou, en suma, que presenten especiais circunstancias de significación, pola elevada pendente da zona ou pola función, localización e composición das especies.

Normativa de protección.

Polas excepcionais condicións das masas forestais comprendidas nesta protección, é obxectivo primordial a súa conservación e

salvagarda na forma natural orixinal, prevalecendo sobre calquera outro interese, o que determina o máis alto nivel de esixencias relativas ó seu respecto e á súa manifesta incompatibilidade con outros usos concorrentes. En consecuencia:

Prohíbese a inclusión de especies estrañas na zona, alleas ó carácter da paisaxe, que deterioren o equilibrio ecolóxico ou que dalgúnha maneira alteren as condicións orixinais, tendo presente o que establece o decreto 81/89 do 10 de maio da Consellería de Agricultura.

Os sistemas vencellados ó bosque atlántico estarán sometidos á tutela dada pola Lei 4/1989, do 27 de marzo, sobre a conservación das especies establecidas no decreto 82/89 do 11 de maio da Consellería de Agricultura.

Prohíbese a corta de árbores para explotación forestal ou para calquera outra finalidade que non derive dos axeitados coidados para eliminar-las partes degradadas por enfermidade ou accidente, ou no caso de que o risco de desprendementos ou crebas ameace a seguridade pública ou dano sobre outros espécimes.

A eliminación de calquera exemplar, por estas causas, ou a súa morte natural ou accidental, implica a reposición con outro exemplar da mesma especie, coa salvidade de que o preexistente tivera características non concordantes coas demais.

En calquera caso, o tipo de coidados, a conveniencia da corta ou a poda, e as posibles substitucións determinaranas técnicos cualificados, con competencia ó efecto.

A forestación de claros, nestas zonas, así como a densificación dos arboredos ampararanse nos pertinentes informes e determinacións periciais de forma semellante ó que se sinala no punto precedente.

En tanto non estean esgotados os recursos para libralos do mal que teñan, non se autorizará a substitución de exemplares notables (polo seu porte, antigüidade, localización ou significación) de espécimes autóctonos de recoñecida estima, como carballos, castiñeiros, olmos, tileiros e nogueiras.

Os característicos reductos autóctonos de estrutura forestal con sotobosque e/ou vexetación asociada (como as carballeiras, castiñeiras, fallas, soutos, fragas, etc.) considéranse constituídos inseparablemente por arboredo e estrato arbustivo, herbas, fentos, musgos e demais, dos que só se poden eliminar os excesos prexudiciais, respectando sempre as especies protexidas (acibro, teixo e demais sinaladas polos organismos competentes).

Non se permite modifica-la configuración do terreo ou alteralas escorrentías naturais, salvo para preservar da erosión con estrago ou por risco de derrubamento, en calquera caso amparando a actuación en estudos xeolóxicos avalados por técnicos con competencia, que determinen a actuación correcta.

Non se permite a apertura de camiños que non se dediquen á conservación e vixilancia do medio, ou para formar devasas e pasos para a loita contra incendios, debendo discorrer polo bordo das masas arbóreas, sen altera-las súas circunstancias, salvo que exista razón moi fundada para atravesalas.

Non se permite o vertido de entullo.

Non se permiten outras cercas que non sexan sebes e cercados rústicos preexistentes.

Non se permite pacer ó gando nin o pastoreo.

Non se permiten acampadas.

Non se permiten queimas de restollo nin calquera outro lume nas zonas de protección, precisárase permiso específico do concello para calquera forma de lume nas proximidades destas masas forestais, só admisibles nos lugares e condicións que ó efecto sinala a sección técnica municipal.

Non se permite cruza-la área das masas forestais aquí reguladas con conductos ou instalacións de calquera tipo.

O municipio poderá autoriza-lo aproveitamento do sotobosque de especies botánicas non protexidas, en tanto corresponda a excesos prexudiciais para o arboredo, coas limitacións que poidan derivar no caso do sotobosque asociado.

O concello dictará ou promoverá as medidas oportunas para a retirada de restollos, cando sexa abundante antes do estío, en prevención de incendios.

O concello pode autorizar para cada tempada e modalidade de recollida de froitos, resina e outros semellantes que non supoñan alteración nin prexuízo para o medio.

A protección especial de masas arbóreas de alto interese botánico, ecolóxico, paisaxístico, etc., acada tamén a protección de exemplares illados ou que formen grupos reducidos, aínda que sen constituír unha masa forestal, no sentido da extensión ou volume, sempre que presenten excepcionais condicións de porte, carácter, etc., incluíndose tanto os espécimes autóctonos, xa citados, como aqueles que tradicionalmente caracterizan peculiares rincóns de pazos, cemiterios, etc., como os cipreses, cedros, magnolias, camelias, palmeiras, etc.

Usos edificatorios.

Con carácter xeral: prohíbese todo uso edificatorio, coa única salvidade das construcións para vixilancia e protección contra incendios, expresadas no parágrafo 10 do punto anterior.

Con carácter particular: permítese a conservación dos usos e construcións existentes nos casos de protección de arboredos de pazos, cemiterios, e demais equiparables, citados no último parágrafo da normativa de protección de “NUPA” citado.

Previa redacción do correspondente Plan especial permítese:

-O uso de cemiterios. (Non será autorizable máis dunha instalación deste tipo).

13.d) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAXÍSTICA E MEDIO AMBIENTAL DO MONTE ALTO (NUPM)

Delimitación

Comprende as masas arbóreas, factíbles de explotación, que, pola concorrencia de importantes factores económicos, ecolóxicos, paisaxísticos ou de interese xeral, se deben conservar nas condicións de uso e explotación aquí reguladas, aplicables ás áreas delimitadas para este fin nos correspondentes planos de zonificación e usos.

Normativa de protección

Permítese as cortas de árbores para a súa explotación comercial, así como as substitucións por causas de defectos ou enfermidade, previa licencia ó efecto, debendo procederse polo medio da entresaca e de acordo coas disposicións dos servizos forestais, ademais de garanti-lo axeitado mantemento da masa arbórea, gardando que perdure sobre o terreo polo menos o dobre das unidades cortadas e sen realizar no mesmo ámbito cortas consecutivas.

Non poderán introducirse especies alleas ó carácter das preexistentes, da configuración paisaxística, ou que resulten en prexuízo do equilibrio ecolóxico, tendo presente o que establece o decreto 81/89 do 10 de maio da Consellería de Agricultura.

Os sistemas vencellados ó bosque atlántico estarán sometidos á tutela dada pola Lei 4/1989, do 27 de marzo, sobre a conservación das especies naturais e da flora e fauna silvestre, xunto a determinacións establecidas no decreto 82/89 do 11 de maio, da Consellería de Agricultura.

Prohíbese a apertura de camiños para rodadura que non sexan de exclusivo interese forestal, que, de non mediar xustificación ben fundada, deberán dispoñerse polos bordos dos arboredos.

Prohíbense os desmontes, escavacións, vertidos ou recheos que non supoñan unha restauración acompañada de recubrimento coa capa vexetal adecuada, sempre que estas actuacións preparen o terreo para mellora-las súas condicións forestais.

Prohíbese calquera vertido de lixo.

A destrución do arboredo e vexetación debida a un incendio ou por estragos das forzas naturais non xustificará cambio de uso, modificacións do terreo ou incumprimento das presentes determinacións.

Tanto as cortas por explotación como as derivadas da eliminación de exemplares danados polo incendio ou estrago obrigan á repoboación polo menos en igual número de árbores da mesma especie ou da que corresponda ó medio de conformidade co que establecen as presentes determinacións.

Prohíbense as queimas e producir calquera tipo de chama libre nas zonas de arboredo.

As queimas legalmente autorizadas nos claros ou nos terreos non forestais inmediatos ó arboredo realizaranse conforme as disposicións dictadas para a prevención de incendios, debendo, en calquera caso, contar con barreiras axeitadas que impidan o esparesamento de chamas, así como dispoñer de elementos para a extinción inmediata, tanto do propio lume como do que imprevisiblemente puidese producirse a partir del.

Permítese a apertura de devasas na forma e condicións exclusivamente precisas para tal fin.

As liñas de transporte eléctrico de utilidade pública e interese social que por razóns técnicas ben fundamentadas deban cruza-lo “NUPM” disporanse polo eixe das devasas.

Os conductos de auga que por razóns semellantes atravesen o “NUPM” poderán tenderse polo bordo dos camiños e devasas.

O achádego de espécimes de flora protexida, a existencia de niños de animais protexidos, ou a constatación mesma da presenza desta fauna, débese participar ó órgano municipal competente, suspendéndose cautelarmente as cortas ou labores que poidan afectar ó caso, en tanto non se dictaminen ó efecto.

Determinacións particulares segundo o nivel de protección.

Sempre que non se produza detrimento das condicións naturais do desenvolvemento forestal, das condicións ecolóxicas, paisaxísticas e demais características naturais do medio, permítese as instalacións destinadas á corta, extraccións e manipulacións primarias dos produtos arbóreos e do bosque, en xeral, comprendéndose cargadores, aserradoiros, secadores e almacéns, podendo incluí-la produción de toros, postes, tacos, etc., e subproductos, como labras, serraduras, resinas, etc., excluindo todo proceso industrial de base química, destilación, aglomeración, pastificación e demais que non correspondan a procesos mecánicos elementais propios dos elaborados primarios.

Nos claros preexistentes, ou nos conformados nas zonas boscosas de escasa densidade orixinaria, permítese a construción de alpendres abertos, de ata 500 m² por cada explotación, así como alpendres de ata 225 m² de superficie construída pechada por cada explotación, para uso do persoal, gardar instalacións, etc.

Igualmente, permítese a instalación de pontes-guindastres, guindastres fixos ou móbiles sobre raíles, gálilos, plataformas para pesaxe, depósitos de auga, tramos de raíles con plataformas para transporte dentro das áreas de elaboracións e carga, zonas expresas para aparcamento de maquinaria automotriz, e demais medios precisos para o desenvolvemento das actividades descritas.

Fóra dos claros poderán dispoñerse postos de vixia e refuxios para a eventual protección do uso público, dotados dos medios para extinción de incendios forestais, cunha superficie construída, pechada, non superior a 35 m², nin máis dun deles por cada 30 Ha., con independencia dos refuxios de carácter xeral.

Sen que resulte prexuízo para o medio, poden autorizarse actividades de uso e aproveitamento da natureza en forma de acampadas, con instalacións desmontables non permanentes, exclusivamente para grupos con responsabilidade xurídica, como os “scouts”, organizacións de ensino e culturais ou equiparables, admitíndose, ademais, a instalación permanente de bancos e mesas rústicas, fontes ou surtidores e caseta rústica, axeitada á paisaxe, para aseos, de superficie e limitacións idénticas ós refuxios citados no parágrafo precedente.

Igualmente, previa xustificación do uso e con garantía de non producir prexuízo, poderá autorizarse a apertura de carreiros de acceso ós lugares pintorescos e os de uso e aproveitamento da natureza.

Sempre que non derive dano ó medio e para a riqueza e produción forestal, permitiranse usos agropecuarios compatibles, sen que en ningún caso supoña edificacións, diminución da masa ou densidade forestal, ou contraposición con calquera finalidade ou actividade propia da silvicultura.

13.e) ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E ETNOGRÁFICO. (NU-PHA)

NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Lei 16/85 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/85), corrección de erros BOE 11/12/85).

- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do patrimonio cultural de Galicia.

- Decreto 571/1963, do 14 de decembro sobre protección de escudos, pedras heráldicas, rollos de xutiza, cruces de ferro e pezas similares de interese histórico artístico (BOE 30/03/63).

- Decreto 22/1949, sobre protección de Castelos (BOE do 5 de maio de 1949).

- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, polo que se coloca baixo a protección do Estado, os hórreos ou cabazos antigos existentes en Asturias e Galicia.

APLICACIÓN

Zonas ou enclaves delimitados ó efecto, edificios, construcións, restos ou xacementos sinalados nos planos do presente ordenamento, identificados como “NUPH” e/ou incluídos na “RELACIÓN DE BENS PROTEXIDOS E BENS AFECTADOS POLAS DETERMINACIÓNS SOBRE PROTECCIÓN E CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL” e o correspondente “CATÁLOGO COMPLEMENTARIO”.

Bens comprendidos no inventario oficial do patrimonio, situados dentro do ámbito do ordenamento, que por erro ou omisión non figuren nos documentos expresados no parágrafo anterior.

Elementos descubertos con posterioridade á redacción da presente normativa, recoñecida a súa valía ou interese polo dictame da Comisión provincial de Patrimonio.

Zonas, enclaves, edificios, construcións, restos ou xacementos que, no seu caso, sexan inventariados polos organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, sempre que esta circunstancia sexa comunicada ó concello a tal efecto.

Elementos illados que, aínda sen estar recollidos nos planos - pola irrelevancia do seu tamaño ou difícil grafado- ou na relación e inventario -polas particulares circunstancias de identificación xenérica- teñen recoñecido con interese histórico, artístico e/ou cultural polas disposicións dadas ó efecto, como os hórreos (Decreto 449/73 do 22 de febreiro), cruceiros (Decreto 571/63 do 14 de marzo), petos de ánimas, escudos, emblemas, pedras heráldicas, cruces de término e semellantes (Decreto 14 de marzo 1963), e as pinturas e gravados rupestres (art. 40.2 da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico).

REFERENCIAS

As dadas na “RELACIÓN DE BENS PROTEXIDOS E BENS AFECTADOS POLAS DETERMINACIÓNS SOBRE PROTECCIÓN E CONSERVACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL” ou, no seu defecto, as contidas no Inventario da Comisión provincial de Patrimonio e dos organismos competentes na materia que estean recollidos na documentación municipal.

CARACTERÍSTICAS

Os variados elementos sobre os que ten aplicación a presente ordenanza teñen como características comúns a súa valía como testemuño histórico, a súa transcendencia cultural, a súa calidade artística ou as súas condicións paradigmáticas, arquitectónicas, ambientais ou semellantes.

OBXECTIVOS PREVISTOS

Conservar e preservar-lo acervo histórico, artístico e cultural, así como adecua-los edificios e espazos contextuais dos bens protexidos para dárle-lo ambiente e realce apropiado.

USO PRINCIPAL

O que veña desenvolvéndose, salvo determinación expresamente indicada na correspondente “FICHA INDIVIDUALIZADA”.

USOS PERMITIDOS

Os que se sinalen na correspondente “FICHA INDIVIDUALIZADA” ou, no seu defecto, os que xa concorran actualmente co uso principal.

TIPOLOXÍA

Dos **BENS PROTEXIDOS**: a que veña de si, ou, cando a presente desvirtuada ou invalidada, a sinalada expresamente ó efecto na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA** do ben.

Dos **BENS AFECTADOS**: a que se sinala na súa **FICHA INDIVIDUALIZADA**, ou, se non se dá especificación ó respecto, a que presente de si.

ALIÑACIÓNS E RASANTES

Dos **BENS PROTEXIDOS** ou **AFECTADOS**: as que se sinalan no Plano da Rede Viaria, Aliñacións e Rasantes, salvo que na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA** se faga indicación expresa ó efecto. No seu defecto, as que presente o ben.

RECUADOS

Dos **BENS PROTEXIDOS**: salvo indicación expresa na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA** (se houbese circunstancia que así o esixise) os bens protexidos están dispensados do cumprimento das determinacións sobre os recuados, sendo así que o afastamento respecto dos lindeiros, viais, etc., corresponde á posición que pola súa preexistencia lle veña dada.

Dos **BENS AFECTADOS**: no que se refire ó afastamento dunha construción condicionada pola proximidade doutra catalogada, aterase ó que sinala a correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA** do ben afectado, sen prexuízo de cumprir cos recuados esixidos polas determinacións xerais, se fosen de maior magnitude.

Se a construción afectada estivese dentro da zona Azona de protección dun ben catalogado, as determinacións anteriores supeditaríanse ó dictame, vencellante, da Comisión provincial de Patrimonio, previo á concesión da licencia municipal (véxanse as “Determinacións particulares” da presente ordenanza).

PARCELA ESIXIBLE

Para os **BENS PROTEXIDOS**:

- Nos bens catalogados polos Organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, Artístico e Cultural, tomarase como parcela esixible a que respectivamente figure afecta a cada ben no correspondente inventario e, no seu defecto, a que figure na inscrición catastral.
- Nos bens de nova catalogación, a parcela esixible corresponderá á que respectivamente se defina como afecta a cada ben na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA** e/ou no **CATÁLOGO COMPLEMENTARIO**. No seu defecto, a que figure na inscrición catastral ou a que resulte desta e a aplicación das aliñacións oficiais, se houbese modificación nelas, no seu caso.
- En tódolos casos, a parcela esixible do ben catalogado configurará xuntamente con este unha unidade de protección e conservación de condición indivisible e inseparable dos elementos que estean contidos nela.

Para os **BENS AFECTADOS**:

- A ordenanza de Protección e Conservación do Patrimonio aplicada nunha zona delimitada e identificada como “NU-PHA” implica a conservación da estrutura parcelaria tanto dos bens protexidos como dos afectados, o que implica tomar como parcela esixible a existente catastral, de cada ben, ou a que resulte desta e a aplicación do ordenamento (se houbese modificación de aliñacións), salvo determinación específica sinalada na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA**.
- Os bens afectados, puntuais, situados dentro dunha zona non cualificada como NU-PHA, terán como parcela esixible a correspondente a esta zona onde se sitúa, salvo determinación que especificamente se explicita na correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA**.

EDIFICABILIDADE

Para os bens protexidos:

Tanto se están nunha zona especificamente delimitada e identificada como “NU-PHA”, como se son elementos puntuais insertos nunha zona non cualificada así, os bens catalogados conservarán a edi-

ficabilidade que presenten, ou, nos casos de reconstrución, recuperación, eliminación de construción allea e outros semellantes, a que figure no plano de Ordenamento de volumes e na correspondente “**FICHA INDIVIDUALIZADA**”, ou, en todo caso, a que resulte de aplicar estrictamente sobre o ben catalogado as actuacións sinaladas e/ou permitidas polo grao de protección que teña asignado.

Para os **BENS AFECTADOS**:

- No caso de bens puntuais afectados que estean situados nunha zona non cualificada como “NU-PHA”, aplicarase a mesma edificabilidade sinalada pola ordenanza desta zona na que se insiran, salvo que a afección implique obriga de redución ou derruba, o que expresamente se sinalará no plano de ordenación de volumes, de forma inequívoca, así como a correspondente **FICHA INDIVIDUALIZADA**.
- Os bens afectados que estean situados dentro dunha zona especificamente delimitada e identificada como “NU-PHA” terán a edificabilidade que expresamente figure no Plano de Ordenación de volumes e nas respectivas “**FICHAS INDIVIDUALIZADAS**” e, en ausencia de ambas determinacións, conservarán a edificabilidade que teñan, así como as condicións de aproveitamento baixo cuberta, a formación ou non de soto ou semisoto, ocupación e demais concorrentes en cada caso.

OBRAS PERMITIDAS

Nos **BENS PROTEXIDOS**: permítense estrictamente as obras autorizadas para o “grao de protección” que teña asignado cada ben (véxase o ANEXO relativo a “**DETERMINACIÓN SOBRE PROTECCIÓN E CATALOGACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL**” no que se refire a graos de protección, clave de codificación, tipos de obras e demais contido ó efecto) e as que particularmente se expresen na correspondente “**FICHA INDIVIDUALIZADA**”, no seu caso, para a adecuación do ben catalogado, coa obriga de execución e responsabilidade consecuente sinalada pola lexislación vixente.

Nos **BENS AFECTADOS**: permítense tódalas obras conducen-tes a cumprir coas esixencias da afección, así como as que, sen contraponerse a este fin, se traducan nunha mellora do elemento e a súa adecuación ó medio, no sentido sinalado no art. 138 da L.S.

DETERMINACIÓN**ZONAS DE PROTECCIÓN:**

Ademais das determinacións directamente aplicables sobre os bens catalogados, para a súa protección e conservación, e a adecuación que, no seu caso, recae especificamente sobre os afectados en razón da súa inmediata proximidade, harmonización ambiental ou realce, establecéndose unha distancia de protección ó respecto, con carácter xeral, arredor de cada ben incluído no patrimonio obxecto de protección, configurando unha área envolvente limitada por unha liña homotética co perímetro do ben catalogado e/ou dos seus elementos máis externos, entendéndose, entre eles, o propio límite da parcela afectada.

Os xacementos arqueolóxicos teñen recoñecido un nivel de protección integral no que só se permiten actuacións encamiñadas a perpetua-lo ben nas súas condicións adicionais e lexítimas, sen altera-los seus compoñentes, configuracións, carácter ou aspecto.

En tanto non estean comprendidas no Plan Especial de Protección, nas zonas citadas obrigan a dispoñer dun informe previo da Comisión Provincial de Patrimonio -que terá carácter vencellante- para a realización de calquera das actividades enumeradas no art. 168 da LSG. dentro dos límites destas áreas.

Con carácter xeral, os traballos arqueolóxicos (supervisión de obras, sondaxes, escavacións na área) que a Comisión territorial do patrimonio histórico determine que deberán realizarse de forma previa á concesión da licencia municipal serán sufragados salvo excepcións polo promotor das obras.

O límite da zona de protección, segundo os distintos bens e circunstancias, estará situado ás seguintes distancias do perímetro do ben catalogado:

SOLO URBANO E SOLO DO NÚCLEO RURAL

BEN PROTEXIDO	DISTANCIA DE PROTECCIÓN	OBRIGA QUE IMPLICA (*)
Parque, xardín, rúa ou praza	Propio ámbito (no caso do Camiño Real calquera obra de edificación separarase da aresta un mínimo de 10 m)	Harmonización. Non se permiten outras obras na súa traza que non sexan as que baixo a dirección de expertos poidan restaura-lo ben orixinal.
Edificio	Lindeiros (Ordenanza de conservación)	Harmonización
Conxuntos monumentais, grandes construcións monumentais.	Será de aplicación a Ordenanza de conservación	Harmonización
Ponte, fonte, cruceiro, monumento escultórico e equiparables	15,00 m	Non altera-lo ambiente, excepto para adecentamento, axeitado axardinamento, iluminación ornamental, no caso de enclaves peculiares; ou actuacións que redunden no realce e axeitada harmonización, se non preexistisen factores contextuais vencellados ó carácter do ben que se protexe.
Restos arqueolóxicos, vestixios históricos, etc.	As determinadas nos planos de ordenación. No seu defecto, o perímetro da propiedade, se é solo privado, ou perímetro do espacio público.	A suspensión cautelar das obras, ata providencia que determine posible extracción dos elementos ou resolución ó efecto.

(*) Sen prexuízo das determinacións que especificamente sinala a Comisión Provincial de Patrimonio ó efecto.

SOLO NON URBANO

BEN PROTEXIDO	DISTANCIA DE PROTECCION	OBRIGACION QUE IMPLICA
Restos arqueolóxicos (mámoas, dólmenes, m. petroglifos, castros, xacementos, etc.)	As determinadas nos planos de ordenación. No seu defecto 200 m	O informe que, con carácter vencellante emita en cada caso a Comisión provincial xeral, a prohibición de movemento de terras, obras hidráulicas, actividades industriais, edificacións que se achegen, oculten ou prexudiquen ó ben, podendo, nos casos máis restrictivos, impedir calquera construción en toda ou parte da zona. En todo caso, tomaranse sempre medidas precautorias para novos achados e para o respecto ambiental.
Elementos arquitectónicos (mosteiros, conxuntos parroquiais, igrexas, capelas, cemiterios, santuarios, castelos, pazos, pontes, fontes, etc.)	100,00 m	Ademais do respecto ambiental e paisaxístico, terase moi presente a armonización.
Elementos etnográficos (hórreos, pombares, cruceiros, pelos, fornos, muíños, etc.)	50,00 m	Ademais do sinalado para os elementos arquitectónicos deben considerarse, os etnográficos, a posibilidade de asumilos nos contextos vividos, non arcaizantes, mais sempre dignos.

No que se refire a outros elementos do acervo histórico, artístico e cultural para os que, polas súas peculiares características, non se establece zona de protección, terase en conta, sen embargo, mante-las condicións visibles merecedoras, sen levantarlle impedimentos por diante nin achegarlle outros elementos estraños ou que desvirtúen a imaxe orixinaria ou causen prexuízo. Atópanse entre

estes bens patrimoniais os escudos heráldicos, reloxos de sol, imaxes, gravados, pinturas, etc.

O achado de calquera peza, elemento, resto ou parte oculta que se presuman de carácter arqueolóxico, condición artística, documental ou dunha valía semellante, porase en coñecemento da Comisión provincial de Patrimonio, Artístico e Cultural, supendéndose cautelarmente os traballos que no seu caso puidesen afectarlle ata que se teña dictame e providencia ó efecto, do que se dará, así mesmo, conta á corporación municipal, tal como se sinala tamén, ó respecto, na execución de obras tipo “T” e “U” (movemento de terras, demolicións) no Anexo sobre protección e catalogación do patrimonio.

DISPOSICIÓN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓXICA

Consideracións previas

De acordo coas directrices contempladas na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do Solo de Galicia e subsidiariamente nas sinaladas nas normas subsidiarias e complementarias de planeamento das catro provincias galegas, cómpre establecer un tratamento específico do patrimonio arqueolóxico dentro do Plan Xeral de Ordenación Municipal:

ORDENANZAS REGULADORAS DA PROTECCIÓN DOS XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS

PHA.—GRAO I

Constitúe a totalidade dos xacementos do catálogo.

O seu ámbito de protección vén grafado nos planos de ordenación do presente PXOM, establecéndose as seguintes categorías:

GRAO I- 1. Zona de Protección Integral. GP.9 A)

O seu límite defínese polas estruturas evidentes do xacemento, nas que os elementos arquitectónicos ou arqueolóxicos testemuñan a existencia dun xacemento arqueolóxico.

Aparecen grafados segundo a súa natureza coa simboloxía especificada na correspondente lenda dos planos de ordenación. -Petroglifo. -Mámoa. -Castro.

USO:

Aquel que teña como finalidade evidente a súa posta en valor, a súa conservación, consolidación ou investigación. Estes usos restrinxidos estarán rexidos polo Decreto 62/89 que Regula a Actividade Arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

Así mesmo nesta zona non poderán realizarse construcións, tendidos, conducións ou instalacións aéreas ou soterradas, escavacións, recheos, movementos de terras, plantación e arrinque de árbores, cultivos que requiran labores profundos nin a apertura de pozos e minas.

GRAO I-2. Zona de respecto

A súa definición individualizada está recollida na cartografía “planos de ordenación” do presente PXOM. É unha área definida ó redor do perímetro máis exterior do ben, baseándose no art. regulador núm. 30 das NCPS da COTOP, adaptado ó contexto en cada caso.

Aparecen grafados coa simboloxía especificada na lenda dos planos de ordenación: Nos planos escala 1/1000.—Nos planos escala 1/5000.

USO:

A tramitación da licencia para a realización de calquera tipo de obra nesta zona deberá ser informada preceptivamente pola Comisión territorial de patrimonio sendo o seu informe vencellante.

Permítense usos agrícolas tradicionais, non obstante, cando sexa preciso realizar traballos de roturación ou movementos de terras a máis de 30 cm de profundidade, deberá contarse cun informe favorable da Dirección xeral do patrimonio histórico e documental.

Así mesmo, as novas repoboacións forestais que se pretendan realizar, tanto nos terreos públicos como privados que nos últimos quince anos estivesen dedicados a outros usos deberán contar cun informe favorable da referida Dirección xeral.

Prohíbense movementos e traslados de terras e, excepto informe previo favorable do organismo competente da Consellería de Cultura, os tendidos aéreos ou soterrados de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, abastecementos de auga, etc.

Condicións da edificación.

Non se admiten edificacións de nova planta.

De forma excepcional, e mentras non se prexudique o contorno do xacemento, ou cando este estivese moi deteriorado, previo informe vencellante do organismo competente da Consellería de Cultura, admítase a edificación de vivendas unifamiliares no solo rústico, e da tipoloxía especificada no PXOM no solo urbano.

PHA GRAO II

Inclúense neste grao de protección aqueles xacementos que posúen un deficiente grao de conservación.

Os usos e condicións de edificación serán os mesmos cóos establecidos para o grao I-2.

Os xacementos suxeitos a este grao de protección están grafados nos planos de ordenación e son os seguintes: - Castro de Montinho o Marxión GA 36060012.— Necrópole de Arealonga GA 36060014.— Porto de Vilaxoán GA 36060018

O resto dos xacementos catalogados quedan incluídos dentro do grao I.

Ámbito de aplicación.

- a) Teñen obriga do cumprimento da presente Disposición Especial tódalas actuacións relativas a construcións, demolicións, escavacións, recheos e movemento de terras en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundos, e a apertura de pozos ou minas nas propiedades situadas nos lugares, enclaves ou delimitacións sinaladas con protección arqueolóxica nos planos; que estean descritos con esta protección no catálogo, ou especificados de ámbalas formas ou dalgunha outra forma no ordenamento.
- b) Será de aplicación a Disposición especial de protección arqueolóxica nos espazos ou sitios nos que, sen estaren comprendidos en delimitación específica da forma sinalada en a), concorran circunstancias de achado sinaladas no último punto desta disposición.
- c) A aplicación da Disposición especial por motivo das circunstancias descritas no apartado precedente é procedente con independencia da ordenanza que en particular corresponda á propiedade en razón das súas condicións de ordenación, que, no seu caso, deberán incluso modificarse na forma precisa para preservalo xacemento ou salvagardalas extraccións do material arqueolóxico, todo o que será sempre consecuente co dictame que ó efecto emita a Comisión provincial de Patrimonio, o que se recollerá expresamente nas condicións nas que se outorgue a licencia.

Licencias de obras para escavacións, movemento de terras, demolicións e labores en zonas, enclaves ou lugares con protección arqueolóxica.

A tramitación da licencia para obra na que concorran as circunstancias expresadas no punto a) do apartado precedente precisará do informe arqueolóxico previo, relativo ó lugar onde estean situados, na que se expresará a certeza, probabilidade de producirse achados de interese arqueolóxico, a incidencia que poidan ter as obras solicitadas sobre xacementos, elementos ou restos próximos, xa recoñecidos, así como as razóns que aconsellen a procedencia ou improcedencia de autorizarlas obras e, en caso afirmativo, a forma, limitacións ou condicións nas que deben desenvolverse os traballos, grao de seguimento destes por técnico cualificado en arqueoloxía, medidas para tomar en caso de achado, etc., a resultas de todo o que a Comisión provincial de Patrimonio, emitirá dictame consecuente, confirmando, denegando ou condicionando as obras solicitadas.

Se durante os traballos autorizados se producise achado ou cambio das circunstancias nas que se amparou a concesión da li-

cencia, producirase a suspensión cautelar das obras, resolvéndose tal como se especifica no último apartado da presente Disposición.

Recoñecementos e prospeccións.

A avaliación do informe previo a toda licencia para obra de escavación, movemento de terras ou demolición comprendida dentro da zona, lugar ou enclave con protección arqueolóxica, fundamentarase nos recoñecementos realizados *Ain situ* e nas informacións que no seu caso existan, contrastadas polas oportunas prospeccións do subsolo, se fose preciso.

Conclusións das extraccións e/ou investigacións.

Naquelas propiedades que tivesen elementos arqueolóxicos ou vestixios e conclúsen as extraccións, investigacións ou circunstancias polas que resultase retida a licencia, ou se parase a obra, emitirase informe arqueolóxico complementario no que se certifique esta situación, co fin de solicitarlle á Comisión provincial de Patrimonio o pertinente dictame que permita, modifique ou denegue o permiso de obras en razón da nova situación.

Condicións técnicas

Tódolos informes, inspeccións, prospeccións e seguimentos dos traballos relativos a elementos, xacementos ou condicións de carácter arqueolóxico realizaraos o persoal tecnicamente cualificado, e aterase ó Decreto 62/1989 polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.

Mecanismos de altas e baixas no catálogo

O Concello, de oficio ou á instancia de parte, poderá ampliar os xacementos obxecto da protección. Será obrigatorio proceder á inclusión de novos xacementos ou exclusión, no seu caso, no Catálogo cando a solicitude se produza a instancia da Consellería de Cultura e Xuventude, como consecuencia de altas ou baixas causadas no Inventario de xacementos arqueolóxicos de Galicia.

O catálogo de bens arqueolóxicos ten un carácter de PROVISIONALIDADE PERMANENTE que permite a inclusión inmediata de calquera novo ben arqueolóxico descuberto, así como a especificación do seu ámbito de protección ó respecto.

Áreas de protección

Como regra xeral as áreas de protección para os elementos puntuais recollidos no catálogo, e aqueles outros que poidan ser incluídos, comprenden unha franxa de 200 m medidos a partir do vestixio máis externo do xacemento en cuestión. Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de protección trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade daquel. Non obstante, para os elementos catalogados no presente PXOM establecéronse áreas de protección, (Grao I-2) definidas en base a criterios urbanísticos (estructura viaria, estructura parcelaria, edificacións consolidadas, etc) e arqueolóxicos (estados de conservación do ben catalogado, distancias, accesibilidade, etc).

Usos autorizables

Os que, previamente á solicitude da licencia municipal obteñan a autorización da Comisión territorial do patrimonio histórico de Pontevedra, segundo o trámite do art. 30 das NN CC e SS de Planeamento provinciais. Nas solicitudes de licencia para a realización das edificacións ou outras actividades situadas dentro das áreas de protección, adxuntarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

Achados non previsibles

Tanto nas obras realizadas fóra dos lugares, enclaves ou delimitacións con protección arqueolóxica, expresadas en a), coma aquelas que, tendo protección, contasen cun informe previo no que se presuma esperanza de achado, ou se desen por concluídas as extraccións, se sucedese aparición de restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundisen razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á paralización cautelar das obras dando conta do achado ou circunstancias á Comisión provincial do patrimonio, ós efectos oportunos, e á autoridade municipal, para coñecemento e consideración respecto ós prazos de execución das obras e demais condicións que poidan

estar contidas na licencia e que, fortuitamente, teñan que incumprirse pola paralización dos traballos.

A ocultación de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constitutivos do patrimonio histórico, artístico e cultural dos pobos de España responsabilizará ós que así procedesen consonte ás leis vixentes ó respecto, en concordancia co contido do art. 46 da Constitución.

INFRACCIÓNS Á PRESENTE ORDENANZA

Ó abeiro do título VI, capítulo II da LSG, considerárase como infracción urbanística toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas na presente ordenanza, sen prexuízo doutras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación.

Á luz do art. 182.2 da LSG, as infraccións contra a presente ordenanza serán consideradas infraccións urbanísticas moi graves

As infraccións contra a presente ordenanza non serán, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas (art. 170 e 182.5 da LSG).

As sancións serán as previstas na LSG e na Lei 16/85 do patrimonio histórico español.

13.f) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VISTAS

ÁMBITO

Comprende a zona sinalada nos planos a escala 1:5.000

NORMAS DE PROTECCIÓN

Toda edificación nestas zonas estará suxeita á normativa do solo no que se atope, aínda que, fóra dos núcleos delimitados, as construcións deberán situarse de forma que non limiten o campo visual para contempla-las beleza naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a súa propia perspectiva.

CONDICIÓN DE USO

Non se permitirá ningunha construción que supere a liña que, partindo das estradas ou miradoiros sinalados nos planos de ordenación, termine na base da panorámica que se trata de contemplar.

13.g) SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS (NUPI)

O solo rústico de protección de infraestructuras estará constituído polas zonas, delimitadas ou non nos planos, de protección de infraestructuras básicas ou de transporte e que sen razón ou en aplicación da súa lexislación sectorial, deban ser protexidos de calquera tipo de edificación.

Xustificación da súa localización

Sitúanse ou delimítanse a ámbolos lados dos sistemas viarios, ferroviarios e de transporte de enerxía eléctrica de acordo cos imperativos legais actualmente en vigor, así como a proposta de variante e a súa área de posible actuación.

En relación co vial de acceso ó porto (estrada CN-640: de Vegadeo ó porto de Vilagarcía), e dado que se está a redactar un estudio previo por parte da demarcación de estradas do Estado, delimítase neste momento, e con carácter cautelar, dentro do ámbito desta ordenanza, unha área extensa ó obxecto de que a suspensión de licencias que implicaría a aprobación inicial do documento urbanístico nesta zona, impida a redacción do proxecto do vial, e a súa conseguinte execución co trazado máis idóneo.

No momento no que o proxecto definitivo estea redactado quedará a zona afectada polo vial incluída nesta ordenanza, mentras que, polo contrario, ó resto da área abarcada pola ordenanza se lle aplicará a clasificación e cualificación do solo que lle corresponda, o que se terá en conta en fases posteriores da tramitación do PXOM.

Tipoloxía e parámetros recomendables

Por imposición da lexislación actualmente vixente non se permite ningún tipo de aproveitamento edificatorio na área obxecto da delimitación, salvo os estritamente derivados e vencellados á propia infraestructura.

Prohíbese a instalación de novos tendidos aéreos de redes eléctricas de media e alta tensión, así como de teléfonos, establecéndose a necesidade a medio e longo prazo de realizar instalacións soteradas das xa existentes.

ORDENANZA 14.—(P.C.) CONDICIÓN PARTICULARES DOS TERREOS NA ZONA DE SERVIDUME DE PROTECCIÓN COSTEIRA

A presente ordenanza regula os terreos afectados pola lei de Costas definidos entre o deslinde do dominio público marítimo-terrestre e o límite da servidume de protección. Nesta zona a construción e utilización do solo estarán sometidas á regulación establecida pola normativa de costas.

UTILIZACIÓN:

A utilización da zona de dominio público marítimo terrestre regularase polo indicado no título III da Lei de Costas 22/88.

As normas remítense, en canto ós usos da zona afectada pola servidume de protección, ós art. 24 e 25 da Lei de Costas, tendo en conta que os usos permitidos nela deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade autónoma, previo informe da Demarcación de costas do Ministerio de Obras Públicas, Transportes e Medio Ambiente, segundo establecen os arts. 48.1 e 49 do R.D. 1112/92 polo que se cambia parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

OBRAS E INSTALACIÓNS EXISTENTES Á ENTRADA EN VIGOR DA LEI DE COSTAS

As obras e instalacións existentes á entrada en vigor da Lei de Costas situadas na zona de dominio público ou de servidume, así como as autorizacións xa outorgadas, rexeranse polo determinado na Disposición transitoria cuarta da Lei de Costas.

INSTALACIÓNS DE SANEAMENTO

As instalacións da rede de saneamento deberán cumprir-las condicións que se determinan no art. 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

SERVIDUMES LEGAIS

A servidume de protección recaerá nunha zona de 100 m medida terra adentro desde o límite interior da ribeira do mar, tal e como indica no art. 23 da Lei de Costas.

Cando se trate de solos que coa entrada en vigor da Lei de Costas estivesen clasificados como urbanos, ou se xustifique que nesa data reunían os requisitos que sinala a Disposición transitoria novena núm. 3 do Regulamento da Lei de Costas, a servidume reducirase a 20 metros.

Poderán autorizarse novos usos e construcións en consonancia coa normativa vixente.

O sinalamento de aliñacións e rasantes, a adaptación das existentes, a ordenación dos volumes e o desenvolvemento da rede viaria levarase a cabo mediante Estudos de detalle e outros instrumentos urbanísticos axeitados, que deberán respecta-las disposicións da Lei de Costas e as determinacións das normas que se aproben con respecto a estas.

Para a autorización de novos usos e construcións de acordo cos instrumentos de ordenación, sempre que se garanta a efectividade da servidume e nos se perxudique o dominio público marítimo terrestre, aplicaranse as seguintes regras:

- a) Cando se trate de usos e construcións non prohibidas no art. 25 da Lei de Costas e concordantes do Regulamento aprobado por Real Decreto 1471/1989, do 1 de decembro, estarase ó réxime xeral nela establecido e ás determinacións do planeamento urbanístico.
- b) Cando a liña das edificacións existentes estea situada a unha distancia inferior a 20 m desde o límite interior da ribeira do mar, para o outorgamento de novas autorizacións deberán cumprirse os seguintes requisitos:
 - b.1) Con carácter previo ou simultáneo á autorización deberá aprobarse un Plan especial, estudio de detalle ou outro instrumento urbanístico axeitado cun obxectivo principal que sexa proporcionar un tratamento urbanístico homoxéneo ó conxunto de enfrente.
 - b.2) As novas construcións deberán mante-la mesma aliñación sempre que se trate de edificación pechada e que a lonxitude do conxunto dos soares susceptibles de acoller

estas edificacións non exceda da cuarta parte da lonxitude total da fronte existente.

b.3) O establecido na regra anterior só será de aplicación tratándose de soares illados con medianeiras de edificación consolidada a un ou ámbolos lados sempre que esta sexa conforme coa aliñación establecida na ordenación da presente normativa.

- c) Nas partes dos núcleos urbanos que fosen declarados conxuntos históricos aplicaranse as medidas derivadas deste réxime con preferencia ás contidas na Lei de Costas.
- d) Deberá respectarse a servidume de tránsito nos termos establecidos polo art. 27 da Lei de Costas, así como as condicións establecidas no art. 30 desta Lei para a zona de influencia.

ACTUACIÓNS PREVISTAS NAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

As actuacións previstas nas zonas de dominio público marítimo terrestre entenderanse con carácter indicativo por requirir previamente o outorgamento do correspondente título habilitante.

As ordenacións propostas tanto nas zonas de dominio público como as de servidume de afección entenderanse como indicativas quedando suxeitas ó deslinde definitivo e ó grao de outorgamento da concesión administrativa da ocupación sobre estes bens a outorgar polo MOPTMA.

Ante calquera desaxuste que poida existir no sinalamento da liñas de deslinde marítimo-terrestre, ribeira do mar e servidume de protección, reflectidas no PXOM, prevalecerán os datos que figuran nos proxectos de deslinde.

ORDENANZA 15.—SOBRE REGULACIÓN DE ESCAVACIÓNS, MOVEMENTOS DE TERRAS E ACTIVIDADES EXTRACTIVAS A CEO ABERTO

1) O ámbito de aplicación será todo o solo rústico agás aquelas areas nas que expresamente se prohiba. En calquera caso, tal como o establece a Lei do Solo, tódalas obras de escavacións, desmonte, movemento ou extracción de terras... precisarán da correspondente licenza municipal.

2) A tal obxecto presentárase unha solicitude, á que se achegaran os seguintes documentos:

A) Memoria: 1.—Coa descrición pormenorizada do obxecto da actuación. 2.—Descrición da área ou superficie sobre a que se vai actuar, m² de terreo, m³ de escavación previstos, etapas de traballo, etc. 3.—Tempo de duración da actividade. 4.—Fases do traballo, referido tanto á extracción como ó transporte das terras, con indicación dos destinos, percorridos previstos, tonelaxe dos camiños (tara ou carga), número de Tm. diarias a extraer e transportar..., etc. 5.—Producción de emisións líquidas, gaseosas ou de po, así como posible contaminación. 6.—Planificación da restauración do medio: Etapas e medios a empregar (recheos, plantacións, etc.).—7.—Escrituras de propiedade dos terreos.

B) Presuposto: Presuposto estimado da actividade, calculado en función do volume total de terras a escavar, transformar ou transportar; do custo das instalacións a realizar (maquinaria, medios, etc.) e do persoal que vai traballar (na obra e no transporte). Este presuposto servirá para o cálculo do importe da licenza e dos avais.

C) Planos: 1.—Exacta situación no termo municipal (referida ó plano correspondente do Plan Xeral de ordenación municipal de clasificación do solo). 2.—Descrición do terreo, con indicación da posible existencia nel de arboredo, construcións, etc.—3.—Plano a escala 1: 1.000 ou maior, no que se sitúen con precisión as vivendas ou edificacións existentes nas proximidades (nun radio aproximado de 300 metros). 4.—Plano topográfico do predio obxecto da actuación.—5.—Plano no que se indique na planta a zona concreta obxecto da escavación.—6.—Seccións cos perfís do terreo modificados pola escavación.

3) Tódalas autorizacións terán unha duración limitada dun ano, coa posibilidade de prórrogas que deberán ser solicitadas e

que implique unha inspección por parte do Concello do cumprimento dos compromisos establecidos para a autorización.

Os compromisos referiranse a: -Restauración da natureza.—Restauración das vías de comunicación. -Medios económicos axeitados que o garantan (en metálico ou aval).—

A corta de arboredo existente autorizará a Consellería de Agricultura, e o Concello impondrá a obriga de repoboación con árbores da mesma especie ou ben autóctonas se non o fosen, co compromiso de mante-la plantación ata o arraigamento definitivo das árbores plantadas.

4) Cando a actividade extractiva requira a presentación do estudo de impacto ambiental (anexo 2 do R.D.L. 1302/86, do 28 de xuño) este será achegado con carácter previo.

5) En base ós datos anteriores, e previa visita ó lugar, os Servizos técnicos municipais elaborarán un informe no que se valorará: - O valor ambiental do territorio. - A importancia da iniciativa, no seu apartado económico-social (creación de postos de traballo, resolución dalgún problema conxuntural, etc.) e, polo tanto, a posible utilidade pública e interese social daquela. - O cumprimento da normativa e as medidas correctoras, garantías, etc., a requirirle ó solicitante.

6) A corporación, á vista do anterior, decidirá a procedencia ou non da tramitación perante os órganos da Administración Autonómica: Comisión provincial de Urbanismo, de Medio Ambiente, etc.

7) O Concello poderá denegar-la autorización cando considere que poidan producirse alteracións irreparables do medio ambiente, cando se limite ou modifique o campo visual para a contemplación de beleza naturais, se rompa a harmonía da paisaxe ou se desfigure a súa perspectiva (artigo 138b) da Lei do Solo); por entender que poden derivar prexuízos para a poboación dos arredores, ás vías de comunicación, ó tráfico, á contaminación dos acuíferos, á polución do aire, etc.

8) Poderá, así mesmo, paraliza-la actividade se ó longo dela se producise algún dos supostos anteriores ou ben aparecen restos arqueolóxicos históricos.

OUTRAS DISPOSICIÓNS

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Na parcela núm. 11 do Sector Vista Alegre, regulado polo Plan Parcial incorporado ó presente Plan Xeral mediante Ordenanza (OIPA), permitirase a construción dun máximo de 30 vivendas, en virtude do convenio urbanístico suscrito, mantendo a edificabilidade, alturas e tódolos demais parámetros sinalados no plan parcial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª

As obras autorizadas por licencias de edificación outorgadas e non caducadas deberán iniciarse nun prazo máximo de 1 ano a partir da aprobación inicial deste documento; as obras terán que rematar nun período que non poderá exceder de 4 anos contados a partir de tal aprobación definitiva. No caso contrario deberán adaptarse ás determinacións da ordenanza que corresponda no presente planeamento, sen prexuízo da posible concesión dunha prórroga de licenza que puidese outorgar a Administración ás obras iniciadas e non rematadas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª

Os planeamentos incorporados ó PXOU de 1986 (coa ordenanza OIPA), así como os aprobados definitivamente no desenvolvemento do dito PXOU, manteñen a súa vixencia, coa incorporación das variacións experimentadas a través das modificacións puntuais daqueles, e sempre que non resulten expresamente alteradas algunhas das súas determinacións na Revisión do PXOM.

- En relación co sector de Vista Alegre, agrúpase a edificabilidade de 2 parcelas dotacionais, co obxecto de concentra-lo equipamento nun único volume edificatorio e gráfase o acceso a aquela desde a Avda. do Dr. Tourón.

CADRO REFERENCIA DO PLANEAMENTO SUBORDINADO EN ACLARACION O PUNTO II 7 D) DO INFORME DA CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL DE OBRAS PUBLICAS E VIVENDA.

PLANEAMENTO SUBORDINADO	Nº PLANO	PXOU VIXENTE	Nº PLANO	PXOM REVISIÓN
SECTOR CARRIL SUR	2B	SUP	18-15, 19-11	SOLO URBANO R2-21
SECTOR SANTA COMBA	2B	OIPA (PLAN PARCIAL)	18-15, 18-20, 19-11, 19-16	OIPA PLAN PARCIAL EXECUTADO
PLAN ESPECIAL SAN XOSÉ	3B	PLAN ESPECIAL PENDENTE	19-21, 27-1	SOLO URBANO
PLAN ESPECIAL A ESCARDIA	3B, 4B	PLAN ESPECIAL PENDENTE	27-1, 27-2, 27-6, 27-7	PLAN ESPECIAL VIXENTE
PLAN PARCIAL MIRAMAR	4A, 5A	OIPA PLAN PARCIAL EXECUTADO	26-14, 26-19	OIPA PLAN PARCIAL EXECUTADO
PLAN ESPECIAL MERCADO DA PESCADERÍA	4B	OIPA PLAN ESPECIAL VIXENTE	27-6, 27- 11	OIPA PLAN ESPECIAL VIXENTE
				ESTUDIO DE DETALLE
PLAN ESPECIAL DO CASTRO	4B	OIPA PLAN ESPECIAL VIXENTE	27-11	ORDENANZA URBO CATÁLOGO
				SEGUNDO INFORME PATRIMONIO
PLAN ESPECIAL DE RAVELLA	4B	PLAN ESPECIAL PENDENTE	27-6, 27-7, 27-11, 27-12	ORDENACIÓN DIRECTA R1, R2-10
				CONS (ZONA OESTE) UEI-23 (ZONA ESTE) R4, VX
SECTOR MONTIÑO	4B	SUP	27-11, 25-15	SOLO URBANIZABLE
SECTOR VISTA ALEGRE	4B	SUP	27-11, 27-16	OIPA (PLAN PARCIAL EXECUTADO)
SECTOR CASTRIÑO	4B	SUP	26-15, 26-20	OIPA (PLAN PARCIAL EXECUTADO)
PLAN ESPECIAL A LOMBA	4B, 5B	PLAN ESPECIAL PENDENTE	27-16	ORDENACIÓN DIRECTA
SECTOR A MAROMA	4B	SUP	27-11, 27-16	OIPA (PLAN PARCIAL VIXENTE)
SECTOR CORTEGADA	2A	OIPA	3-2 (1:5000)	SOLO RÚSTICO NUPA
URB. FAXILDE	5A	OIPA	34-4	OIPA
SECTOR TR. BADIÑA	XXVII (1:5000)	OIPA	27-8	OIPA (PLAN PARCIAL EXECUTADO)
PLAN ESPECIAL DO PORTO	4B, 4A, 3B	OIPA	27-1, 27-11, 27-6, 26-14, 26-15	OIPA
URBANIZACIÓN RIAL	XXXIV (1:5000)	OIPA	34-7, 34-8, 34-12, 34-13	OIPA

SUP.—Solo urbanizable programado

OIPA.—Ordenanza de incorporación ó planeamento anterior coas condicións adicionais grafadas nos planos de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª

A illa de Cortegada clasifícase de solo rústico especialmente protexido de espazos naturais (NUPA), segundo se recolle nas NN.SS. da provincia de Pontevedra (DOGA núm. 117 do 20 de xuño de 1991), seguindo o establecido no Decreto 193/1991, do 16 de maio da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas e acordado no Pleno Municipal que tivo lugar o 22/07/94, no que se solicita a ADeclaración de Parque Natural ó abeiro da Lei 4/89 da Xunta de Galicia e do Parlamento@, e no que se prevé a elaboración dun Plan Especial de Protección que protexa os valores naturais, etnográficos, culturais e paisaxísticos da illa.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª

No Plan Parcial Sector Castriños establécese a seguinte modificación:

Permutaranse as localizacións das parcelas cualificadas como residencial multifamiliar tipo B de superficie 905 m² e a parcela contigua destinada ó equipamento público de superficie 1.200 m², ámbalas dúas de propiedade municipal, sen modificación das súas superficies, usos e aproveitamentos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 5ª

No plan parcial sector Vista Alegre agrúpanse as parcelas número 4 (centro docente) e número 5 (equipamento social) de modo que se eliminan recuados, sen altera-la edificabilidade total do conxunto (2.720 m²), nin o uso vixente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 6ª

No plan parcial sector Rial, permútanse as localizacións do equipamento docente e a zona verde lindeira, conservando as mesmas condicións de ordenación vixentes.

DISPOSICIÓN FINAL 1ª

As determinacións contidas no presente Documento non prexulgan as competencias exclusivas que, pola lexislación de aplicación, veñan atribuídas ás distintas administracións sectoriais, tanto de orde estatal, como autonómica ou local.

DISPOSICIÓN FINAL 2ª

Para supli-las indeterminacións e lagunas do Plan, serán de aplicación as determinacións das vixentes normas complementarias e subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra, en virtude do seu carácter complementario e sen que en ningún caso poidan modificar a clasificación do solo nin altera-las determinacións de planeamento que complementan.

ANEXO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO E CULTURAL

LISTADO XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS CATALOGADOS POLA DIRECCIÓN XERAL
DO PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO E DOCUMENTAL

Nº IDENT. PLANOS	BEN PARA PROTEXER	LOCALIZACIÓN PLANO	SITUACIÓN	GRAO DE PROTECCIÓN
1	Mámoas do Pousadoiro	E5-152/4-4	Alto do Pousadoiro	9 Integral
2	Mámoas de Monte Fento	E5-152/4-4	Monte Fento	9 Integral
3	Os Balotes	E5-152/3-3		
		E1-152/19-1	Salgueiral	9 Integral
4	Pedras de Miadelos ou Miradelos	E1-152/3-3-19/1	Salgueiral	9 Integral
5	Pedra de Mean	E5-152/4-3		
		E1-152/27-7	Bouza da Torre	9 Integral
6	Castro de San Xes de Bamio	E5-152/2-3		
		E1-152/11/12		
		-11/17	Igrexa Parroquial (arredores)	9 Integral
7	Castro de Carril	E5-152/3-2		
		E1-152/18/10		
		19/6-18/15-19/11	San Roque	9 Integral
8	Castro de Arriba	E5-152/3-3		
		E1-152/19-16	Trabanca-Sardiñeira	9 Integral
9	Castro do Curuto	E5-152/3-3		
		E1-152/19-23		
		27-3	Trabanca-Sardiñeira	9 Integral
10	Castro da Xaiba	E5-152/4-4	A Xaiba	9 Integral
11	Castro de Aralde	E5-152/5-2		
		E1-152/34/22	Aralde	9 Integral
12	Castro do Montinho ou Marxión	E5-152/4-3		
		E1-152/27-7	Marxión	9 Integral
13	Castro de Arealonga	E1-152/27-11		
		26-15	Arealonga	9 Integral
14	Xacemento Romano (Necrópole)	E5-152/4-3		
		E152/27-11	Vista Alegre	9 Integral
15	Pecio de Cortegada	E5-152/4-3	Punta Fradiño (arredores)	9 Integral
16	Punta Grandoiro	E5-152/2-3	Punta Grandoiro	9 Integral
17	Necrópole de San Martiño de Sobrán	E5-152/4-2		
		E1-152/26-24	Atrio Igrexa parroquial	9 Integral
18	Porto de Vilaxoán	E5-152/4-2		
		E1-152/26-18	Vilaxoán	9 Integral
19	Torre de Meadelo ou Miradelo	E5-152/3-3		
		E1-152/19-6	Salgueiral	9 Integral
20	Petroglifos dos Balotes-Meadelos	E5-152/ 2-3		
		E1-152/11-22	Meadelos-Os Balotes	9 Integral

ANEXO Ó PUNTO II 6º DO INFORME DA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA CON DATA 3 DE ABRIL DE 1996

GRUPO B Poboación de Dereito entre 20.001 e 50.000 hab.

Poboación según Padrón de 1996.—33.724 hab. A poboación horizonte do presente Plan Xeral estímase en 40.000 habitantes.

Estándar m²/hab.	GRUPO B	Existentes	En proxecto		TOTAL	Mínimo NN.SS. Provinciais
			Xestión Directa	Planeamento Subordinado		
Total global incluído Zonas Verdes	14.7 m²/hab.	1.830.798 m²	170.593 m²	214.941 m²	2.216.332 m²	464.902 m²
Total global equipamentos	10.7 m²/hab.	814.498 m²	133.773 m²	51.686 m²	999.957 m²	338.398 m²
Equipamento educativo	4,6 m²/hab.	201.205 m²	—	13.310 m²	214.515 m²	145.479 m²
Equipamento sanitario	0,1 m²/hab.	82.900 m²	—	-	82.900 m²	3.163 m²
Equipamento deportivo	3.0 m²/hab.	192.830 m²	91.473 m²	9.388 m²	293.691 m²	94.878 m²
Equipamento sociocultural	1,0 m²/hab.	43.360 m²	3.850 m²	9.588 m²	56.798 m²	31.626 m²
Outros equipamentos	2,0 m²/hab.	298.053 m²	38.453 m²	19.400 m²	355.906 m²	63.252 m²
Total zonas verdes	4,0 m²/hab.	1.016.300 m²	36.820 m²	163.255 m²	1.216.375 m²	126.504 m²

A continuación, inclúese a relación de zonas verdes do sistema xeral que se tiveron en conta para o computo do estandar legal mínimo. A suma destas totaliza 808.000 m² o que supón unha proporción de 20,20 m²/hab manifestamente superior ós 5 m²/hab eisixidos no art. 10.c) da L.S.G.

IDENTIF.	PLANO	TIPO	CATEGORIA	DESCRIPCION	SUPERFICIE	XESTION
X-01	19-21	VP	XERAL	PARQUE PRAIA COMPOSTELA	7.900	PUBLICA
X-05	27-01	VP	XERAL	PARQUE PRAIA DA CONCHA (SGP)	5.200	PUBLICA
X-12	27-06	VX	XERAL	XARDIN E PRAZA DE RAVELLA	8.000	PUBLICA
X-17	27-11	VP	XERAL	PARQUE A XUNQUIERA	13.000	PUBLICA
X-21	27-12	VF	XERAL	PASEO FLUVIAL RIO DO CON, A LAXE	13.700	PUBLICA
X-25	27-18	VA	XERAL	FUTURO APARCAMENTO DO CEMITERIO MUNICIPAL	5.000	PUBLICA
X-32	18-15	VX	XERAL	ALAMEDA DE CARRIL (SGP)	6.000	PUBLICA
X-34	5000/3-4	VPF	XERAL	EMBALSE E PARQUE FORESTAL DE CASTROGUDIN	420.000	PUBLICA
X-35	5000/5-3	VPF	XERAL	PARQUE FORESTAL MONTE LOBEIRA	275.000	PUBLICA
X-43	26-15	VP	XERAL	PARQUE DO CASTRIÑO	12.000	PUBLICA
X-47	26-20	VP	XERAL	AMPLIACION PARQUE DO CASTRIÑO (OIPA)	900	PUBLICA
X-50	26-23	VA	XERAL	PASEO MARITIMO DE VILAXOAN	3.000	PUBLICA
X-51	26-23	VA	XERAL	PARQUE PRAIA DO PREGUNTOIRO	3.300	PUBLICA
X-53	27-06	VA	XERAL	ANTIGOS TERREOS DE FEXDEGA E TIR	35.000	PUBLICA

SUPERFICIE TOTAL 808.000 M²

CATÁLOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR

1.—EFECTOS DIMANANTES DA CATALOGACIÓN

Amáis das condicións de protección e demais accións urbanísticas promovidas polo grao de protección sinalado para cadanseu ben, o feito mesmo de terse incluído no catálogo supón a exclusión do Réxime Xeral de Edificación Forzosa, e, coa aprobación definitiva do instrumento de planeamento no que se adscriba o catálogo, implica a súa exclusión parcial do Réxime Xeral de Ruínas, e coa mesma, ábrese a vía de expropiación forzosa no caso de incumprimento grave da obriga de conservación, protección e custodia, demandada pola lei (art. 10 e 11 do Regulamento de Disciplina Urbanística).

Doutra banda, a catalogación implica, mesmo, a inclusión das obras de conservación ou mantemento, consolidación, restauración, recuperación, acondicionamiento e reestructuración dos bens identificados no réxime de subvencións, exencións fiscais, beneficios e cooperación que sinala o artigo 246.3 (5) da “L.S.”; Real Decreto 224/1989, de 3 de Marzo, e demais normativa vixente ó respecto.

Nembargante, nos bens inmoables afectados por incoación ou declaración de “Ben de Interés Cultural”, ou “Espacio Natural Protexido”, a catalogación terá, soamente, fins de anotación e identificación, ós efectos das obrigas e dereitos promovidos polo Catálogo e polo instrumento de planeamento correspondente, xa que no devandito caso están vencellados ó réxime e determinacións dos departamentos competentes.

A inclusión dun ben inmoable no catálogo exclúe toda posibilidade de segregación ou partición da unidade protexida, así coma a súa agregación ou integración con outras unidades, estean ou non protexidas, seguindo, polo demais, as obrigas que con carácter xeral ou específico lle veñan na otorgación da licencia (art. 163 “LSG” e demais de aplicación).

2.—LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DOS BENS CATALOGADOS

Establécese mediante a expresión do enderezo ou datos que concreten o seu emprazamento, a denominación pola que sexa coñecido o ben catalogado, indicación do plano onde estea situado, referencia pola que se identifique no mesmo, e, no seu caso, cita doutras claves, abreviaturas ou siglas coas que estivesen designados noutros documentos.

3.—CARACTERÍSTICAS SALIENTABLES

Expresan as peculiaridades e aspectos máis notables que permitan a conceptualización básica do ben, como son a tipoloxía, estilo arquitectónico, carácter, uso e demais.

4.—DESCRIPCIÓN

Comprende a reseña da configuración, particularidades e vicisitudes concorrentes no ben, que permitan un coñecemento sumario del, como son a data de construción, forma, antecedentes ou avatares históricos, transformacións e demais circunstancias de trascendencia su-
liñable.

5.—PLANO DE REFERENCIA

Concreción do emplazamento en plano a escala adecuada, coas referencias urbanísticas precisas.

6.—INFORMACIÓN GRÁFICA

Comprendendo fotografías, ou debuxos, que permitan a identificación física do ben catalogado.

7.—ESTADO DE CONSERVACIÓN

A referencia ó estado de conservación no que se encontre o ben catalogado significase cos seguintes conceptos:

ABREVIATURA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M.BO	Moi bo. Sen alteración das condicións orixinais
BO	Bo. Con só un intrascendente desgato polo tempo
ACEP	Aceptable. Con deterioro non significativo
REG	Regular. Con apreciable deterioro
MAL	Mal. Con grave deterioro ou ruína parcial
M. MAL	Moi mal. Con avanzada ruína
RESTOS	Totalmente en ruínas

8.—GRAOS DE PROTECCIÓN

- PROTECCIÓN INTRINSECA:

Comprende as actuacións posibles a realizar sobre bens catalogados en razón dos seus valores históricos, artísticos, culturais ou doutra significación equiparable, a prol de perpetualos nas súas condicións orixinais, ou mellorándolles, se fora posible, establecéndose os seguintes niveis, abarcando as posibles actuacións que se sinalan:

GRAO	PROTECCIÓN	TIPO DE OBRAS ADMISIBLES
9	INTEGRAL	A.—CONSERVACIÓN B.—CONSOLIDACIÓN C.—RESTAURACIÓN D.—RECONSTRUCCIÓN E.—RECUPERACIÓN
8	ESTRUCTURAL	F.—ACONDICIONAMENTO INTERIOR
7	ELEMENTAL	G.—REESTRUCTURACIÓN INTERIOR
6	TIPOLOXÍA	H.—ACONDICIONAMENTO EXTERIOR
5	AMBIENTAL	Y.—REESTRUCTURACIÓN EXTERIOR

A asignación do grao de protección implícita a posibilidade de realizar sobre o ben aqueles tipos de obras sinaladas como admisibles para cadanseu, e, así mesmo, tódolos tipos de obras permitidas nos graos superiores (cifra máis alta) ó referido, comprendendo, polo tanto, tódalas obras identificadas coas letras precedentes do alfabeto.

Cando nun ben catalogado sexa posible a realización dalgún tipo de obra non comprendida no propio grao, nin nos precedentes asumibles, será explicitamente sinalado na correspondente ficha, mediante notacións complementarias ó grao, segundo descríbese máis adiante.

- PROTECCIÓN IMPLICADA:

Comprende as deterinacións sobre bens que, non tendo as condicións intrínsecas merecentes da súa protección, deben, nembargante, incluírse en actuacións oportunas, co gallo de adecualos á relevancia do contexto no que se insertan, ou por mor de conter valores acochados, recuperables, ou por outras circunstancias concorrentes, abranguidas nos seguintes graos:

GRAO	TIPO DE IMPLICACIÓN
4	Actuacións sobre inmobles, en razón da relevancia do entorno ou por mor doutras circunstancias específicas.
3	Actuacións sobre restos ou ruínas merecentes dalgunha forma de protección.
2	Actuacións sobre espazos afectados por protección.
1	Outras actuacións, a concretar na correspondente ficha.

Nos graos de protección implicada non é posible prefixar os tipos de obras permitidas con carácter xeral para cadanseu, sendo ineludible determinalas sempre explicitamente na correspondente ficha mediante as pertinentes notacións complementarias ó grao.

9.—NOTACIÓNS COMPLEMENTARIAS OS GRAOS DE PROTECCIÓN

Permiten concretar os tipos de obras admisibles sobre un ben protexido, ademais das que lle correspondan de propio polo seu grao.

Na protección implicada, ó non teren sinaladas obras específicas para cada grao, as notacións complementarias constitúen o único referente das actuacións permitidas

As notacións complementarias ó grao consisten en consignar entre parénteses, xunto co grao, a letra, ou letras, correspondentes ós tipos de obras admisibles adicionalmente ás que lle confira o propio grao.

Nas observacións da correspondente ficha detallarase na forma que sexa preciso a finalidade ou concernentes á notación complementaria.

Un caso particular de notación complementaria consiste en situar entre parénteses algún dos tipos de obras admitido xa de por sí no propio grao, ó efecto de facer algunha puntualización nas ob-

servacións da correspondente ficha, como pode se-lo resalta-la prioridade dun tipo de obra sobre as outras permitidas.

10.—TIPOS DE OBRAS

A) Obras de conservación. B) Obras de consolidación. C) Obras de restauración. D) Obras de reconstrucción. E) Obras de recuperación. F) Obras de acondicionamiento interior. G) Obras de reestructuración interior. H) Obras de acondicionamiento exterior. I) Obras de reestructuración exterior.

Neste primeiro grupo compréndese tódolos tipos de obras admisibles con carácter xenérico nos diferentes niveis de protección intrínseca, como exprésase naquel apartado, aplicables tamén, se ven ó caso, nas notacións complementarias deses graos ou nos de protección implicada.

Nas notacións complementarias poden figurar, ademais, calquera outra das obras que de seguido se relacionan, para as que é preciso concretar, nas observacións ó tipo de protección da correspondente ficha, a natureza da actuación prevista, como pode se-lo número de plantas que poden engadirse, a especificación dun elemento que se suprime, etc.

L) Obras para a ampliación da edificación. M) Obras para a redución da edificación. N) Obras para a eliminación dunha edificación. Ñ) Obras para a remodelación condicionada. O) Obras para a reedificación condicionada. P) Obras para realizar unha obra nova condicionada. Q) Obras para o traslado a nova ubicación.

Os distintos tipos de obras expresados inclúe, dentro de si mesmos, diversos traballos que, en determinados casos, poden constituírse en obxectivo de notación complementaria ó grao, establecéndose, para a súa identificación a tal fin, os seguintes tipos:

R) Valado. Sinalización. Protección. Seguridade. Traballos previos. Enganches e conexións provisionais para auga, electricidade, telefonía, saneamento. S) Apeos. Reforzamentos. T) Escavacións. Recheos. Movementsos de terras. Xardinería. U) Demolicións. V) Achiques. Impermeabilizacións. Saneamento. Tratamentos. X) Sumidoiro. Fontanería. Electricidade. Telefonía. Antenas. Calefacción. Climatización. Gas. Seguridade. Z) Outros, a especificar en cadanseu caso.

Calquera dos traballos devanditos precisan a súa concreción nas observacións ó tipo de protección da correspondente ficha.

11.—FICHAS DE CATALOGACIÓN

As fichas de catalogación recollen, de xeito individualizado para cada ben, tódolos datos de

localización, identificación e demais indicados nos puntos aquel expresados.

O conxunto do presente texto e as fichas constitúen o catálogo para protección do patrimonio.

12.—DESCRIPCIÓN DOS GRAOS DE PROTECCIÓN

GRAO 9.—PROTECCIÓN INTEGRAL

Aplicase este grao a edificios, construcións ou elementos de excepcional e recoñecido valor arquitectónico, artístico ou histórico, como aqueles de especial relevancia e significación cultural, relixiosa, social ou semellante, equiparables ás edificacións e monumentos xa declarados ou incoados do patrimonio Histórico Español.

Nos bens así catalogados permítenso soamente actuacións encamiñadas á perpetua-lo ben, nas súas condicións orixinais e lexisladas, sen lle altera-los seus compoñentes, configuración, carácter ou aspecto, o que se concreta nas seguintes obras admisibles:

- A. - Obras de CONSERVACION.
- B. - Obras de CONSOLIDACION.
- C. - Obras de RESTAURACION.
- D. - Obras de RECONSTRUCCION.
- E. - Obras de RECUPERACION.

Nos bens catalogados co grao 9 non caben engadidos nin modificacións, como tampouco adosarlles sinais de tráfico, indicadores, rótulos ou marcas, salvo a lápida, chapa ou inscrición relativa ó propio monumento. Non serán soporte de instalacións ou condutos alleos. A iluminación de realce e os posibles ornatos eventuais dispoñeranse sen prexuízo nin dano para o ben.

GRAO 8.—PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Compréndese neste grao de protección aqueles bens que, con relevancia e significación equiparable ós do grao 9, teñen, en certo modo, un carácter máis llano ou plantexamentos estéticos menos puristas que aqueles. Trátase, pois, de construcións ou elementos máis sinxelos e, xeralmente, máis acochados pola tradición que pola historia contrastada.

Noutros casos a diferenciación cos do grao 9 ven dada pola diminución da calidade artística ou da valía dos materiais.

Nos bens con protección de grao 8 permítense tódolos tipos de obras sinalados para o grao 9, admitíndose, ademais as seguintes:

F. - OBRAS DE ACONDICIONAMENTO INTERIOR

Neste grao de protección admítense a incorporación de elementos para o alumeadado público, sempre que non se dispoñan sobre elementos significativos ou que se contraponan ó carácter propio da construción. Tamén é posible a incorporación de discretas sinais indicativas do uso do inmovible, nome da rúa e outros semellantes, rexendo, polo demais, o expresado ó efecto no grao 9.

GRAO 7.—PROTECCIÓN ELEMENTAL

Asignaselles este grao a aqueles edificios, elementos ou conxuntos de construcións que na estruturaación e configuración presentan calidades arquitectónicas, artísticas, de composición ou semellantes que os distinguen das construcións habituais coetáneas, carecendo, nembargante, de significacións históricas ou culturais de sona.

Xeralmente, as máis altas calidades de materiais e de deseño sitúanse nunha soa fachada, nos remates de cuberta e noutros puntos illados.

Por esta razón, este tipo de bens admite modificacións internas sin que por iso vexa afectada a súa estrutura xeral, nin as súas características máis valiosas.

Así, amais das obras autorizadas para os niveis 8 e 9, pódense realizar, no grao 7:

G. - OBRAS DE REESTRUTURACION INTERIOR

No grao de protección 7 as restriccións relativas a rótulos, sinais e carteis límitanse, fundamentalmente, á exclusión destes por enriba da altura do baixo, debendo, ademais, os de tipo comercial ou indicativos que non sexan propios do tráfico ou da escena urbana, resolverse con deseños proporcionados e moderados, con letras corpóreas de forxa artística, fundición de bronce, tallados en madeira ou esculpidas na pedra, segundo o carácter e os materiais orixinais do ben. Non caben reclamos publicitarios nin elementos impactantes. Admítense as luminarias para o alumeadado público, nas condicións sinaladas para o grao 8, non permitíndose instalacións de conductos ou cables non acochados.

GRAO 6.—PROTECCIÓN TIPOLÓXICA

Caracterízanse os bens deste grao de protección pola inclusión de elementos valiosos no que respecta as solucións constructivas tradicionais, á calidade dos oficios e a presenza de aspectos artísticos illados, mais carentes dunha estruturaación compositiva ou coherencia estética global, o que da lugar a que, respetando estes elementos significativos, pódanse introducir outros semellantes ou modifica-los existentes dentro das liñas conceptuais orixinais, sen afecta-lo carácter da construción, e coidando de empregar-los materiais e sistemas constructivos enxebres.

Por isto, nos bens que teñen asignado o grao 6, pódense realizar, amais das obras dos graos superiores:

H.—OBRAS DE ACONDICIONAMENTO EXTERIOR

Na definición deste tipo de obras establécense os límites prudentes e axeitados das modificacións admisibles, cara á salvagarda dos devanditos elementos de valía.

Nos bens con grao de protección 6 rexén os mesmos condicionantes indicados no grao 7 para luminarias de alumeadado público, rótulos, carteis, tendido de liñas e conductos.

GRAO 5.—PROTECCIÓN AMBIENTAL

Correspóndelles este grao de protección a aqueles bens que, sin conter en sí mesmos grandes valores ou destacadas peculiaridades, gardan unha apreciable harmonía co entorno máis característico, e/ou

asumen tipoloxías, fundamentos ou aspectos de raigazón, máis ou menos evolucionados ou modificados, aínda que ben recoñecibles e identificados como propios do ámbito no que se ubican, de xeito digno.

A carencia de condicionantes que aconsellen a estricta conservación das solucións orixinais permiten acometer variantes de validez semellante ás primixenias, sempre que sexan resoltas cos criterios estéticos, materiais, ambientais e demais nos que se fundamentaron, polo que, ademais de admitir tódolos tipos de obras comprendido en calquera dos graos de protección xa citados, pódense acometer:

I.—REESTRUTURACION EXTERIOR

Neste grao de protección rexén tamén os mesmos condicionantes indicados no grao 6 para luminarias de alumeadado público, rótulos, carteis, tendido de liñas e conductos.

13.—DESCRIPCIÓN DOS TIPOS DE OBRAS

A.—OBRAS DE CONSERVACIÓN

Son aquelas que teñen por obxeto salvaguarda-lo aspecto do ben protexido, coida-la súa hixiene e o mantemento das condicións de uso ou fins, sen lle afectar á estrutura, distribución nin características ou elementos formais, e demais peculiaridades.

Abranguen estes traballos, entre outros semellantes, o limpa-la cuberta e os canles das augas pluviais, cos pequenos amaños para recompoñelos, sempre que non se troquen ou alteren os materiais orixinais; o lavado ou/e pintado (no seu caso) de paramentos, coa mesma limitación de inalterabilidade da seu cor, textura e demais características xenuinas; expedita-las conducións de saneamento e arranxa-las avarías destas e mailas das instalacións da auga e electricidade, sen lles modifica-la súa disposición e materiais; os coidados dos pechos, gonzos, etc.; as reposicións de pequenos materiais, como poden se-los vidrios, bombillas, fusibles e outros namentres non teñan uns condicionantes artísticos, históricos ou outros singulares que fagan precisa a súa restauración por expertos cualificados.

As obras de limpeza que teñan risco de dana-los materiais orixinais deberanse considerar como traballo de RESTAURACIÓN.

Nos tratamentos antihumidade, antimofos, etc., farase unha análise previo dos materiais a sanear e do comportamento destes o ser tratados con produtos específicos que, ineludiblemente estarán acreditados e recoñecidamente experimentados.

B.—OBRAS DE CONSOLIDACION

Son as encamiñadas a manter ou aumenta-las condicións de estabilidade e integridade do ben inmovible, como é o afianzamento das abas ou beirados; o reforzo, suplementación ou substitución de zapatas, esteos, trabes e demais elementos portantes e estruturais sen lle cambia-la disposición orixinal, a súa forma nin o seu aspecto, coma que tamén empregaranse técnicas e materiais idénticos ós que xa ten.

Non se alterará a distribución, forma, disposición de elementos e demais peculiaridades do orixinal.

Nos casos excepcionais que é imposible a utilización de materiais coma os existentes, farase preciso un estudio concreto, analítico e xustificativo da idoneidad da solución no senso que non significar menoscabo ou menosprezo do ben protexido, e deberase contar coa aprobación específica para resolve-la obra nesas condicións na preceptiva expedición da licencia.

C.—OBRAS DE RESTAURACIÓN

Polas obras de RESTAURACIÓN restitúese ó ben as condicións e aspecto orixinais, arranxando as partes degradadas polos axentes naturais ou o uso; a reparación de gretas e fendeduras; a reparación ou reposición de pezas, elementos ou ornamentos danados; o remozamento de lucidos; os tratamentos, rescates e reparacións de pinturas artísticas, tallas, gravados ou debuxos; a reparación ou renovación de elementos ou unidades de carpintería, entramados, lousados, tellados e demais compoñentes non estruturais da edificación.

As obras de RESTAURACIÓN abranguen tamén a renovación daquelas instalacións que polas súas connotacións artísticas, materiais, técnicas arcaicas ou singularidades non son obxeto das obras habituais de CONSERVACIÓN, e en xeral, toda obra de reparación que esixa específicos coñecementos históricos dos oficios, das artes, das técnicas ou semellantes.

Son tamén obras de RESTAURACIÓN aqueles traballos de limpeza que entrañen risco de dano sobor do material orixinal, e, do mesmo xeito, os traballos de arrincado de costras ou materiais sobrepostos ós propios.

Coas obras de RESTAURACIÓN non poden alterarse a forma, a distribución e as características do ben inmovible protexido.

Cando non sexa tecnicamente posible ou aconsellable o emprego dos materiais e/ou técnicas xenuinas da construción, a RESTAURACIÓN resolverase seguindo as directrices previamente aprobadas polo organismo preceptivo, en razón de baseamentos xustificativos e documentados, que avalen a solución adoptada.

D.—OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

Son aquelas polas que se restitúe unha parte arruinada dunha edificación, ou toda ela, repoñendo os elementos necesarios ata restablecerlle-las condicións orixinais, ou as esixibles segundo o grao de protección que teña.

En tódolos graos e circunstancias, a recuperación e restitución dos elementos significativos, de valía artística, histórica ou semellante, é de obriga, así como o mantemento da configuración, ocupación, volume, etc., agás das determinacións particulares e específicas dadas pola normativa respecto a un ben catalogado, en concreto.

E.—OBRAS DE RECUPERACIÓN

As obras de RECUPERACIÓN veñen ser un xeito moito máis amplo das de RECONSTRUCCIÓN, xa que a restitución do aspecto orixinal remóntase ás condicións iniciais do ben inmovible, dadas polos datos históricos, mentras que a RECONSTRUCCIÓN abrangue soamente a recuperación do seu derradeiro aspecto. E por isto que as accións de RECUPERACIÓN poden afectar e modificar, no seu caso, elementos formais, estruturais ou de calqueira outra índole.

Así, pódense incluír demolicións parciais cara a eliminación de elementos alleos a edificación orixinal, a recuperación de partes soterradas, a reconstrución de corpos arruinados e, no caso máis amplo, a construción daquelas partes que se teñen coñecido documentalmente, con datos fidedignos, aínda que non haxa restos.

Este tipo de obra soamente pode acometerse en construcións de recoñecida sona e valía, e, aínda así, terá que se avalar coa investigación minuciosa, xustificativa, e a documentación precisa, que contará cos pertinentes informes e a preceptiva aprobación específica dos departamentos competentes.

Asimilaráanse a OBRAS DE RECUPERACIÓN a substitución de materiais atípicos polos enxebres, cando teñan baseamento contextual, e dicir, cando se refira a materiais que nunca formaron parte do edificio orixinal, máis as análises doutras construcións semellantes, a integración ambiental, as connotacións históricas ou culturais e o propio carácter do ben inmovible, concorren a tomalo como material lexítimo, como pode se-la substitución dunha inadecuada cubrición de tella por un lousado (ou viceversa, segundo o caso), perfilaría industrial por carpintería de madeira, elementos de albanería por outros de cantería, etc.

F.—OBRAS DE ACONDICIONAMENTO INTERIOR

Son aquelas que, respetando a tipoloxía interior e as súas características decorativas e materiais, introduce aquelas modificacións mínimas necesarias que dispoñan o edificio para as esixencias do uso que se lle dea, conforme ás condicións preceptivas de hixiene, habitabilidade, seguridade ou confort, sempre que isto non afecte, tampouco, á configuración, características e elementos exteriores da edificación.

Compréndense nestas obras, a dotación de servizos hixiénicos ou a modificación dos existentes; dotar ou modifica-las particións non significativas ou as comunicacións interiores; a incorporación de mamparas e amosadores, e outras cousas semellantes.

Este tipo de obra é frecuente nas adaptacións de pazos, vivendas solaregas, antigos mosteiros, etc., para museos, bibliotecas, salas de exposicións ou outras de tipo cultural, social e público, nas que o cambio de uso é compatible coas características propias do inmovible, así como naquelas obras para a rehabilitación ó uso que xa tiñan, cando por ruína, defectos ou incumplimento de condicións sanitarias e outras semellantes esixan o conseqüente acondicionamento.

G.—OBRAS DE REESTRUTURACIÓN INTERIOR

Son as que, respetando totalmente as condicións e características exteriores da edificación (configuración, ocos, ornatos, beirados, etc.), modifica total ou parcialmente as particións interiores, armazóns, sollados e demais, así coma ás instalacións, podendo chegarse ó vaciado total interior e a posterior reconstrución axeitada.

Admítese a modificación das alturas entre andares, namentras isto non se manifeste ou altere a configuración exterior, nin, polo mesmo, a envolvente e planos de cuberta.

Pola contra: non poden afectarse ós muros de carga ou elementos estruturais das fachadas e das medianeiras, nin altera-lo sistema estrutural orixinal en tanto que poda significar risco sobor das mesmas.

Tampouco poderán modificarse os elementos portantes ou estruturais interiores cando sexan excepcionalmente solidarios ou prolongacións dos compoñentes das fachadas ou medianís, ouse tiveran singular significación arquitectónica.

Son OBRAS DE REESTRUTURACIÓN INTERIOR as de reforma encamiñadas a cumprí-las esixencias de habitabilidade, confort, uso, etc.

H.—OBRAS DE ACONDICIONAMENTO EXTERIOR

Polas obras de ACONDICIONAMENTO EXTERIOR pódense introducir pequenas modificacións nas fachadas, sempre coa limitación de non lle cambia-lo carácter orixinal e mantendo os elementos tipolóxicos que tiña.

Así, con xustificación moi estricta, pódense abrir ocos nos paramentos cegos, do mesmo tipo ou composición que os existentes, e sempre que se manteña no marco da modulación e peculiaridades da edificación orixinal.

Do mesmo xeito, pódense pechar ocos nas mesmas condicións, ou regularizalos.

En tódolos casos, os elementos tradicionais de valía se mantendrán, entendéndose entre eles os balcóns, os corredores-balcón, as varandas de forxa, as galerías típicas, as ventáns-balcón con varanda interior, a carpintería á cara da fachada, as particións típicas dos vidrios, os soportais, os beirados, as pezas de cantería e os materiais característicos enxebres da cuberta, carpintería de madeira, etc.

O respecto á tipoloxía do ben inmovible catalogado prevalecerá sobor dos intereses mercantís, económicos ou de simple funcionalidade, o que deberase ter moi presente para non proxectar modificacións nos ocos das plantas baixas co gallo dos transformar en amplos escaparares, portais de garaxes ou almacéns, cando na construción orixinal non estiveran concebidos a estes fins ou semellantes.

I.—OBRAS DE REESTRUTURACIÓN EXTERIOR

Nas obras de REESTRUTURACIÓN EXTERIOR pódense modifica-los compoñentes das fachadas, axeitándolos á funcionalidade interior ou por mor de lle mellora-la calidade ou condicións estéticas, coidándose como premisa indeclinable, o mante-los elementos significativos orixinais, sexan tipolóxicos, ornamentais ou compositivos, e, moi especialmente, todos aqueles factores determinantes do carácter da edificación e a súa integración no entorno.

Sempre coas limitacións de non lle cambia-lo carácter, e cando a normativa urbanística llelo permita, pódense modifica-los planos da cuberta, axeitándolos á funcionalidade interior.

A máis de mante-lo carácter da construción orixinal, débese mante-lo nivel de calidade dos materiais e dos procedementos técnicos, artísticos ou de oficios que interviñesen na obra existente, ou melloralos.

En tódolos casos, se non concorre unha circunstancia urbanística que expresamente o sinala mediante a preceptiva notación complementaria, na ficha, manterase a ocupación, o volume e a configuración, agás do dito respecto á configuración dos planos da cuberta.

L.—OBRAS DE AMPLIACIÓN DA EDIFICACIÓN

Este tipo de obra xurde cando o edificio catalogado presenta unha edificabilidade escasa en relación coas previsións urbanísticas, ou respecto ás súas propias proporcións idóneas, ou por non teren desenrolada a construción proxectada orixinalmente.

A ampliación só é admisible cando figura expresamente indicada na ficha correspondente, sinalando o tipo de aumento permitido e as condicións a cumprir, puntualizando o efecto na pertinente anotación complementaria.

Segundo as circunstancias concorrentes, o aumento da edificación virá dado por un ou máis andares levantados sobor do máis elevado existente, coa conseguinte eliminación da cuberta e a formación da nova sobor do derradeiro andar, ou pode vir dado por unha ampliación da ocupación en pranta, o cambio da envolvente ou configuración, ou por unha mestura delas.

Se a notación complementaria non expresara cambio de carácter respecto ó edificio orixinal, ésta tomará o mesmo que a edificación existente, e totalmente integrada a ela, ata coa reutilización de beirados e elementos de remate, que pasarán ós lugares que lles correspondan na parte ampliada, ou mediante réplicas dos mesmos, cando non sexa posible aquilo.

En ningún caso as OBRAS DE AMPRIACIÓN poderán implicar degradación, menoscabo, menosprezo ou descaracterización do ben inmueble existente.

M.—OBRAS DE REDUCCIÓN DA EDIFICACIÓN

As obras de REDUCCIÓN DA EDIFICACIÓN prodúcense por obriga cando a edificación existente consume unha edificabilidade superior ás previsións urbanísticas, sen que reúna cualidades significativas que amparen a súa catalogación nesas condicións, ou cando xa manifestamente corresponda a adicións nididamente alleas ó carácter e peculiaridades xenuínas do inmueble.

Consiste a obra na demolición parcial do inmueble ata a eliminación da parte ou elemento a suprimir, e a conseguinte adecuación do corpo restante, na zona afectada, para lle procura-lo carácter axeitado, cos remates, ornatos e demais, dispostos coherentemente coa nova imaxe e, sempre que sexa posible, a reutilización de beirados, impostas, etc., e, dende logo, coa recuperación das pezas singulares ou de valía que estiveran na parte demolida.

N.—OBRAS DE ELIMINACIÓN TOTAL DA EDIFICACIÓN

A ELIMINACIÓN TOTAL dunha edificación pode vir dada pola demolición como paso previo para unha nova construción, (REEDIFICACIÓN CONDICIONADA), ou para a súa ELIMINACIÓN DEFINITIVA, por tratarse de construción sobre un espazo a restituir como libre de edificación así catalogado, ou construcións adxetivas ou arrimos inadecuados, o que se dará expresamente diferenciado en cada caso mediante a preceptiva notación complementaria.

A demolición definitiva dun inmueble significa, sen dúbida, que o ben non é de grande valía, pois, de selo, houbérase tido en conta e respetado na catalogación. Nerbangante, se tivera algún elemento illado de interés, ou llelo desacabillaran coa demolición, se terá en conta:

No primeiro caso, demolición previa a unha nova construción, os elementos merecentes de sere conservados incorporáranse á nova obra, de xeito que se terán en conta no deseño.

No segundo caso, ELIMINACIÓN DEFINITIVA, somentes se terá en conta da presenza de elementos de probado interese, tales como escudos de linaxes e fidalguías, capiteis, acróteras, reloxios de sol antigos, forxas artísticas, etc. Nestes casos, participada á Comisión Municipal de Urbanismo a circunstancia de demolición e a presenza destes singulares elementos, competirá a aquela a determinación dunha nova implantación das pezas, para ornato de xardíns, salas de exposicións e outros lugares públicos, ou a eliminación da peza se non fora merecente.

Ñ.—OBRAS DE REMODELACIÓN CONDICIONADA

As obras de REMODELACIÓN CONDICIONADA xurden cando as características dun inmueble non se corresponden axeitadamente Co seu propio fundamento arquitectónico, tipolóxico, ambiental, etc., motivo da catalogación, ou polo forte imperativo das condicións contextuais.

Consisten na eliminación ou substitución de elementos alleos á tipoloxía xenuína do ámbito, como pode se-lo material de cubrición, o material da carpintería, a repartición de ocos ou participa-

ción dos vidros, revestimentos non tradicionais, corpos saintes cegos, formas de antepeitos, etc.

As obras de REMODELACIÓN CONDICIONADA admiten o seu troco polas de REEDIFICACIÓN CONDICIONADA, cando as condicións de seguridade, o procedemento constructivo ou doutro tipo aconsellen a demolición parcial ou total do inmueble e a súa posterior reconstrución axeitada á remodelación prevista, sempre que se mantenga a configuración e demais características do edificio que non houberen alterado coa REMODELACIÓN CONDICIONADA.

O.—OBRAS DE REEDIFICACIÓN CONDICIONADA

As obras de REEDIFICACIÓN CONDICIONADA consisten na construción dunha edificación en substitución doutra que existise na mesma ubicación.

Esta REEDIFICACIÓN terá o seu deseño, características e calidades conforme coas condicións particulares que se indiquen ó efecto na notación complementaria da correspondente ficha de catalogación, en concordancia coas circunstancias que aconsellen a devandita actuación.

Polo demais, a REEDIFICACIÓN CONDICIONADA é, de feito, o caso máis amplo de REMODELACIÓN CONDICIONADA, tal como se indica naquela.

P.—OBRA NOVA CONDICIONADA

Son aquelas construcións novas levantadas nos espazos edificables baldíos, en ámbitos protexidos.

A función da protección sobor dos espazos edificables é determinativa das características que terán as futuras edificacións previstas no ámbito protexido, no senso de salvagarda-la tipoloxía, a integración no contexto e o realce das edificacións, monumentos ou elementos notables existentes.

A construción nova, nestas circunstancias, deberá responder a un deseño inspirado nas edificacións existentes que estean catalogadas.

Q.—OBRAS PARA O TRASLADO A NOVA UBICACIÓN

Xurde este tipo de actuación cando por evolución do entorno no que se levanta un ben catalogado éste resulta significativamente descaracterizado, ocultando ou dalgún outro xeito prexudicado, sendo posible, nembargante, o seu desmontado e traslado, sen risco, a ubicación máis axeitada, caso que se da con certa frecuencia no que respecta a cruceiros e petos, asentados en encrucilladas e recantos noutrora agochados, hoxe transformados en prazas, rúas ou estradas.

En calquera caso é imprescindible o estudio, informe e dirección das obras por parte de técnico cualificado ó efecto, conforme ás disposicións vixentes de protección do patrimonio.

R.—VALADO. SINALIZACIÓN. PROTECCIÓN. SEGURIDADE. TRABALLOS PREVIOS. ENGANCHES E CONEXIÓNS PROVISIONAIS

Comprenden a delimitación ou cercado do lugar ou da parte da construción sobre a que se vai actuar, así como a habilitación do acceso dos operarios, maquinaria, materiais e -no seu caso- dos camiños. Abránguese tamén a colocación de indicadores ou sinais de tráfico oportunas e o cartel informativo cos datos de identificación da obra, promotores e responsables da mesma, datas e demais que son de obriga exhibir.

A suxeción do valado, carteis e sinais non xustificará, en caso algún, o cravar, furar ou producir calquer dano ou alteración dos elementos ou partes do inmueble que deban conservarse, debendo, igualmente, toma-las precaucións oportunas para que o acceso de vehículos, maquinaria e materiais non sexa causa de prexuízo sobre o ben protexido.

Inclúense tamén o relativo á instalación da caseta de pe de obra, instalación de grúas, elevadores, depósitos, andamios, e demais medios auxiliares que fiquen na obra, así como a colocación de pantallas, taboleiros, sacos terreos, etc., para salvagardar de dano determinados elementos ou partes da edificación así acochada, durante a obra.

As obras de seguridade abranguen a colocación de pasarelas e varandas provisionais, lonas ou redes envolventes e cantos medios sexan precisos para impedir desprendementos de materiais, caída de ferramentas e, por descontado, dos propios operarios.

Os enganches e conexións provisionais permiten o subministro de auga e electricidade durante as obras, así como a evacuación dos achiques e verquidos, instalación eventual de teléfono e outras semellantes.

O emprego de calquera medio auxiliar nun monumento ou edificación catalogada supeditarase a garanti-lo total respecto do ben protexido, sen valerse del para ancorar andamios ou fixar aparellos, tendo presente, ademais, que as pezas mobiles de grúas e máquinas, de seu ou polos materiais que movan, non poñan en risco de dano calquera parte ou elemento do ben, así como que non produzan fumes ou gases que podan afectar a materiais, pinturas, estucos, etc.

S.—APEOS. REFORZAMENTOS

Agrúpase nestes conceptos todos aqueles traballos concorrentes de xeito complementario ou auxiliar respecto a unha determinada actuación constructiva, coa finalidade de que ésta poda realizarse sen impedimento de cargas, perigo de derrube ou desprendemento, ou riscos para as persoas ou as cousas.

Enténdese por apeo a colocación de esteos auxiliares, cargadoiros eventuais, trabexados, etc., destinados a recoller as cargas ou apoios soportadas, en principio, por determinados elementos, agora libres delas.

Nos reforzamentos os esteos e trabes son complementarios e solidarios respecto ós elementos orixinais cargados, de xeito que estos vense así acompañados no seu traballo.

T.—OBRAS DE ESCAVACIÓN, RECHEO, MOVEMENTO DE TERRAS. XARDINERÍA

Son as que teñen por finalidade extraer terras para a formación de basamentos e acoller partes soterradas, aportalas para recheos ou removelas para modifica-la configuración topográfica.

Se na execución destes traballos producírase achádego de elementos ou partes ocultas que se presuman de condición arqueolóxica, documental, testemuñal, de valía artística, arquitectónica ou calquera outra relevancia ou significación excepcional, poñerase en coñecemento da Comisión Provincial do Patrimonio Histórico Artístico e Cultural, suspendéndose cautelarmente os traballos ata que se teña dictame e providencia que sinala o xeito de continuar as obras, de tódolo que, asemado, darase conta á corporación municipal, os efectos da incidencia que poda ter sobre as condicións nas que fora outorgada a licencia, prazos interrompidos, etc.

É primordial tomar as precaucións eficaces para evita-lo descenso dos alicerces, correntes, sobrecargas ou calquera outra acción secundaria sobre o inmovible pretextado.

No que respecta á xardinería, prescindirase da plantación de arbes con raíces que prosperen na proximidade dos fundamentos do ben protexido, nin especies trepadoras que agatúen polo inmovible, coa salvidade que éste estivera concibido para tal, caso dalgunhas partes dos pazos.

U.—OBRAS DE DEMOLICIÓN

Consisten as obras de demolición no desmontado, arrinque ou derrumbe e retirada de elementos e compoñentes dunha edificación, nunha parte ou na totalidade, podendo comprender diversas actuacións, niveis ou obxectos, segundo que se restitúan con posterioridade as pezas desmontadas, que sexan substituídas por outras ou que se prescindan delas, así como que se afecte ou non, coa demolición, a estrutura ou elementos portantes, que se altere a distribución, a fachada, o carácter, a función, etc., aspectos que, nos traballos realizados sobre inmovibles catalogados, están expresamente sinalados en relación coas obras permitidas polo correspondente grao de protección, debéndose tomar cantas previsións sexan necesarias para que non se produzan derrubes alleos ó carácter da obra permitida, o que, no seu caso, tomarase como estrago sobre o ben, coas responsabilidades que se deriven, salvo que fora de aplicación o art. 1105 do Código Civil (sucesos imprevisibles e fortuitos) ou que houbera causa para modularlas (art. 1103 do mesmo).

Se na execución das obras producírase achago de elementos ou partes ocultas que se lles supoña natureza arqueolóxica, ou que presenten características arquitectónicas, históricas, artísticas ou

significativas de condición diferente á recoñecida para o propio inmovible na parte autorizada para demoler, poñerase en coñecemento da Comisión Provincial do Patrimonio Histórico Artístico e Cultural, e procedéndose de igual xeito que o sinalado para achádegos semellantes nas obras de excavación.

V.—ACHIKES. IMPERMEABILIZACIÓN. SANEAMENTO. TRATAMENTOS

Abráguense nestas obras as actuacións encamiñadas á eliminación das augas apozadas, filtracións, humidades e calquera outra circunstancia que exixa o saneamento da construción e/ou o seu tratamento con produtos específicos de protección para as augas e outras agresións ambientais ou degradacións dos materiais.

É primordial preve-los asentamentos e outras consecuencias de gravidade insospeitada, derivadas dos achiques en/ou próximos ás construcións antigas.

No que se refire á utilización de produtos sobre os materiais dun ben protexido, deberá precederse de estudos, análises e informes previos que aseguren a inalterabilidade das características xeométricas dos elementos tratados, de xeito que tampouco modifiquen o seu aspecto e acabado, ou, en todo caso, na forma que especifiquen as determinacións dos técnicos competentes avalladas pola preceptiva autorización que sinala, explicitamente, a localización e carácter dos efectos que estean previstos, así como a xustificación da idoneidade do tratamento proposto.

X.—SUMIDOIRO, FONTANERÍA, ELECTRICIDADE, TELEFONÍA, ANTENAS, CLIMATIZACIÓN, GAS, SEGURIDADE

Compréndese neste concepto tódalas obras para dispoñer sistemas de subministro e evacuación de augas, dotación de enerxía, enlace con redes de comunicación, adecuación ambiental ou de confort, vixilancia automática, protección contra incendios e outros servizos equiparables.

Calquera nova instalación nun inmovible catalogado, ou modificación das que xa teña, terá que resolverse con total respecto ós elementos e características peculiares da construción orixinal, de xeito que non se derive prexuízo material ou estético.

Tomaranse especiais precaucións nas instalacións que afecten as condicións de protección contra incendios, así como as que modifiquen a temperatura e grao de humidade nas estancias con pinturas, tapices, madeiras e outros materiais alterables.

Z.—OUTROS

Compréndese aquí calquera outra actuación posible sobre un ben catalogado, non especificada nalgúns dos tipos xa descritos, ou que, aínda figurando, debe seren considerada dalgún xeito particular, puntual, limitado ou condicional, o que en cadanseu caso será explicitamente concretado na correspondente ficha do inmovible ou elemento protexido.

O que se fai público para xeral coñecemento, de conformidade co establecido no Artº 48.2 da Lei 1/97, do Solo de Galicia, significando que contra o citado acordo, que pon fin á vía administrativa, poderase interpoñer, potestativamente, recurso de reposición ante o Pleno da Corporación Municipal, no prazo de un mes contado a partir do día seguinte á publicación do último dos anuncios no DOGA ou BOP. Contra a resolución do recurso potestativo de reposición poderá interpoñer recurso contencioso-administrativo ante o Xulgado do Contencioso-Administrativo de Pontevedra ou Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no seu caso, no prazo de dous meses contados a partir do día seguinte á notificación da resolución expresa do citado recurso. Se a resolución non fora expresa o prazo para interpoñer-lo recurso contencioso-administrativo será de seis meses contados a partir do día seguinte a aquel en que se produza a desestimación por silencio administrativo.

Asemade, poderase interpoñer directamente o recurso contencioso-administrativo citado, sen necesidade de interpoñer-lo recurso potestativo de reposición; sen prexuízo de que se poida exercer no seu caso, calquera outro recurso que se estime procedente.

Vilagarcía de Arousa, 9 de maio de 2000.—O Alcalde, Asdo., Manuel Rodríguez Cuervo.