

# CONCELLO DE CULLEREDO



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

### TOMO VI: NORMATIVA URBANÍSTICA



MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.P.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DECEMBRO 2.012

<u>CAIXA 1</u>		<u>CAIXA 3</u>		ÍNDICE XERAL
<b>TOMO I.</b>	<b>ESTUDO DO MEDIO FÍSICO E XEOGRÁFICO</b>	(1 Volume. DIN A3)	<b>PLANOS</b>	
<b>TOMO II.</b>	<b>INFORMACIÓN E DIAGNOSE DAS INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS. LEXISLACIÓN SECTORIAL E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO</b>	(1 Volume. DIN A3)	<b>ORDENACIÓN:</b>	
<b>TOMO III.</b>	<b>ESTUDO DO MEDIO RURAL E DA ÁREA URBANA DE CULLEREDO. ANÁLISE DO MODELO DE ASENTAMENTO</b>	(1 Volume. DIN A3)	- CLASIFICACIÓN DO SOLO (1 Plano E:1/10.000)	
<b>PLANOS</b>	<b>INFORMACIÓN:</b>		- SISTEMAS XERAIS (1 Plano E:1/10.000)	
	- INFORMACIÓN DO MEDIO FÍSICO (23 Planos. Varios formatos y escalas)		- ESTRUCTURA XERAL (10 Planos. Formato DIN A1)	
	- INFORMACIÓN DA ÁREA URBANA (15 Planos. Varios formatos E: 1/5.000)		- ORDENACIÓN DETALLADA	
	- ESTUDO DO MODELO DE ASENTAMENTO (21 Planos. Varios formatos y escalas)		OD-01 (42 Planos. DIN A1 E:1/2.000)	
			OD-02 (42 Planos. DIN A1 E:1/2.000)	
			OD-03 (42 Planos. DIN A1 E:1/2.000)	
			REDES DE INFRAESTRUTURA DE SERVIZOS (1 Volume. DIN A3 E:1/4.000)	
			- SERVIDUMES AERONAÚTICAS E RADIOELÉCTRICAS (7 planos. DIN A1 E:1/20.000)	
			- ZONIFICACIÓN E SERVIDUMES ACÚSTICAS (3 planos. E:1/10.000)	
<u>CAIXA 2</u>		<u>CAIXA 4</u>		
<b>TOMO IV.</b>	<b>MEMORIA XUSTIFICATIVA</b>	(1 Volume. DIN A3)	<b>PLANOS</b>	
<b>TOMO V.</b>	<b>ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA PROPOSTA DE CONVENIOS</b>	(1 Volume. DIN A3)	- ÁREAS CON PLANEAMENTO DETALLADO INCORPORADO AO PXOM	
<b>TOMO VI.</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	(1 Volume. DIN A3)	APD-Sector R6 CARBALLEIRA (15 Planos. DIN A1 E:1/1.000)	
<b>TOMO VII.</b>	<b>ANEXOS Á NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	(1 Volume. DIN A3)	APD-Sector I1 ALVEDRO NOVO (18 Planos. DIN A1 E:1/1.000-2.000)	
<b>TOMO VIII.</b>	<b>CATÁLOGO DE PATRIMONIO</b>	(1 Volume. DIN A4)	APD-Sector I2 PAZOS LESTE (11 Planos. DIN A1 E:1/500-1.000)	
<b>TOMO IX.</b>	<b>INFORME DE SOSTIBILIDADE AMBIENTAL</b>	(1 Volume. DIN A3)		

ÍNDICE:

<b>TITULO I: NORMAS XERAIS .....</b>	<b>5</b>
CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS.....	5
ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA .....	5
ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO.....	5
ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN .....	5
ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS.....	5
ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA .....	5
ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN .....	6
CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO. ....	6
ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDAD .....	6
ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO .....	6
ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO .....	7
CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL .....	7
ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO .....	7
ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS .....	7
ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO .....	7
CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL .....	8
ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.....	8
ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.....	9
ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN. ....	9
ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN. ....	9
ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS. ....	9
ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS. ....	9
CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA .....	10
ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA. ....	10
ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA. ....	10
ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO. ....	10
ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS. ....	10
ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS. ....	11
ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN. ....	11
ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN. ....	11
ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS. ....	12
ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES. ....	12
ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS. ....	12
ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN. ....	13
ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA. ....	13
ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.....	13
ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN. ....	13
ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA. ....	15
ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS.....	15

<b>TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS .....</b>	<b>16</b>
CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE.....	16
ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA.....	16
ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA FERROVIARIO.....	17
ARTIGO 2.1.3.- REGULACIÓN DO SISTEMA AEROPORTUARIO .....	18
CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	18
ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES. ....	18
CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS.....	19
ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS.....	19
CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS .....	20
ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS.....	20
<b>TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>21</b>
CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS.....	21
ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓNS .....	21
ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓNS .....	21
ARTIGO 3.1.3.- RASANTES .....	21
ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN.....	21
ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN .....	21
ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE .....	21
ARTIGO 3.1.7.- SOAR .....	22
ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE.....	22
ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN .....	22
ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA .....	22
ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO.....	22
ARTIGO 3.1.12.- PATIO .....	22
ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS.....	22
ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN.....	22
ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN.....	23
ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA .....	23
ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN .....	23
ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO .....	23
CAPITULO 2 - CONDICIÓNS XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS .....	23
ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	23
ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS .....	23
ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN .....	24
ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCIÓNS PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA.....	24
ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS .....	25
ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES. ....	26
ARTIGO 3.2.7.- CHAFRÁNS.....	26
ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO.....	26
ARTIGO 3.2.9.- CONDICIÓNS ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA .....	26
ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS .....	26
ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICIÓNS COMPLEMENTARIAS .....	26
ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNS DOS PECHES .....	27
ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓNS DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE .....	27

<b>TITULO IV: DEFINIÇÃO E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS.....</b>	<b>28</b>
CAPITULO 1 - DISPOSICIÓNS XERAIS.....	28
ARTIGO 4.1.1.- XERALIDADES .....	28
CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.....	28
ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL .....	28
ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE.....	29
ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL.....	29
ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO .....	31
ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL.....	31
ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO.....	32
ARTIGO 4.2.4.3.- ALOXAMENTO TURÍSTICO.....	32
ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.....	32
ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS .....	33
ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO.....	33
ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE.....	33
ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO .....	34
ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO .....	34
CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO. ....	34
ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES.....	34
ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS .....	35
ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.....	35
<b>TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>37</b>
ARTIGO 5.1.- XERALIDADES .....	37
ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA .....	37
ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS .....	37
ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA .....	37
ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA.....	38
ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS.....	38
ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS .....	38
ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES.....	38
ARTIGO 5.9.- CONDIÇÕES DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS.....	39
<b>TITULO VI: SOLO URBANO .....</b>	<b>40</b>
CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO .....	40
ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO. ....	40
ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓ DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.....	40
ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.....	40
ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.....	41
ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO. ....	41
ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	41
ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO .....	41
CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO .....	41
ARTIGO 6.2.1.-RUEIRO COMPACTO. ORDENANZA SU-1 .....	41
ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2.....	42
ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3.....	43
ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-4.....	45
ARTIGO 6.2.5.- CONXUNTOS RESIDENCIAIS EN PARCELA OU RECINTO EN CONDOMINIO. ORDENANZA SU-5.....	45
ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6.....	47
ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7 .....	48
ARTIGO 6.2.8.- MANTEMENTO DAS CONDIÇÕES DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-8.....	49
CAPITULO 3 – ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓ DO SOLO URBANO .....	49
ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE .....	49
ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO .....	49

<b>TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL</b> .....	<b>50</b>
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	50
ARTIGO 7.1.1.- XERALIDADES.....	50
ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.....	50
ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓN.....	50
ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	50
ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.....	50
ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.....	51
ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓNS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓNS.....	52
CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL.....	52
ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH.....	52
ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC.....	53
CAPITULO 3 – PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.....	54
ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.....	54
<b>TITULO VIII – SOLO RÚSTICO</b> .....	<b>55</b>
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS.....	55
ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO.....	55
ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.....	55
ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.....	55
ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.....	56
ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.....	56
ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.....	57
CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO.....	58
ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE.....	58
ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.....	58
ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO.....	60
ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS.....	60
ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA.....	61
ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL.....	62
ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.....	63
CAPITULO 3 – ACTUACIÓNS ESPECIAIS EN SOLO RÚSTICO.....	64
ARTIGO 8.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS.....	64
<b>TITULO IX – SOLO URBANIZABLE</b> .....	<b>65</b>
CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	65
ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN.....	65
ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	65
ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	65
ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓNS E DETERMINACIÓNS PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES.....	65
<b>TITULO X – PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO</b> .....	<b>66</b>
ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.....	66

# **TITULO I: NORMAS XERAIS**

## **CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS**

### **ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA**

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal ten por obxecto a ordenación urbanística de todo o territorio do Concello de Culleredo.

O contido do presente Plan Xeral é o previsto na lexislación urbanística básica do Estado e Autonómica:

- Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia modificada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.
- Lei 15/2010, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

### **ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO**

O seu ámbito comprende a totalidade dos terreos do termo municipal de Culleredo, na Provincia da Coruña.

### **ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.**

#### **1. - Vixencia:**

Trala entrada en vigor, a vixencia deste Plan Xeral, será indefinida ata a súa revisión ou modificación si fose o caso.

#### **2. - Revisión:**

Enténdese por revisión a adopción de novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, ou á clasificación do solo, motivadas pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias especiais, de carácter demográfico ou económico, ou polo esgotamento da súa capacidade.

A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará os supostos antes ditos, en razón dos distintos condicionantes políticos, económicos e sociais que podan incidir na súa falta de adaptación.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma, poderá ordenar a revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma, poderá ordenar a revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

O presente Plan Xeral, deberá revisarse nos seguintes casos:

- a) Necesidade de adaptación a un novo marco legal.
- b) Cambio de circunstancias económicas, de poboación, sociais, que impliquen novas necesidades da comunidade.
- c) Cando transcorra un prazo de 12 anos dende a súa aprobación.
- d) Cando a capacidade potencial de vivendas chegue a esgotarse máis dun 80%.

#### **3. - Modificación:**

Consideraranse modificacións, aquelas alteracións producidas nas determinacións do Plan Xeral que non se inclúan dentro das que se determinan como revisión, nos termos expresados nos artigos 93, 94 e 95 da Lei 9/2002.

### **ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS**

Este Plan Xeral, será inmediatamente executivo trala súa entrada en vigor, segundo o previsto no art. 97 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Producirá, ademais, os efectos expostos no Capítulo III, Título II, da Lei 9/2002. É polo tanto, público e de obrigado cumprimento.

O seu contido substitúe, a todos os efectos, ao PGOU do ano 1987.

### **ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA**

É competencia do Concello de Culleredo, a formulación deste Plan Xeral.

Corresponde ao Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva deste Plan Xeral.

Unha vez aprobado o Plan, o Concello velará polo seu cumprimento, sendo responsable do seu desenvolvemento e xestión.

Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos na lexislación urbanística.

### **ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN**

Os efectos do desenvolvemento e aplicación do Plan, os documentos integrantes do mesmo teñen o contido o alcance que se detalla a continuación.

#### **1. - Memoria:**

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adoptar a ordenación proposta.

Será de carácter xeral e en caso de dúbida ou contradición aterase ao disposto nas Normas Urbanísticas e Planos de Ordenación aos que completa.

#### **2. - Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional:**

Ten o alcance e contido definidos no artigo 61 da Lei 9/2002. É un documento de información e diagnose que permite abordar a proposta do sistema de núcleos e as medidas de protección e ordenación do medio rural.

#### **3. - Planos de Información:**

Onde se reflectirá o estado do Municipio nos seus condicionantes físicos, urbanísticos e de servizos, usos e infraestruturas, e que constitúen o punto de partida. A súa eficacia redúcese á pura reprodución da situación existente previa á redacción do Plan.

#### **4. - Planos de Ordenación:**

Os planos, dependendo da súa escala, referiranse ás seguintes determinacións:

- Estrutura xeral e orgánica do territorio.
- Clasificación e cualificación do solo.
- Ámbitos de desenvolvemento e xestión.
- Áreas de protección especial.
- Limitacións á propiedade. Afeccións.
- Fixación de reservas para dotacións.

#### **5. - Normas urbanísticas:**

Onde se expresan as determinacións xerais e específicas para as distintas clasificacións do solo.

Establecerán as condicións que rexerán todas e cada una das actuacións de carácter urbanístico no Termo Municipal, xa sexan de planeamento, xestión, execución ou implantación de actividades e usos.

É polo tanto, o documento que delimita o contido urbanístico do dereito de propiedade. Este documento e os Planos de Ordenación, prevalecerán sobre o resto dos documentos.

#### **6. - Catálogo de elementos e bens a protexer:**

Consonte o disposto no art. 75 da Lei 9/2002, é o documento que inclúe todos aqueles elementos que polo seu interese ecolóxico, medio ambiental, paisaxístico, histórico, etnográfico, cultural ou con potencialidade produtiva relevante, deben ser obxecto de especial protección.

#### **7.- Estratexia de actuación e estudo económico:**

Onde se establecen os prazos e condicionantes técnicos e temporais para a realización das actuacións previstas no Plan e onde se avalían os custos das actuacións previstas polo Plan a desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

#### **8.- Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental:**

Co alcance e contido establecidos no artigo 61 da Lei 9/2002 en consonancia coa Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

## **CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.**

### **ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDAD**

As facultades do dereito da propiedade exerceranse no marco da lexislación básica do Estado e da súa función social, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación Autonómica ou, en virtude desta, polo presente Plan Xeral en función da clasificación urbanística das fincas.

A ordenación urbanística establecida polo presente Plan Xeral en canto á clasificación do solo e niveis de uso e intensidade, non dará dereito a indemnización por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade.

Os afectados terán dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas que o Plan estableza, segundo o previsto na lexislación urbanística.

### **ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO**

O solo ordenado polo presente Plan Xeral, clasifícase en urbano, de núcleo rural, rústico, e urbanizable, conforme á lexislación urbanística autonómica e básica do Estado.

Os Planos de Ordenación reflicten graficamente esta clasificación do solo.

O solo urbano terá a condición de consolidado e non consolidado.

No solo rústico, diferéncianse dúas categorías: rústico de especial protección e rústico de protección ordinaria.

O solo urbanizable diferénciase en delimitado e non delimitado.



### **ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO**

Atendendo ao uso e función que desempeña o solo, distínguese entre *zonas* e *sistemas* (xerais ou locais).

As *zonas* constitúen áreas sometidas a un réxime uniforme, ben mediante a ordenanza que os diferencia, ou ben mediante áreas de reparto. De forma que os particulares podan exercer os seus dereitos unha vez resoltas as operacións de cesión e distribución, si fose o caso.

Os *sistemas* son aquelas áreas de solo onde o interese xeral e colectivo transcende do interese particular. Serán regulados no seguinte Título II desta Normativa.

## **CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

### **ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO**

Todo proceso de desenvolvemento urbanístico, consonte ao réxime de deberes aplicable en virtude da clase de solo de cal se trate, leva implícito todas ou algunhas das fases ou etapas no seu desenvolvemento:

- a) Fase de planeamento:
  - Sen planeamento.
  - Con plan aprobado e vixente
- b) Fase de xestión:
  - Con unidade ou polígono de xestión delimitado.
  - Con equidistribución aprobada e vixente.
- c) Fase de urbanización:
  - Con proxecto de urbanización aprobado e vixente.
  - Con obra executada e recibida polo Concello.
- d) Fase de edificación:
  - Con proxecto de edificación e licenza outorgada.
  - Con construción de edificación rematada e certificado final de obras.
- e) Fase de ocupación e uso:
  - Con licenza de primeira ocupación / apertura

### **ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS**

Ao abeiro da lexislación urbanística, e derivado do réxime urbanístico da propiedade do solo, establécense dereitos e obrigas dos propietarios do solo. Estes poderán facer uso do aproveitamento urbanístico que o Plan lles atribúe, sempre e cando as intervencións que se realicen sobre o territorio se axusten as súas determinacións.

Nos Títulos seguintes deste Plan Xeral, establécense de maneira pormenorizada os dereitos e obrigas, atendendo á clasificación urbanística do solo.

O prazo para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización, será de catro anos dende a aprobación definitiva da delimitación do polígono ou, no seu caso, da unidade reparcelable, agás que se fixen outros prazos máis esixentes nos convenios firmados cos particulares ou a administración pública, en cuxo caso deberán cumprirse.

Considérase cumprido o deber de cesión e distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva da equidistribución ou, no seu caso, da unidade reparcelable.

Considérase cumprido o deber de urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas nos correspondentes proxectos.

### **ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO**

#### 1.- XERALIDADES

O presente Plan Xeral será desenvolvido mediante os instrumentos de planeamento de desenvolvemento e as súas determinacións, conforme ás previsións do Plan e ao abeiro dos artigos 62 e seguintes da Lei 9/2002.

Todas as figuras de planeamento que, pola súa incidencia sobre o territorio poidan implicar risco de destrución ou deterioro do patrimonio deberán ser informadas pola Consellería de Cultura e Turismo, a efectos do cumprimento do artigo 32 da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

#### 2.- PLANS PARCIAIS E PLANS DE SECTORIZACIÓN

Os Plans parciais terán por obxecto a ordenación detallada, así como a regulación da urbanización e edificación dos sectores de solo urbanizable previstos polo Plan Xeral.

Os Plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales se establecen as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado.

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas nos artigos 64 e 66 da Lei 9/2002 así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan para o solo urbanizable.

### 3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establecer as medidas específicas tendentes a salvagardar e protexer os valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

Conterán as determinacións expresadas no artigo 69 da Lei 9/2002.

### 4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de solo urbano non consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellorar as condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servizos e mellora urbana en xeral.

### 5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas básicas relativas ó sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas.

Conterán as determinacións xerais expresadas no artigo 71 da Lei 9/2002, así como respectarán as condicións particulares definidas no presente Plan mediante as correspondentes normas de aplicación.

### 6.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

A súa finalidade é a de completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o presente PXOM lle diferise ou en atención a unha eventual complexidade sobrevenida cando se cumpran unha serie de indicadores que o presente Plan determina.

Redactaranse co contido e determinacións expresados no artigo 72 da Lei 9/2002, así como as condicións particulares establecidas polo Plan Xeral.

No Título VII da Normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de ordenación de núcleo rural.

### 7.- ESTUDOS DE DETALLE

No desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para rúeiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar e reaxustar as aliñacións e rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente Plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Os estudos de detalle poderán ser redactados de oficio polo concello, así como polos particulares afectados.

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese á súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de planeamento remitidas do Plan Xeral.

## **CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL**

### **ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.**

O presente Plan Xeral establece as áreas de reparto para posibilitar a distribución equitativa de cargas e beneficios. Constitúen ámbitos territoriais definidos onde os propietarios e a administración local se reparten unha porcentaxe dos aproveitamentos lucrativos.

O aproveitamento tipo dunha área de reparto, é a intensidade de usos lucrativos ponderados respecto da dominante para esa área de reparto. Obtense do cociente entre a suma dos aproveitamentos reais lucrativos ponderados referida á superficie da área de reparto.

O seu cálculo realizarase en función da clasificación do solo, segundo as determinacións dos artigos 113, e 114 da Lei 9/2002.

#### **ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.**

No solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, cada área de reparto poderá dividirse en polígonos de xestión. A non ser que os polígonos queden expresamente delimitados nos Planos de Ordenación do presente PXOM, serán os correspondentes instrumentos de ordenación detallada os que delimiten de xeito fundamentado.

Estarase ao disposto no artigo 123 da Lei 9/2002.

#### **ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación, aplicarase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas ou exista urxencia.

A modificación do sistema de actuación proposto, en cada caso, por este Plan Xeral, suxeitarase ao previsto na lexislación urbanística.

Os plans parciais, plans de sectorización e plans especiais de reforma interior, establecerán o sistema de actuación tendo en conta as características e complexidades da iniciativa a desenvolver as características da entidade promotora e demais circunstancias que concorran.

#### **ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN.**

Enténdese por reparcelación, a agrupación de fincas comprendidas no polígono ou unidade reparcelable para a súa nova división axustada ao planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción os seus respectivos dereitos.

A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e beneficios da Ordenación Urbanística, regularizar a configuración das fincas, situalo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación con amaño ao planeamento e localizar sobre parcelas determinadas, e nesas mesmas zonas, o aproveitamento que, no seu caso, corresponda á Administración actuante.

A reparcelación e, polo tanto, a distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación, será necesaria cando nos polígonos se asigne desigualmente ás fincas afectadas a superficie edificable.

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

O proxecto de reparcelación terá en conta os criterios establecidos na Lei 9/2002 para a súa formulación. Sempre que sexa posible aplicarase a reparcelación voluntaria.

#### **ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

A normalización de fincas, aplicarase sempre que non sexa necesaria a redistribución das cargas e beneficios da ordenación entre os propietarios afectados, pero sexa preciso regularizar a configuración física das fincas para adaptalas ás esixencias do Plan.

Poderá formularse en calquera momento, de oficio polo concello, ou a instancia dos propietarios afectados.

Considérase que unha finca é normalizable, e polo tanto, precisa dunha reparcelación con terceiras parcelas, cando concorran algún dos supostos seguintes:

- a) Cando os seus lindeiros non sexan rectos ou o seu ángulo coa aliñación sexa menor que 80°, excepto nos casos que por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a súa regularización.
- b) Cando, tras informe técnico e xurídico municipal, se considere innecesaria unha servidume de paso debido á nova ordenación xurdida polo presente Plan Xeral.  
A supresión dunha servidume poderá dar lugar a unha nova configuración parcelaria axustada ao planeamento.
- c) Cando unha parcela se atope situada no interior dun rueiro, sen contacto coa vía pública e polo tanto, sen posibilidade de beneficiarse do dereito a edificar.  
Neste caso entrarán na reparcelación todas aquelas parcelas que linden coa parcela afectada, sempre e cando non se encontren edificadas.
- d) Cando nos Planos de Ordenación así se estableza.

#### **ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.**

Os terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais, obteranse polos mecanismos de adquisición expostos nos artigos 166 e 167 da Lei 9/2002.

En calquera caso, teranse en conta os condicionantes creados polo propio Plan polo feito de incluír estes terreos en áreas de reparto de cargas e beneficios, así como de seren obxecto de convenios urbanísticos entre o concello e os titulares.

## **CAPITULO 5 -INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.**

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, os actos de edificación e uso do solo enumerados no art. 194 da Lei 9/2002 e art. 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística, xa sexan promovidos por particulares ou por organismos públicos oficiais ou entidades de dereito público, salvo nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

### **ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.**

Toda licenza deberá ser solicitada ao concello mediante escrito ou instancia.

### **ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO.**

A competencia para outorgar as licenzas, corresponderá ao concello segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local sen prexuízo doutras autorizacións previas conforme á lexislación urbanística ou sectorial. Será preceptivo para o outorgamento da licenza, informe técnico e xurídico que xustifique a adecuación a este Plan Xeral.

A petición de licenza resolverase no prazo máximo de tres meses, contados a partir da presentación no rexistro do concello. Entenderase outorgada por acto presunto si, transcorrido este prazo, non se obtén comunicado por parte do concello.

Toda denegación de licenza, deberá ser motivada, debendo constar o informe técnico, si fose o caso, daquelas determinacións que non se axustan á legalidade urbanística. Os defectos poderán ser arranxados seguindo o procedemento establecido na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

No contido do acto de outorgamento de licenza, entenderanse incluídas as condicións de uso, tipoloxía, edificabilidade, estéticas ou de outra natureza, previstas no presente Plan Xeral.

#### **- Prazos de caducidade de licenza:**

Os prazos para a iniciación e finalización das obras computarán dende o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

O prazo límite para comezar as obras será de 6 meses.

O prazo límite para executar as obras será de:

- 3 anos en obras maiores
- 18 meses en obras menores

Unha vez comezadas as obras, non se poderán interromper por un tempo superior a 6 meses.

De producirse a caducidade da licenza por algún dos motivos anteriormente expostos, as obras non poderán iniciarse nin proseguir se non se solicita e obtén nova licenza axustada á ordenación do presente Plan Xeral.

Excepcionalmente e por motivos debidamente xustificados derivados de causa maior (meteorolóxicas, accións de terceiros, etc.) o concello poderá conceder ampliación de prazos sen que se prexudiquen dereitos de terceiros.

#### **- Ampliación de prazos:**

Poderá solicitarse unha única ampliación de prazo para comezar as obras, executar as obras e para interromper as obras. En ningún caso o tempo de prórroga excederá da metade do tempo de prazo outorgado.

Non poderá solicitarse unha ampliación de prazo se non transcorreu, ao menos, a metade do prazo inicialmente outorgado.

A concesión dunha ampliación do prazo para comezar as obras non implica a ampliación do prazo para o remate daquelas.

Unicamente poderá solicitarse e outorgarse prórroga para o remate das obras si está realizada a cuberta do edificio.

### **ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS.**

En consonancia coa relación de actos suxeitos a licenza definidos no Regulamento de Disciplina Urbanística, establécense os seguintes tipos de licenzas:

- 1) Licenza de parcelación
- 2) Licenza de corta de árbores
- 3) Licenza de modificación de uso
- 4) Licenza de actividade
- 5) Licenza de primeira ocupación
- 6) Licenza de obras, que en función da súa importancia agrúpanse en dous tipos:

#### **a) Licenzas de Obra Maior:**

Comprende os movementos de terra que requiran maquinaria pesada, demolicións, obras de nova planta, reformas e ampliacións que afecten á estrutura, fachada e cuberta.

Aquelas que se realicen sobre bens catalogados.

En xeral todas aquelas que requiran un estudo ou cálculo pormenorizado a desenvolver por un técnico competente co obxectivo de adecuarse ou cumprir a lexislación vixente sobre as edificacións ou instalacións, ou ben a normativa urbanística aplicable.

b) *Licenzas de Obra Menor:*

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de todas as clases.

En ningún caso entenderanse como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

#### **ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.**

Os proxectos técnicos que acompañen á solicitude de licenza, serán subscritos por facultativo competente, e conterán como mínimo: Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

- **MEMORIA:**

Na que se describirá a obra ou instalación, exporase a súa finalidade e xustificarse a súa solución sempre con referencia ao presente Plan Xeral ou as do Plan que desenvolva.

- **PLANOS:**

Nos que o plano de situación farase sobre copias da Cartografía deste Plan Xeral. Os planos de emprazamento serán como mínimo a escala 1/500 e referiranse a elementos urbanos, parcelación e ordenación existente.

Os planos de edificación faranse como mínimo a escala 1/100 nos que se presentarán as plantas, os alzados e seccións necesarias para definir a obra proxectada.

Cando se trate dun proxecto que acompañe á solicitude de Obra Maior, deberá presentase o proxecto completo que conterà, ao menos as partes definidas no primeiro parágrafo.

En Obras Menores, o proxecto poderá reducirse a unha memoria presupostada onde se describa a actuación a realizar e a súa valoración. Acompañarase un bosquejo que defina graficamente a proposta. En caso de reformas, definirase un bosquejo do estado inicial e outro do estado final.

En xeral, o grao de desenvolvemento dos documentos, irá en consonancia coa importancia da obra a realizar.

As solicitudes de licenza de actuacións ou usos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán incluír ademais, aos efectos do trámite ante a Consellería de Cultura e Turismo, a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valorar o impacto que producirán as obras previstas sobre o ben e o seu contorno.

Asemade incluíranse os informes técnicos e xurídicos municipais da súa adecuación á lexislación e planeamento urbanístico.

Farase referencia expresa na memoria do cumprimento da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

O técnico municipal poderá requirir a documentación complementaria que ao seu xuízo considere oportuna.

11

#### **ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.**

No caso de obra de nova planta ou reconstrución, e previo derribo da edificación existente, será condición indispensable a solicitude previa de aliñación e rasante que, por outra parte, pode ser presentada por calquera propietario do soar ou terreo dentro do termo municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova. A concesión de aliñación non implica a licenza de obras.

A aliñación darase sobre o plano do soar e zona inmediata, a escala 1/200, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada, e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

A solicitude de aliñacións e rasantes irá acompañada por triplicado dun plano de situación dos terreos a escala 1/2.000 e un plano a escala 1/200 con todos os seus datos e os do entorno máis próximo.

#### **ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.**

No acto de sinalización de aliñación concorrerán o delegado da Alcaldía, o aparellador ou arquitecto municipal e o dono do soar ou técnico que o represente.

Para proceder á sinalización da liña, o soar non presentará obstáculo algún a tal fin.

O propietario ou representante firmará a acta de aliñación e o plano onde quede reflectida, en sinal de conformidade, debéndose dar a este unha copia autorizada de ditos documentos.

A acta de aliñación constará de:

- Liña de edificación.
- Profundidade edificable do soar.
- Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e aos usos autorizados.

### **ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.**

Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o Concello dos danos que poda ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

Si resulta afectado calquera servizo de carácter xeral ou público, comunicarse de inmediato e por escrito ás empresas concesionarias ou entidades administrativas, ao obxecto de que estas tomen as medidas oportunas para evitar posibles danos propios ou a terceiros.

Non se permitirán vertidos de escombros ás vías públicas, así como tampouco se permitirá o apoio destes en valados ou muros de peche.

Toda fachada de edificio público ou privado, muros medianeiros, e paredes contiguas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende vía pública, deberanse conservar nas debidas condicións de hixiene e ornato.

Será obrigatorio para os propietarios de calquera clase de edificación a conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de non comprometer a seguridade pública.

Calquera cidadán terá o dereito de denunciar as situacións onde os edificios estean en mal estado, tanto en xeral como no referente a hixiene e ornato, así como os que podan ocasionar algún dano ou ruído.

Calquera tipo de estadaxe que se poda necesitar nunha obra, erguerase baixo a dirección de técnico competente, e estará dotado da conveniente protección a fin de evitar caída dos materiais ou ferramentas de traballo á rúa, así como tamén se colocarán os sinais de precaución que sexan convenientes.

Tanto nas obras de construción como no manexo das máquinas que elas podan levar, será de aplicación todo tipo de precaución que estableza a lexislación vixente na materia.

### **ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.**

Todo derrube de edificación deberá gozar de licenza municipal, que se solicitará, acompañada dun *proxecto de derrube*, redactado polo técnico competente, onde se expliquen os pormenores do edificio a derrubar e adxacentes, así como da Documentación Gráfica necesaria para a súa correcta execución.

As licenzas que pretendan derribo ou demolición dentro das áreas de protección dos elementos catalogados precisarán autorización da Consellería de Cultura e Turismo.

O Concello será o encargado de fixar hora e prazo para o derrube, co fin de evitar os maiores danos e inconveniencias posibles, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación dun valo que abarque todo o fronte que deba de demolerse.

Prohíbese utilizar explosivos, agás en casos moi xustificados e con autorización expresa. Se ao proceder ao derrube dunha obra, a contigua resultara afectada de tal maneira que houbera que proceder ao seu apeo, o propietario desta deberá de solicitar a licenza, coa súa correspondente memoria firmada polo técnico competente, na que se especifique o tipo de apeo a realizar, e a documentación gráfica que se necesite para a súa correcta execución. No caso de negativa por parte de dito propietario para proceder desta maneira, poderá ser o propio dono da casa a demoler ou onde se vaian a executar as obras, o que solicite a licenza, comprometéndose formalmente ao pago de todo gasto ocasionado por dito apeo. Si as obras afectan a unha medianeira, actuarase de acordo ao establecido polo Código Civil sobre estas servidumes.

En calquera caso, ao comezarse un derrube ou baleirado significativo, o propietario estará obrigado a anunciálo aos propietarios das fincas lindeiras por si procedese adoptar algunha precaución especial.

En casos urxentes, de perigo inmediato, poderase dispoñer no acto, por parte da dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras que se crean convenientes, dando inmediata conta de tal procedemento ao concello, sen prexuízo da solicitude de licenza de acordo co art. 10 e seguintes de Regulamento de Disciplina Urbanística.

Da mesma maneira, e ante ditas circunstancias, será o técnico municipal ou quen corresponda, o que actúe de igual maneira a fin de garantir a seguridade pública.

### **ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS.**

Toda obra de nova planta ou derrube, e de reforma ou conservación que afecte ás fachadas, deberá proverse do correspondente valo de protección, que alcanzará unha altura mínima de 2,00 metros, e que estará constituída por materiais que podan considerarse como de protección e sexan de conservación decorosa. A separación máxima estipúlase en 2,00 metros medidos dende a aliñación oficial, debendo garantirse un paso ou beirarrúa que cumpra as dimensións e condicións esixidas pola lexislación sectorial de accesibilidade, que poderá invadir temporalmente a calzada durante o tempo de execución da obra.

Si por causas especiais non se puidera aplicar dita norma, será o técnico municipal o que fixe as características do valo, podendo ordenar a desaparición total da mesma no momento que considere que os traballos que se realizaban a nivel da planta baixa estean rematados.

Si as obras a executar, ou as instalacións que se monten puideran presentar risco algún para os peóns, será esixible a colocación dunha corda ou palenque e que durante as horas de traballo se coloque a un operario que avise do perigo.

Nas zonas de recuamento obrigatorio, o valo non poderá saír máis aló da aliñación oficial.

O valo non será obrigatorio cando estea construído o peche definitivo.

Os valos colocaranse sempre provisionalmente, e dicir, mentres se execute a obra, polo que si no prazo de 1 mes non se comezaron ditas obras, deberase derrubar dito valo e deixar libre a beirarrúa para os peóns. O mesmo prazo aplicarase cando se paralice unha obra.

#### **ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.**

Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións, deberán mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo, os propietarios das vivendas, estarán obrigados a mantelas nas condicións de habitabilidade e hixiénico-sanitarias, establecidas pola lexislación.

O concello velará polo cumprimento do deber de conservación e utilizará, si fora o caso, os instrumentos que outorga a Lei para levalo a efecto.

Cando se produza o derrube de calquera edificación e non se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar, situándoo na aliñación oficial.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral, estarase o disposto no artigo 36 da *Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* e o artigo 25 da Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

#### **ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA.**

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, ha declarala en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

Se existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade dispoñerá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e do desaloxo dos ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

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

#### **ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.**

Considérase parcelación urbanística á división de terreos en dous o máis lotes ou porcións, a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

Cumpriranse as determinacións e réxime de parcelacións establecido na Lei 9/2002.

Toda parcelación en solo urbano require Licenza, que se acompañará dun Proxecto de Parcelación cos seguintes documentos:

- Plano de Situación e Parcelario actual na cartografía oficial.
- Delimitación das fincas iniciais e finais a escala mínima de 1/500.
- Certificación dos Documentos Catastrais e do Rexistro, que identifiquen as fincas iniciais.
- Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación de adecuación ás Ordenanzas.

Nas parcelacións procurarase que as divisións de fincas se axusten ás regras de xeometría, orden e uniformidade para a súa edificación conforme ao presente Plan, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

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

Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

#### **ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.**

##### **1.- PARCELA FORA DE ALIÑACIÓN:**

- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que no ten contacto coa mesma.
- b) Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, terá que axustarse á aliñación oficial.
- c) Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de soar, haberá de acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación.

## 2.- EDIFICACIÓN FORA DE ALIÑACIÓN:

- a) É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.
- b) No primeiro caso a edificación ademais de estar fóra de aliñación, queda en situación de fóra de ordenación xenérica, coas limitacións previstas no apartado 3. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación.
- c) Si o propietario da parte que resta é o concello, poderase proceder como se indica no punto 1.c) anterior.

## 3.- EDIFICACIÓN FORA DE ORDENACIÓN:

Considérase como tal toda edificación que incumpra algunha das prescricións e limitacións derivadas da propia ordenación.

En virtude dos motivos polos que un edificio se encontre fóra de ordenación realízanse as seguintes distincións:

- a) Motivado por constituír unha tipoloxía e un uso desconforme ou non permitido pola ordenación.
- b) Cando a situación de fóra de ordenación afecta aos sistemas xerais ou locais de calquera tipo.
- c) Por incumprimento dunha ou varias das seguintes condicións definidas pola norma zonal de aplicación:
  - Condicións da parcela
  - Condicións de ocupación
  - Condicións de volume e forma
  - Condicións estéticas
- d) Motivado polo incumprimento de calquera lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

## 4.- RÉXIME APLICABLE AOS EDIFICIOS FORA DE ORDENACIÓN:

- a) Por total incompatibilidade coas determinacións do Plan Xeral.

Considérase que existe incompatibilidade total coas determinacións do Plan cando a situación de fóra de ordenación prodúcese por:

- Trátase dunha tipoloxía edificatoria non prevista na zona.
- Trátase dun uso incompatible, segundo o disposto na táboa de compatibilidade de usos do Anexo á Normativa e segundo o réxime de autorizacións de uso previsto para o solo rústico e de núcleo rural.
- Quedar afectado por un sistema local o xeral, xa sexa de espazos libres, equipamento, viario, etc. ou calquera outro cuxo destino oponse á situación de feito.

Nestes supostos só poderán autorizarse nas construcións e edificacións aquelas obras de simple conservación, reparación de elementos danados e hixiene. O Concello resérvase a posibilidade de proceder á demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellen no marco das previsións do Plan ou, no seu caso, por razóns de seguridade.

- b) Situacións parcialmente incompatibles co Plan.

Son aquelas situacións de fóra de ordenación que non cuestionan a execución do Plan ou que están en desacordo coas determinacións do Plan en aspectos parciais que non transcenden ao interese xeral ou público.

Con carácter xeral, fronte estas situacións poderán autorizarse obras de mellora ou reforma e, en calquera caso, aquelas cuxa finalidade tenda á adecuación respecto á ordenación.

Poderán autorizarse aumentos de aproveitamento ou ampliación de volume nos seguintes supostos:

- En edificacións existentes, de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico, situadas en solo rústico, conforme ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.
- En edificacións existentes, sempre fóra do solo rústico, que se encontren fóra de ordenación polo motivo exposto no apartado c) do punto 3 do presente artigo, nos supostos de falta de adecuación ás condicións da parcela, de ocupación e estéticas, poderase esgotar o aproveitamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación poderá agravar a situación de fóra de ordenación respecto á situación inicial.

Cando o motivo de encontrarse fóra de ordenación fora o definido no apartado d) do número anterior, poderán realizarse obras de ampliación sempre e cando exista informe favorable da administración competente na materia sectorial, toda vez que se cumpran plenamente o resto das condicións derivadas da propia ordenación.

Todo elemento do patrimonio incluído no Catálogo do presente PXOM poderá ser obxecto das actuacións previstas polo seu grao de protección, tendentes á recuperación do estado orixinal dos elementos protexidos, con independencia do incumprimento das condicións que fixa o apartado c) do punto 3.

En todos os casos, cando se producira a demolición dun edificio e fora posible pola ordenación construír outro de nova planta, este deberá axustarse plenamente a todas e cada unha das determinacións do presente Plan Xeral.



#### **ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN/OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA.**

Aquelas obras que no teñan licenza ou que non se axusten ás condicións estipuladas na mesma, suspenderanse de acordo ao establecido polo Regulamento de Disciplina Urbanística nos seus correspondentes artigos.

Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

As obras construídas sen licenza, e que cumpren as condicións establecidas por este Plan Xeral, poderán legalizarse coa obtención da licenza correspondente, sen prexuízo de que o expediente sancionador se puidera tramitar.

Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenza ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar. Procederá de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade.

#### **ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓN.**

Ao abeiro da lexislación urbanística, as infraccións urbanísticas levarán a imposición de sancións aos responsables.

Considérase infracción urbanística as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanístico, tipificadas e sancionadas naquela.

As infraccións urbanísticas poden ser *moi graves*, *graves* o *leves*.

- Son infraccións moi graves:
  - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.
  - b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas pola Lei 9/2002 e en todo caso as parcelacións urbanísticas.
  - c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.
- Son infraccións graves:
  - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.

- b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas pola Lei 9/2002 para o solo rústico e o solo de núcleo rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta Lei, ou incumprindo as súas condicións.
  - c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.
  - d) O incumprimento do réxime establecido pola Lei 9/2002 para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210 da Lei 9/2002.
  - e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.
- Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigação da inspección periódica das edificacións.
  - Nos supostos nos que se instrúe expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, imponse unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, aos responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas imponse as multas correspondentes a cada unha delas.

## **TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS**

### **CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE**

#### **ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas públicas de comunicación destinadas ao transporte e mobilidade de persoas e vehículos por estradas, rúas e camiños.

Sínálanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

##### **2.- CLASIFICACIÓN:**

###### **2.1.- Sistema Xeral Viario:**

Comprende o sistema xeral viario a infraestrutura viaria e os seus elementos funcionais que teñen carácter básico e estruturante. Está formado pola rede viaria supramunicipal e a de titularidade municipal importante, consonte a relación e clasificación que se expón deseguido:

###### **a) Vías tipo I.**

Formado polas autovías, autoestradas e vías de alta capacidade.

- Autoestrada AP-9.
- Autovía A-6.
- Vía rápida AC-14 e accesos ao aeroporto de Alvedro.

###### **b) Vías tipo II.**

Formado pola R.I.G.E. e a rede primaria autonómica.

- Estrada nacional N-550.
- AC-523.
- AC-211.
- AC-400.

###### **c) Vías tipo III.**

Formado pola rede de estradas secundarias así como polo resto de viais cualificados de sistema xeral consonte o expresado nos planos de ordenación de "Estrutura Xeral e Orgánica do territorio".

###### **2.2.- Sistema Local Viario:**

Comprende o conxunto de terreos e infraestruturas que complementan ao Sistema Xeral Viario e que, polo seu carácter local, establecen os accesos a edificios e propiedades, forman parte do trazado de pistas e camiños rurais de carácter agrícola. Comprende ademais a rede viaria de carácter urbana non incluída no sistema xeral.

Aos efectos de ampliación e mellora de viais de sistema local para o tránsito rodado en solo rústico considérase unha sección transversal cun largo mínimo de 6,00 m.

###### **2.3.- Rede de mobilidade sostible:**

A rede de mobilidade sostible está composta por un conxunto de itinerarios previstos para a circulación preferente de peóns e/ou ciclistas.

Esta rede poderá estar integrada no sistema xeral e local viario, no sistema de espazos libres ou ben ser independente e exclusivo para este tipo de mobilidade.

Representátese nos correspondentes planos de ordenación detallada, a escala 1/2.000.

#### **3.- CONDICIÓN DE USO DO SISTEMA VIARIO:**

##### **a) Condicións xerais.**

O solo cualificado de sistema viario ten por finalidade servir de soporte ás infraestruturas viarias e os seus elementos funcionais, en reposta ás necesidade de circulación rodada e peonil.

O sistema viario poderá acoller, coas limitacións impostas pola lexislación de estradas, a implantación de infraestruturas de servizo como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que, preferiblemente e agás casos xustificadas, se desenvolverán baixo rasante.

O sistema xeral viario deseñarase outorgando prioridade ao tráfico rodado en base a criterios de seguridade, racionalidade e eficiencia.

As estradas estarán suxeitas ás limitacións da lexislación sectorial e ás disposicións que, no seu caso, impoña a administración titular.

No Anexo á Normativa expóñense os cadros síntese de limitacións e servidumes na zona de influencia de estradas, así como as referencias á lexislación sectorial con incidencia no planeamento.

b) Condicións en solo urbano e núcleo rural.

En solo urbano e núcleo rural o sistema viario comprende o espazo confinado polas aliñacións ou, no seu caso, por outros sistemas.

Nos tramos urbanos ou de núcleo rural de estradas estarase ao disposto na lexislación sectorial de estradas en canto ao réxime de usos e autorizacións nas zonas de dominio público, servidume ou afección.

Nesta clase de solo o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zonas de tránsito rodado motorizado (calzada).
- Zonas de tránsito peonil e zonas de tránsito ciclista ou, no seu caso, zonas mixtas peonil e ciclista.
- Rotondas, separadores, medianas e outros elementos de organización do tráfico.
- Aparcadoiros para vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.

Nas zonas descritas non poderán autorizarse obras ou instalacións que non estean directamente vinculadas ou que non presten servizo á rede viaria, como podan ser as instalacións de sinalización, organización do tráfico, iluminación, etc.

Na zona de tránsito peonil e nas bandas axardinadas poderán ademais incluírse os elementos de mobiliario urbano ao servizo do peón, así como a plantación de arborado. Con carácter puntual, poderá autorizarse a instalación de casetas ou quioscos. A colocación destes elementos seguirá criterios tendentes a facilitar o tráfico peonil e en calquera caso deberá cumprir os criterios de accesibilidade expostos na lexislación sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras.

Os Proxectos de Urbanización que deseñen o sistema viario en ámbitos de uso global residencial deberán incorporar a plantación de arborizado cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros.

Baixo rasante de todas as partes anteriormente descritas, autorizaranse as obras de instalacións e redes de servizos urbanos, así como a construción de aparcadoiros de titularidade pública.

Para que unha rúa poda ter zona de tránsito rodado motorizado, deberá ter un ancho mínimo de 6,00 metros. As rúas cun ancho menor serán de tránsito peonil ou ben de tránsito rodado motorizado de carácter restrinxido, neste caso, deberá advertirse esta condición mediante a sinalización adecuada.

Nos Planos de Ordenación planéanse mediante esquemas de sección viaria, as distintas distribucións interiores do sistema viario para o solo urbano e urbanizable. Cando para un determinado ancho de rúa existan variantes, procederase mediante proxecto de urbanización e en función do criterio de deseño adoptado á elección dun modelo concreto.

c) Condicións específicas para a rede de mobilidade sostible.

A rede de mobilidade sostible servirá de soporte para os desprazamentos a pé e en bicicleta ou, en caso de ser necesario por motivos de acceso a propiedades, para o tráfico rodado motorizado restrinxido. Esta condición deberá ser tida en conta na urbanización mediante o tratamento adecuado do pavimento, así como na sinalización, a cal deberá advertir da excepcionalidade e limitacións da circulación motorizada.

A rede de mobilidade sostible poderá deseñarse para uso exclusivo peonil, para uso exclusivo ciclista ou para uso mixto, en virtude das necesidades e do contexto urbano e territorial.

A concreción será desenvolvida mediante Plans especiais de infraestruturas e dotacións, consonte o previsto no artigo 71 da Lei 9/2002 ou no seu caso mediante outro tipo de planeamento de desenvolvemento nas áreas de nova urbanización onde se contemple esta rede.

O Camiño Inglés a Santiago queda incorporado á rede de mobilidade sostible, sendo necesario previa actuación, contar con informe favorable da Consellería de Cultura.

**ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA FERROVIARIO**

1.- RÉXIME LEGAL ESPECÍFICO:

As infraestruturas ferroviarias son obxecto de regulamento en materia xurídica mediante a *Ley 39/2003, de 17 de novembro, del Sector Ferroviario*, así como a *Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres*, naqueles preceptos que manteñen a súa vixencia.

2.- DEFINICIÓN:

Defínese como Sistema Xeral Ferroviario os terreos destinados a infraestruturas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral, así como os terreos adscritos destinados a zonas de servizo ferroviario.

O presente Plan Xeral considera como sistema xeral ferroviario a infraestrutura ferroviaria correspondente ás liñas A Coruña-Santiago e A Coruña-Lugo-Monforte.

Grafíase nos correspondentes Planos de Ordenación de "Estrutura Xeral e Orgánica" a escala 1/5.000.

3.- USOS E CONSTRUCIÓN:

Os usos e actividades, as construcións, instalacións ou reparacións realizadas na infraestrutura ferroviaria ou ben en terreos cualificados de sistema xeral será os que, no seu caso, determine a administración competente en virtude dos procedementos que, a respecto dos proxectos de obras ou Proxectos de Delimitación e utilización de Espazos Ferroviarios en zonas de servizos, se prevén na *Ley 39/2003, de 17 de novembro, del Sector Ferroviario*.

#### 4.- CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA DE VÍAS FERROVIARIAS:

Non se poderán edificar na zona de vías outras instalacións que as directamente vinculadas a garanti-lo movemento dos vehículos do sistema, tales como casetas de protección, sinalización, etc.

#### 5.- CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA DE INSTALACIÓN FERROVIARIAS:

1.- Nesta zona poderán construírse edificios cun uso industrial, de almacenes ou de servizo terciario directamente vinculados ao servizo do funcionamento do sistema ferroviario; vivendas familiares para a custodia das instalacións; residencias comunitarias para os axentes do ferrocarril e equipamentos para o uso do persoal do servizo.

2.- A súa edificabilidade non será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cunha ocupación máxima en planta do 50%.

3.- En tódolos casos, cumprirán as condicións que, para cada uso se establecen nestas normas.

#### 6.- CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA DE SERVIZO FERROVIARIO:

1.- Poderanse construír edificios para a prestación do servizo público tales como naves de estación e servizos terciarios complementarios, así como os destinados á atención do usuario (hoteis, tendas, restauración, etc.).

2.- A súa edificabilidade non superará a contía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A ocupación máxima na planta da parte edificada será do 50% da parcela.

3.- En tódolos casos, cumprirán as condicións que, para cada uso, se establecen nestas normas.

#### 7.- APARCAMENTO:

Disporase de 1 praza de aparcamento nas zonas de instalacións ferroviarias e de servizo ferroviario, ao menos, por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### 8.- CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento de actuacións urbanísticas complexas tanto na zona de instalacións ferroviarias como na zona de servizo ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuacións puntuais necesarias e urxentes que sexan interiores e non afecten ao entorno das zonas cualificadas ou estean de acordo cos proxectos e plans existentes para estas. Estas excepcións desenvolveranse mediante proxecto de urbanización ou edificación.

#### 9.- LICENZAS DE OBRA:

Os actos de edificación e posta nun novo uso dos terreos incluídos no sistema xeral ferroviario están suxeitos ao trámite de licenza municipal de obras e, en xeral, sometidas ás regras de tramitación establecidas polo Concello.

Os permisos e licenzas administrativas precisas para a realización das obras necesarias para a xestión do servizo ferroviario, tales como tendido e ampliación de vías, construción de plataformas e peiraos de carga e descarga, así como calquera outra que non afecte ao Plan Xeral, entenderanse implicitamente concedidas conforme establece o artigo 179 da L.O.T.T.

### ARTIGO 2.1.3.- REGULACIÓN DO SISTEMA AEROPORTUARIO

#### 1.- DEFINICIÓN:

O sistema xeral aeroportuario comprende o conxunto de terreos que forman parte da zona de servizo do aeroporto da Coruña, consonte a definición perimetral mediante coordenadas U.T.M. establecida no Plan Director do citado aeroporto.

Grafíase e identifica nos correspondentes planos de ordenación do presente PXOM.

#### 2.- CONDICIÓN DE USO DO SISTEMA AEROPORTUARIO:

a) O uso admitido nos terreos pertencentes ao sistema aeroportuario será exclusivamente o uso público aeroportuario consonte a ordenación pormenorizada contida no Plan Director ou outros instrumentos definidos na lexislación sectorial aeroportuaria.

b) Toda planificación urbanística promovida por un axente distinto ao titular da infraestrutura que afecte directa ou indirectamente ao sistema aeroportuario deberá ser remitida con carácter previo á súa aprobación inicial á Dirección Xeral de Aviación Civil ao obxecto de informe, segundo o disposto na Disposición Adicional Segunda do R.D. 2591/1998, sen que poidan aprobarse definitivamente os instrumentos de ordenación que non cumpran as indicacións formuladas polo Ministerio de Fomento no que afecta ás competencias exclusivas do Estado.

#### 3.- AFECCIÓN DO SISTEMA AEROPORTUARIO:

O sistema aeroportuario xera un conxunto de servidumes e afeccións sobre o territorio que limitan as condicións de uso e utilización do solo. No Anexo a esta Normativa expónse unha relación de disposicións e normas sectoriais, e a definición e alcance das servidumes e afeccións derivadas das mesmas.

## CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

### ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

#### 1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de espazos destinados a garantir o lecer da poboación, mellorar as condicións ambientais, así como protexer as áreas naturais que o requiran.

As zonas verdes e espazos libres, así como os campos de festa e as áreas recreativas sinálanse nos Planos de Ordenación.

#### 2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ao servizo xeral da poboación.

b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ao servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

### 3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

- a) Con carácter xeral, nestas zonas non se permitirá ningún tipo de edificación permanente.

Como excepción, poderá autorizarse a instalación permanente de elementos de ornato (*templetes*, palcos de música, pérgolas, aseos).

Poderán autorizarse así mesmo a colocación de casetas, quioscos ou bares terraza, sempre desmontables, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

Cando así se xustifique, por motivos de necesidade, admitirase a instalación de infraestruturas de servizo, preferiblemente baixo rasante ou con medidas de ocultación no caso de implantación en superficie.

- b) A ocupación máxima, considerando todos os elementos permanentes, non poderá superar o 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá superar o 15% da superficie total da zona.

- c) Os peches cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais. Os valados de orixe tradicional serán conservados.

- d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

- e) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de solo rústico de especial protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira.

- f) Os parques urbanos e áreas recreativas cualificadas de sistema xeral poderán admitir construcións tradicionais e instalacións deportivas ou culturais descubertas ou prazas de aparcadoiro cando a súa superficie sexa superior a unha hectárea. Neste caso, a superficie ocupada de solo non excederá do 15% da superficie total do sistema de espazo libre.

Nos espazos libres que estean recollidos no Catálogo de Patrimonio non se permitirá construción algunha, agás que o autorice o órgano competente en materia de patrimonio cultural. Así mesmo este órgano autorizará as obras de urbanización que se leven a cabo nestes ámbitos, e que deben estar suxeitas a criterios de conservación e recuperación das súas calidades ambientais orixinais.

## CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

### ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

#### 1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións ao servizo directo da poboación.

Os equipamentos e dotacións sinálanse nos Planos de Ordenación a diferentes escalas.

#### 2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na Memoria do presente Plan Xeral.

- b) Sistema local de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ao servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

#### 3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprir as seguintes:

- a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano do emprazamento.

Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.
- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

- b) Ós equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.

- c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo de procurar o cumprimento das condicións xerais definidas no apartado a).

Cando as condicións de uso e funcionalidade dunha determinada edificación esixa o planeamento dun volume desproporcionado e fóra de escala en relación á volumetría das construcións do asentamento, este deberá descompoñerse en varios volumes co fin de procurar unha maior integración.

- d) Os equipamentos a situar en solo rústico terán o carácter de edificación illada propia do solo rústico.

Cumpriranse as condicións de uso, tipoloxía, parcela, ocupación e volume en función da categoría de solo rústico de que se trate, definidas no Título VIII da presente Normativa.

Así mesmo, terase especial observancia en que estes edificios se integren no entorno circundante mediante propostas volumétricas e materiais, segundo se desprende do artigo 104 da Lei 9/2002.

- e) Usos: Serán os correspondentes ao equipamento de que se trate. Admítase, o cambio do uso asignado polo presente Plan, sempre que o novo uso manteña o carácter público dos mesmos e se faga segundo o procedemento descrito no artigo 47.4 da Lei 9/2002.
- f) En todos os equipamentos, permitirase ademais do uso principal, aqueloutros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcamentos para cubrir a demanda en función do equipamento creado.
- g) A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, farase de acordo co Decreto 134/1998 do 23 de abril, sobre Policía sanitaria Mortuoria.

Estarase ao disposto no art. 47 do Decreto 134/1998, sobre Policía Sanitaria Mortuoria en canto á zona de protección.

## **CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS**

### **ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS**

#### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Comprende as instalacións de abastecemento de auga, saneamento, eólicas, de electricidade, telecomunicacións etc., así como as instalacións e edificacións vinculadas a ditos servizos, e as súas zonas de reserva e protección.

#### **2.- USOS PERMITIDOS:**

- a) Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizos de que se trate, polo que se refire ao uso de vivenda, admitirase excepcionalmente e unicamente con destino á vivenda do garda da instalación.
- b) Os espazos libres de edificación que constitúan o entorno destes servizos consideraranse como espazos libres axardinados ou de aparcamento dentro da parcela.
- c) As construcións, instalacións e en xeral o uso do solo afectado polos elementos que comprende o Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos deberán axustarse ás determinacións das diferentes normativas que lles sexan de aplicación.

#### **3.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA URBANIZACIÓN:**

Expresadas no Título V da presente Normativa

## **TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **ARTIGO 3.1.1.- DEFINIÇÕES**

A efectos deste Plan Xeral, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos artigos seguintes.

#### **ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓNS**

##### **1.- ALIÑACIÓNS ACTUAIS**

Son os lindeiros das parcelas cos espazos públicos.

##### **2.- ALIÑACIÓNS OFICIAIS**

Son as definidas no presente Plan Xeral e adquiren carácter oficial coa aprobación definitiva do mesmo. As aliñacións oficiais veñen definidas nos Planos de Ordenación, na Normativa, ou ben en ambos á vez.

Estas aliñacións poden ser:

- a) **Aliñacións exteriores:** son as que o Plan Xeral ou calquera Plan ou Proxecto que as desenvolva, fixa o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos.
- b) **Aliñacións interiores:** son as que o Plan Xeral establece ao interior das parcelas para delimitar o patio interior do rúeiro ou os espazos libres privados, e deslindar as partes das mesmas que son edificables. Nos Planos de Ordenación recoñécense como liñas de fondo e recuamento.

##### **3.- ALIÑACIÓNS NON PREVISTAS**

Se durante a vixencia do Plan quedara probada a titularidade pública de camiños non recoñecidos como tales e, polo tanto, carentes de aliñacións grafiadas nos planos de ordenación, aplicaráselles o previsto no artigo 106 da Lei 9/2002.

#### **ARTIGO 3.1.3.- RASANTES**

##### **1.- RASANTES ACTUAIS:**

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, actualmente existentes.

##### **2.- RASANTES OFICIAIS:**

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos no presente Plan, que serven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

#### **ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN**

É aquela liña que a futura edificación non pode superar, salvo cos saíntes cando estes estean permitidos. A liña de edificación pode ser:

- a) **Exterior:** Cando se refire á fachada da edificación que de fronte a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con estes e procedan dun recuamento mínimo obrigatorio.
- b) **Interior:** Cando se refire á fachada oposta á anterior. A liña de edificación interior (fondo) medírase respecto á liña de edificación exterior.

#### **ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN**

##### **1.- RESPECTO Á ALIÑACIÓN:**

É o ancho da franxa de terreo comprendido entre a liña de edificación e a aliñación oficial, cando ambas non coinciden.

##### **2.- RESPECTO AOS LINDEIROS:**

Son os anchos das franxas de terreo comprendidos entre o edificio e os correspondentes lindes de parcela. Estes poden ser.

- a) **Laterais:** se se refiren aos lindes laterais da parcela.
- b) **Posterior:** se se refire ao linde posterior da parcela.

#### **ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE**

##### **1.- PARCELA BRUTA.**

É a parcela catastral, ou no seu caso rexistral, pero cuxas medidas e superficie corresponden co levantamento realizado "in situ" por técnico competente.

##### **2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE.**

É parte da parcela limitada pola aliñación exterior, os lindeiros con outras parcelas e, en calquera caso, polas liñas delimitadoras con outras clases de solo, outros ámbitos de norma zonal, polígonos, etc.

Cando non exista aliñación exterior grafiada na planimetría, se tomará a liña de peche esixida.

Aos efectos de cumprir a esixencia de parcela mínima tomarase a superficie de parcela neta, a non ser que nas correspondentes ordenanzas establecérase outra cousa.

### **ARTIGO 3.1.7.- SOAR**

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

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

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

### **ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE**

Desígnase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Establécese, de tres formas posibles:

- En termos absolutos; metros cadrados edificables referidos a unha parcela, unha zona ou ámbito determinado.
- Mediante coeficiente; metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
- Mediante a configuración xeométrica regulada por outros parámetros urbanísticos.

### **ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN**

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a subterránea.

### **ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA**

Para a determinación da superficie edificable total deberán computarse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

### **ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO**

Entenderase por rueiro a porción de solo contendo unha agrupación de varias parcelas contiguas unhas a outras, cando dito conxunto quede completamente delimitado exteriormente por espazos libres públicos, ou no seu caso, polo límite de clasificación do solo.

### **ARTIGO 3.1.12.- PATIO**

Considérase patio todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación. poderán ser:

- a) **Patio de Rueiro:** é o espazo definido ao interior do rueiro pola liña de edificación interior na planta de piso.
- b) **Patio de Parcela:** é o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

As dimensións dos patios axustaranse ao disposto nas NHV-2010.

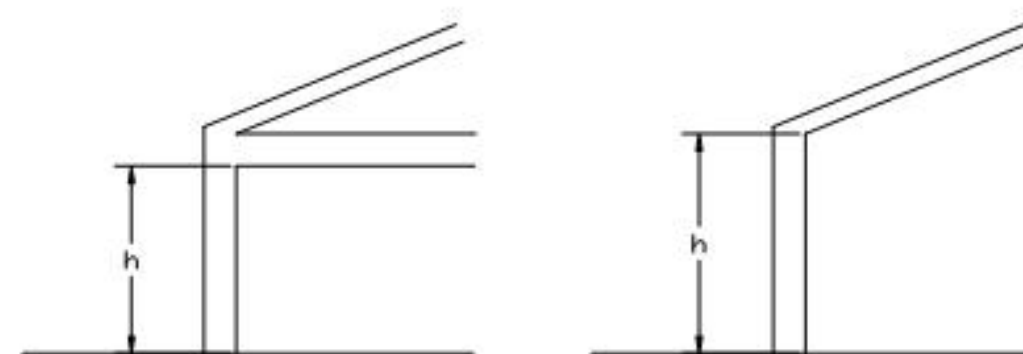
### **ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS**

É o número de unidades por hectárea que poden constituírse en cada zona de referencia.

### **ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN**

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Dita dimensión poderá expresarse nas seguintes unidades de medida.

- a) Pola distancia vertical en metros, medida desde a rasante da rúa á que da fronte a edificación, ata a cara inferior do último forxado construído. Cando se prescinda de construír o último forxado, a medición farase ata a aresta de intersección entre a cara interior do forxado de cuberta e a cara interior do muro de peche. A medición realizarase no punto medio da fachada.
- b) Polo número total de plantas que inclúe todas as plantas a partir da rasante do terreo e nos casos que se establezan nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.





### **ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN**

É aquela que non pode superarse coa edificación. Virá expresada en metros e/ou en número de plantas e respectaranse ambas.

### **ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA**

#### **1.- ALTURA DE PISOS:**

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

#### **2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:**

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

#### **3.- ALTURA DE CUBERTA:**

É a distancia vertical entre a cara superior do último forxado construído e a liña de cumieira.

### **ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN**

#### **1.- PLANTA SOTO:**

a) É aquela que ten o teito debaixo da rasante do terreo en todos os seus puntos de contacto.

Para o caso de tipoloxía de vivenda unifamiliar ou edificacións illadas en solo rústico, terá a consideración de planta soto aquela que non cumpre a condición anterior estritamente como consecuencia de practicar a abertura e rampla exterior de acceso.

b) A planta soto computará edificabilidade, agás si se destina a uso de aparcadoiro ou instalacións técnicas ao servizo do edificio, como calefacción, electricidade, cuarto do lixo ou análogos.

#### **2.- PLANTA DE SEMISOTO:**

a) Terá esta consideración aquela planta do edificio que cumpre as dúas condicións seguintes:

- O solo encóntrase baixo a rasante a unha distancia maior de 1,20 metros.
- O teito encóntrase por encima da rasante a unha distancia menor ou igual a 1,00 metro.

b) A planta semisoto computará edificabilidade en todos os casos.

#### **3.- PLANTA BAIXA:**

a) Terá esta consideración aquela planta inferior do edificio que cumpre a condición seguinte:

- O teito encóntrase a unha distancia superior a 1,00 metro por encima da rasante.

b) Si pola configuración do terreo, as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptarase nas plantas que nese caso as cumpran.

c) A planta baixa computará edificabilidade en todos os casos.

#### **4.- PLANTA PISO:**

a) Cada unha das sucesivas plantas situadas por riba da planta baixa.

b) As plantas de piso computarán edificabilidade en todos os casos.

### **ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO**

É aquel que está illado e separado totalmente de outras construcións por espazos libres.

## **CAPITULO 2 - CONDICIÓNS XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS**

### **ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

As condicións establecidas neste capítulo definen os parámetros os que se deben suxeitar as dimensións de calquera edificación, sexan obras de nova planta, ampliación ou reforma, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións.

Estas condicións xerais estarán supeditadas sempre ás particulares de cada Ordenanza e Norma específica, desenvolvidas nos Títulos VI, VII VIII e IX deste Plan Xeral.

### **ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS**

1.- Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e nº de plantas. Cando as Ordenanzas e Normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.

2.- A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e agás indicación expresa en calquera das Ordenanzas e Normas Particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán as seguintes:

- Planta baixa: 4 metros.
- Planta baixa + nº planta piso: 4 metros + N x 3,30 metros  
(Onde N = Nº de plantas)

A efectos de medición da altura polo nº de plantas contabilizarán as plantas piso e a planta baixa, así como calquera planta semisoterrada cando o seu teito se atope a máis de 1,00 metro por encima da rasante do terreo en calquera dos seus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con fronte a vías en pendente.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1,2 metros da altura máxima permitida, debendo, neste caso, graduarse a construción adaptándose ao perfil da vía, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

4.- Medición de alturas en edificación illada ou exenta.

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirse a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación. Salvo especificacións en contra nas Ordenanzas e Normas Particulares de cada zona.

### **ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN**

1.- PLANTA SOTO:

- a) A altura libre da planta soto non será inferior a 2,30 metros.
- b) Terá ventilación dabondo.
- c) Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcadoiros, cuartos de instalacións da vivenda. Poderá ter usos comerciais segundo se determine no presente Plan Xeral.

2.- PLANTA SEMISOTO:

- a) Cumprirán as condicións dos apartados b) e c) anteriores.
- b) A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAIXA:

- a) A altura libre da planta baixa non será superior a 4 metros.
- b) Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros sobre a rasante da rúa á que de fronte.

4.- PLANTA PISO:

- a) É a planta situada por riba da planta baixa.
- b) Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

- a) É a parte da edificación existente entre o forxado que forma teito da última planta de piso e a cuberta.
- b) Cumprirá as condicións que se indican no artigo seguinte.

### **ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA**

1.- XERALIDADES:

Agás indicación expresa nas ordenanzas particulares, as construcións e instalacións autorizables por riba da altura máxima, así como a forma e materiais para a realización da cuberta, serán as que a continuación se detallan.

Como norma xeral, as cubertas deberán adaptarse na súa configuración básica ás existentes e predominantes de cada zona, con todo, a presente ordenanza trata de corrixir a tendencia dos últimos anos de construír as cubertas con excesiva pendente e con elementos e materiais que non son propios dos asentamentos tradicionais, os costumes construtivos e as tipoloxías preexistentes.

Por riba da altura máxima permitida só se permite a construción da cuberta, así como dos elementos e instalacións asociadas ao uso propio do edificio. A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldóns arrincarán desde o último forxado, en punta de voo se estivese permitido, cunha inclinación non superior a 30º sesaxesimais, non podendo exceder a altura do cumieira en máis de 3,60 metros desde cara superior do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen acaneos nin resaltes innecesarios.

Prohíbese a realización de baleirados na cuberta para xerar terrazas ou outros espazos exteriores.

Baixo cuberta permítense o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación que a que dimana da propia maneira de establecer a edificabilidade por cada norma zonal.

En función do uso e a situación da construción establécense as seguintes condicións:

2.- CUBERTAS INTEGRADAS NO MEDIO RURAL:

Os edificios e instalacións en terreos clasificados como núcleo rural e solo rústico terán unha cuberta realizada con materiais cuxa textura e cor se integren no medio rural circundante. Admitiranse como materiais de cuberta, a parte da tella, metais que co tempo adquiren unha pátina sen brillo, como o cobre ou o zinc. De optar por unha cuberta plana, o acabado final será axardinado, de grava solta ou pavimento cerámico ou pétreo. Prohíbese o emprego de lousa negra, así como de materiais metálicos de pátina brillante.

Por riba do plano de cuberta non poderán sobresaír máis que os elementos e instalacións asociados como chemineas, antenas, condutos de ventilación, pararraios, etc.

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

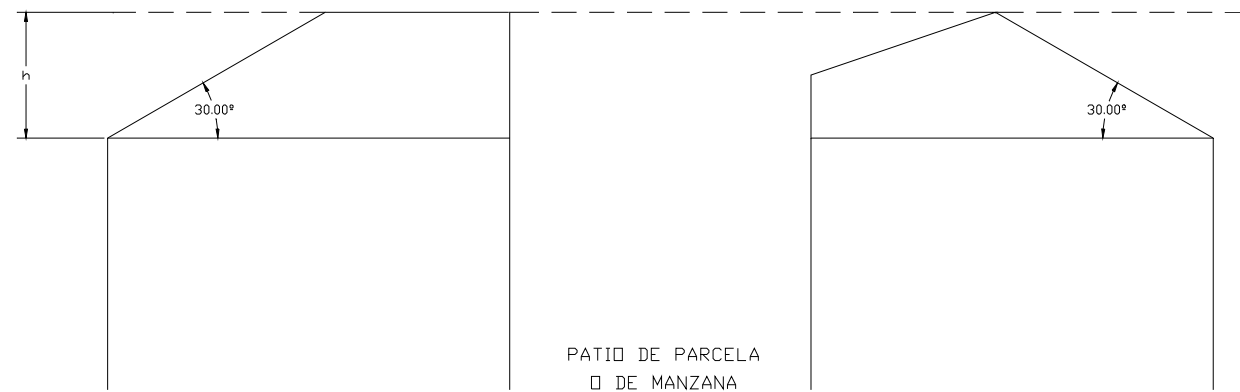
Permítense as fiestras, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

### 3.- CUBERTAS EN SOLO URBANO:

As cubertas dos edificios a construír en terreos clasificados como solo urbano deberán cumprir as condicións xerais expresadas no apartado 1.

Co obxecto de que o volume da caixa de ascensor non sobresaia do plano de cuberta, poderán proxectarse cubertas con sección transversal asimétrica. Neste caso a vertente que arrinca da fachada cuadrante coa aliñación exterior terá unha inclinación non maior de 30º sesaxesimais.

As vertentes de cuberta que verten cara patios de parcela ou de rueiro partindo do punto de cumieira, poderán ter calquera inclinación.



Os edificios afectados pola ordenanza de tipoloxía de vivenda unifamiliar terán unha cuberta construída segundo as directrices descritas no apartado 1.

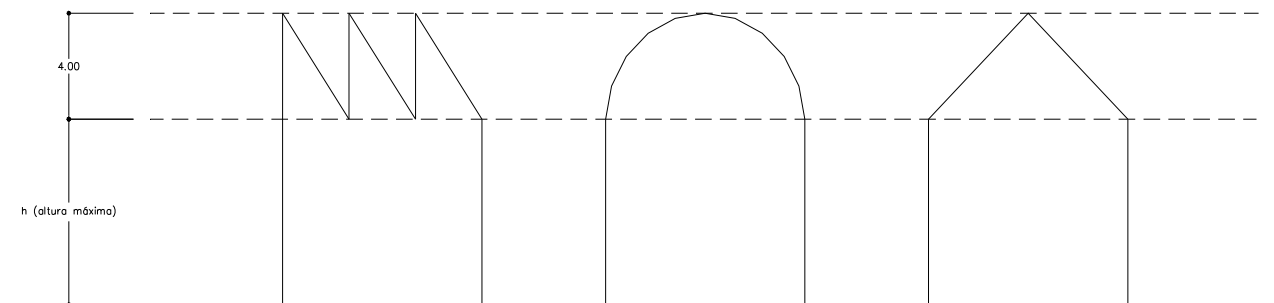
En solo urbano permítese a construción de bufardas. A súa única finalidade será a de mellorar as condicións de habitabilidade das estancias no baixo cuberta. Por cada vertente ou plano de cuberta só se permite ocupar un 20% da súa superficie con este tipo de elemento. Terán unha anchura ou fronte máximo de 1,80 metros e a separación mínima entre eles será de 3,00 metros. Situaranse suficientemente separados dos bordes das vertentes de cuberta de maneira que non se entorpeza o encontro entre estes.

### 4.- CUBERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

Nos ámbitos de solo urbanizable de uso global industrial e comercial, o deseño da cuberta tanto na súa forma como nos seus materiais de acabado, será libre.

Establécese a limitación de non poder superar en mais de 4 metros a altura máxima permitida polos elementos que configuran a cuberta.

De forma puntual, e xustificando a singularidade da instalación, se poderán autorizar maiores alturas. Baixo este suposto de excepcionalidade admítense elementos das instalacións necesarios para garantir a seguridade, reducir as afeccións de emisións a atmosfera, etc., sen superar o dobre da altura máxima permitida que fixe a ordenanza respectiva.



#### ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS

- 1.- Enténdese por corpo voado aquel que se sitúa fóra da aliñación e, polo tanto, se proxecta sobre o espazo público, xa sexa rúa, praza ou zona verde.
- 2.- Todo corpo voado terá a súa razón de ser en motivos de eficiencia enerxética e na mellora do confort térmico do edificio baixo criterios bioclimáticos.
- 3.- Os corpos voados serán pechados por paramentos verticais de vidro ou outro material lixeiro que desempeñe a función de confort encomendada. A dimensión do voo, medida perpendicular á fachada, non será superior a 0,80 m e respectará unha altura libre mínima de 4,00 m entre a rasante da rúa (beirarrúa ou elemento máis desfavorable) e o teito terminado.
- 4.- Non se permiten corpos voados pechados nas rúas con ancho inferior a 6,00 m.
- 5.- Os corpos voados pechados deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.
- 6.- Todo corpo voado pechado computará edificabilidade.
- 7.- Non son obxecto de regulamentación neste artigo os corpos voados dentro da parcela edificable, os cales se permiten no marco do cumprimento da NHV-2010.
- 8.- En ningún caso admitiranse corpos voados que excedan a liña límite de edificación definida no Plan ou na lexislación sectorial que regulamente o uso e defensa do dominio público.

### **ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES.**

- 1.- Permítense balcóns, terrazas e entrantes nas fachadas dos edificios así como saíntes tipo cornixas ou aleiros.
- 2.- Con carácter xeral as cornixas e aleiros non poderán sobresaír máis de 0,40 m do plano da fachada.

Cando se trate de aleiros de cuberta e, sempre en rúas de ancho superior a 6,00 m., poderán sobresaír o equivalente ao que sobresaían os corpos voados pechados máis 15 cm para aloxar a recollida de pluviais.

Previa xustificación baseada en criterios bioclimáticos ou eficiencia enerxética, admítense cornixas, aleiros ou outro tipo de planos saíntes de fachada que, en ningún caso, excederán de 1,00 m medidos perpendicularmente á fachada.

- 3.- Admítense balcóns e saíntes de terrazas sempre que non se adianten máis de 0,30 m para rúas de ata 10,00 m e 0,80 m para rúas de largo maior de 10,00 m.

Estes elementos deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

- 4.- Admítense os entrantes ou recuamentos en plano de fachada nos termos expresados no punto I.B.1.1. das NHV-2010.

### **ARTIGO 3.2.7.- CHAFRÁNS**

Será obrigatoria a realización de chafráns cando así o establezan e quede sinalado nos correspondentes Planos de Ordenación dos núcleos urbanos a escala 1/2.000.

Establécense dous tipos de chafráns:

- En liña de edificación ou aliñación, cando ambas son coincidentes.
- En liña de peche ou aliñación, cando a edificación se recúa.

#### **Chafrán de edificación:**

En edificios en esquina nos que a liña de edificación sexa coincidente coa aliñación, establecerase un chafrán cunhas dimensións mínimas que serán as determinadas por un segmento nos que os extremos estarán a 3,00 metros do punto de intersección das aliñacións, cun mínimo de fronte de chafrán de 3,00 metros. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

#### **Chafrán de peche de parcela:**

Nos muros de peche, cando debido á ordenanza de aplicación deba establecerse un recuamento, realizarase un chafrán no que a construción xeométrica virá dada mediante a unión das aliñacións cun radio de xiro de 3,00 metros. En casos concretos os Planos de Ordenación poderán establecer maior radio de xiro, establecendo para isto unha medida determinada.

### **ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO**

- 1.- Os propietarios de soares ou parcelas nas que existan servidumes de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen, excepto que se estableza un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e a sometan á información favorable do concello.
- 2.- Si a servidume é de paso, lindeira con instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispoñer dun ancho mínimo de 3 metros en toda a súa lonxitude, excepto que nos Planos de Ordenación se sinalase un ancho maior. No caso de que actualmente sexa inferior, recuarase a edificación 1/2 do ancho que falte para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume se encontre no lindeiro de dúas parcelas ou soares de distinta propiedade, é a totalidade do ancho si a servidume se encontra situada dentro da propia parcela ou soar.
- 3.- Sempre que sexa posible farase o procedemento de normalización de fincas ao obxecto de suprimir servidumes e regularizar fincas en solo urbano.

### **ARTIGO 3.2.9.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA**

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumprarán coas determinacións do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

### **ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS**

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97 de Promoción da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D. 35/2000, do 28 de xaneiro), así como a *Orden VIV/561/2010*, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

### **ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS**

#### **1.- XERALIDADES:**

Entenderase como anexo ou edificación complementaria aquela que alberga os usos complementarios ou auxiliares ao uso principal da edificación.

No medio rural este tipo de edificación ten especial significación pois constitúe unha parte inherente dos asentamentos e de relación de estes co medio natural e produtivo.

Como norma xeral, os anexos só poderán destinarse a usos complementarios á actividade principal do edificio.

Poderán construírse anexos separados da edificación principal, neste caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros.

Os anexos separados da edificación principal poderán acaroarse aos lindes con outras parcelas, cando ningún elemento da construción supere a altura de 3,00 metros. De exceder esta altura, será obrigatorio cumprir os recuamentos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso a altura máxima da edificación complementaria será maior de 4,00 metros, e a súa cuberta cumprirá as condicións xerais e particulares que lle sexan de aplicación.

Todo anexo computará edificabilidade nos mesmos termos que a edificación principal.

### **ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓN DOS PECHES**

Como norma xeral, permítese a construción de elementos de peche de fincas. Estes estarán realizados conforme á natureza e destino da finca; neste sentido, namentres unha finca non se encontre edificada só se permite o seu peche mediante vexetación ou elementos lixeiros tipo malla metálica, ou similar, sobre postes.

Permítese unha altura máxima de peche de obra con característica opaca de 0,80 metros. Por riba desta altura o peche será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 2,00 metros. Dita determinación será aplicable nos documentos de ordenación.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación e serán obxecto de conservación a non ser que queden afectados por algunha determinación contraria no presente Plan.

Os peches que dean fronte a estradas de titularidade supramunicipal estarán condicionados ás determinacións que imponha o organismo titular, o cal deberá informar con carácter previo ao outorgamento de licenza municipal.

### **ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE**

Os edificios, construcións e instalacións deberán responder a solucións construtivas, estéticas e de relación co seu entorno de calidade. A estes efectos estarase ao disposto no artigo 104 da Lei 9/2002.

Os edificios deberán implantarse no terreo de xeito que se integren na morfoloxía ou topografía, sen realizar grandes transformacións ou alteracións negativas e, polo tanto, cos movementos de terra estritamente precisos para acomodar o edificio e ordenar, se fose o caso, a parcela.

Con carácter xeral, a escala, volume, forma, os materiais de acabado e as cores, deberán ser sensibles ao lugar en base a unha proposta arquitectónica meditada. A memoria do proxecto constitúe o elemento axeitado onde expor a xustificación de dita proposta. Esta cautela será especialmente tida en conta nos contornos de protección e respecto dos elementos que integran o Catálogo de Patrimonio, así como nas áreas do territorio expostas visualmente, consonte o Estudo da Paisaxe.

Poderán admitirse intervencións novidosas, no caso de que presenten solucións de especial calidade arquitectónica e creativa, sempre que estean debidamente xustificadas en canto á integración e harmonización co núcleo e o medio no que se atope.

En solo de núcleo rural e solo rústico prohíbese expresamente a construción de paredes medianeiras, a non ser que veña determinado pola existencia doutra que sexa necesario ocultar. Así mesmo non se permitirán paredes cegas de aparencia estética similar ás paredes medianeiras ou de calidade estética secundaria. Nestas clases de solo todos os peches exteriores serán tratados co mesmo nivel de calidade dentro do contexto da proposta arquitectónica que defina o proxecto.

En solo urbano consolidado, cando se trate de ordenacións que permitan a edificación acaroada conformando rúeiros ou continuos edificados, coidarase especialmente o tratamento de paredes medianeiras que queden á vista por non estar edificado o soar lindeiro. Terán un acabado digno e de suficiente calidade construtiva. Prohíbese expresamente deixar o ladrillo visto sen revestir e pintar, o uso de chapa ondulada, ou deixar o material de illamento á vista. Prohíbese usar a parede medianeira como soporte para publicidade.

En solo urbano non consolidado ou urbanizable quedará garantida a ausencia de paredes medianeiras á vista mediante a execución simultánea de cada rúeiro. Os plans fixarán prazos de edificación que impidan a permanencia de medianeiras por un tempo superior a un ano.

Co obxecto de procurar edificios con escuadras razoables, estarase ao disposto no artigo 1.4.5. da presente Normativa sobre normalización e regularización de fincas.

## **TITULO IV: DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS**

### **CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS**

#### **ARTIGO 4.1.1.- XERALIDADES**

1.- As Normas de uso, regulan as diferentes utilización dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas Normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.

2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:

- a) USO GLOBAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por selo de implantación maioritaria no mesmo. Para que poda recibir esta consideración un determinado uso, debe representar polo menos o 60% do aproveitamento lucrativo do ámbito ao que estea referido.
- b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza vincúlao ao uso global, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ao outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso global. No Anexo I a esta Normativa preséntase unha táboa de usos asociados.
- c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso global nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do solo urbano e urbanizable considerarase que un uso é permitido cando así se estableza na Táboa de Compatibilidade de Usos do Anexo I.

Porén, o Concello, previo informe técnico municipal, poderá desautorizar un uso compatible se se observase que a súa autorización fose producir inconvintes ao tráfico, inseguridade cidadán ou molestias graves á cidadanía como consecuencia da actividade en cuestión.

Para o caso do solo rústico entenderase que un uso é permitido cando sexa compatible coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Considerarase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do solo rústico e de núcleo rural.

- d) USO PROHIBIDO.- É aquel que pola súa natureza non pode convivir e polo tanto non pode autorizarse no mesmo ámbito onde opera un uso global determinado. Considérase que un uso é prohibido cando non reúne a condición de permitido ou autorizable.

Para o caso do solo rústico son aqueles incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un resgo relevante do deterioro dos valores protexidos.

- e) USO PROVISIONAL.- É aquel que poderá establecerse de maneira temporal por non dificultar a execución do presente Plan Xeral.

Estes usos poderán autorizarse, cando o sinalen as ordenanzas e normas particulares, seguindo os requisitos e condicións sinalados no art. 102 da Lei 9/2002.

- f) USO AUTORIZABLE.- É aquel que, en solo rústico, está suxeito á autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

- g) USO COMPATIBLE.- É aquel que, en solo rústico e no ámbito de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral, precisa na súa tramitación o correspondente informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe, que valorará, en cada caso, as circunstancias que xustifiquen a súa implantación, coas cautelas que procedan en atención ás particularidades de cada área definida polo citado Plan.

3.- A regulación dos usos atendendo a súa propia natureza, realízase mediante a seguinte clasificación:

3.- A regulación dos usos atendendo a súa propia natureza, realízase mediante a seguinte clasificación:

- Uso Residencial
- Espazo libre
- Uso Industrial
- Uso Terciario
- Réxime especial no solo rústico

No Capítulo seguinte defínense de maneira pormenorizada cada un deles.

4.- As condicións particulares que deben cumprir os distintos usos expóñense a continuación, sen prexuízo daquelas outras derivadas da normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidade, seguridade, actividades molestas ou insalubres, protección do dominio público, etc.

### **CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.**

#### **ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

É aquel que se desenvolve nunha parte ou na totalidade dun edificio, asumindo as funcións de residencia de persoas ou familias.

##### **2.-CATEGORÍAS:**

En función do réxime de propiedade e a tipoloxía edificatoria asociada, establécense catro categorías:

- a) *Categoría 1ª: Vivenda Unifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia dun núcleo familiar e presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Inclúese nesta categoría o conxunto de vivendas *unifamiliares* con espazos comúns e réxime de propiedade horizontal.

- b) *Categoría 2ª: Vivenda Plurifamiliar.* Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.
- c) *Categoría 3ª: Residencia Colectiva.* É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.
- d) *Categoría 4ª: Vivenda para o garda.* Constitúe a vivenda destinada a albergar o vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m<sup>2</sup> construídos.

### 3.-CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumpriran as condicións de habitabilidade do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia NHV-2010.

No senso do cumprimento do artigo 48.1 da Lei 9/2002, prohíbense as pezas vivideiras da vivenda en plantas soto e semisoto, as cales, de existir, quedarán reservadas para as funcións non vivideiras tales como almacéns ou rochos, adega, cuartos de instalacións, etc.

En relación á reserva de prazas e aparcamento asociadas ao uso de vivenda, establécese o seguinte estándar obrigatorio:

- 1,5 prazas por cada vivenda en tipoloxía plurifamiliar.
- 2 prazas por cada vivenda en tipoloxía unifamiliar

Quedan eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios situados en parcelas cuxa forma ou superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade.

### 4.-CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE RESIDENCIA COLECTIVA:

Cando a residencia colectiva preste un servizo social recoñecido nas áreas de actuación previstas no artigo 5 da Lei 4/1993, deberá cumprir os requisitos hixiénicos e de habitabilidade expostos no Decreto 243/1995, do 28 de xullo, polo que se regula o réxime de autorización e acreditación de centros de servizos sociais ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En particular, as residencias destinadas a persoas maiores deberán axustarse á Orden do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir o centros de atención a persoas maiores ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións das NHV-2010.

Establécese a obriga da reserva na parcela ou edificio dunha praza de aparcamento por cada praza de residente, quedando eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios en parcelas cuxa superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade.

### ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE

#### 1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de lecer ao aire libre que se desenvolven sobre o terreo ou ben sobre edificios, xerando espazos verdes ou axardinados, prazas ou espazos urbanos co fin de mellorar o contacto coa natureza e o exterior.

#### 2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Comprende os espazos libres privados e asociados a edificios ou instalacións doutros usos como xardíns, hortas de carácter familiar, etc. Son os espazos que quedan libres cando, en aplicación dunha determinada ordenanza zonal, non é posible ocupar a totalidade da parcela.

Categoría 2ª.- Son os espazos libres de titularidade pública ou privada que pola súa transcendencia son considerados como Sistema polo presente Plan Xeral.

#### 3.- CONDICIÓN:

- a) En categoría 1ª establécese a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.  
Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.
- b) En categoría 2ª serán de aplicación as condicións establecidas no Título II da presente Normativa para o Sistema de Espazos Libres.

### ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

#### 1.-DEFINICIÓN:

- a) A efectos deste Plan Xeral, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso envasado, transporte e distribución.
- b) Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, material primas ou artigos manufacturados, con subministro exclusivo a comerciantes maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores, e en xeral aos almacéns sen servizo de venda directa ao público.
- c) Tamén se inclúen os talleres de reparación mecánica e chapistería do automóbil, (non así os de mantemento, entretemento e limpeza).

#### 2.-CLASIFICACIÓN:

A) AOS EFECTOS DE REGULACIÓN DO USO INDUSTRIAL, CLASIFÍCANSE AS INDUSTRIAS ATENDENDO AOS SEGUINTE CRITERIOS:

- a.1.-** Polas molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que podan ocasionar sobre o medio ambiente.
- a.2.-** Polo entorno no que estean situadas.

No caso a.1, clasifícanse en cinco CATEGORÍAS e no a.2, establécense seis SITUACIÓNS.



B) CATEGORÍAS:

**1ª Categoría: actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.**

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres ou laboratorios, utilizando máquinas ou utensilios movidos a man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ao exterior e que non producen rúidos nin emanacións ou perigos especiais. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

**2ª Categoría: actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais, pero non no mesmo edificio.**

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou pequenas industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a rúidos ou vibracións que podan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúense tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

**3ª Categoría: actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.**

Comprende aquelas actividades que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial.

Inclúense nesta categoría as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación respecto á vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros, rúidos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprende tamén os almacéns coas mesmas limitacións que as fixadas para a industria.

Inclúese tamén nesta categoría os talleres de chapistería e pintura do automóbil e tamén os de reparación de vehículos de máis de 200 m<sup>2</sup>.

**4ª Categoría: actividade non admitida ao lado da vivenda, pero si lindeira con outros usos industriais.**

Comprende as actividades incómodas, non admitidas ao lado da vivenda, pero si ao lado doutros usos industriais. Comprende a industria lixeira e a mediana que normalmente requiren localización en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.

**5ª Categoría: actividade non admitida en edificios contiguos a outros usos.**

Comprende aquelas actividades de carácter especial polo seu tamaño, perigo, etc.

Para a cualificación das actividades Molestas, Insalubres, Nocivas ou Perigosas, estarase ao disposto na lexislación sectorial vixente. Así mesmo, terase en conta a lexislación aplicable en materia de Protección do Medio Ambiente e Contaminación Acústica.

c) SITUACIÓNS.

Polo entorno no que están situados os establecementos industriais, establécense as seguintes situacións:

Situación A

- a.- En planta de piso de edificio de vivendas.
- b.- En planta baixa con acceso a través de espazos comúns.

Situación B

- a.- En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.
- b.- Anexo a vivenda unifamiliar.

Situación C

- a.- En naves ou edificios independentes en patios de rueiro ou parcelas interiores.

Situación D

- a.- En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciais e con fachada á rúa.

Situación E

- a.- Lindeira a edificios residenciais pero situada en edificios totalmente independentes sen contacto con edificacións residenciais.

Situación F

- a.- En polígonos industriais creados especificamente para a actividade industrial. En solo rústico e lonxe de núcleos de poboación.

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

No cadro seguinte sinálanse as compatibilidades das industrias en relación coa súa situación respecto á vivenda, da superficie máxima da industria (M2), e da intensidade máxima sonora (Decib.).

CATEGORÍAS	SITUACIÓN RESPECTO Á VIVENDA						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	100 35	200 35					M2 Decib.
2ª	NON	200 25	200 40		200 40		M2. Decib.
3ª	NON	200 35	200 40	500 40	500 40		M2. Decib.
4ª	NON	NON	NON	NON		SD* SD*	M2 Decib.
5ª	NON	NON	NON	NON	NON	SD* SD*	M2. Decib.

\*SD = Sen Definir.

*Nota.- Os valores sonoros serán medidos na forma e nas condicións establecidas en cada momento pola lexislación de protección contra o ruído*

3.- CONDICIÓNES:

- a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m<sup>2</sup> e un volume mínimo de 30 m<sup>3</sup>.
- b) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Si fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie na planta do local. Si fose artificial esixírase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo Concello. Si as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o Concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.



- c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.
- d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ao exterior do edificio de rúidos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- f) Si os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo Servizo de Limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ao vertedoiro por conta do titular da actividade.
- g) As evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.
- h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.
- i) Aparcadoiros.- Por cada 100 m<sup>2</sup> construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.
- j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ao uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de rúidos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

#### **ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO**

##### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende as actividades propias do sector terciario, caracterizadas pola prestación de servizos de distinta natureza como o comercio, a administración, financeiros, restauración e hotel, etc.

Dado o amplo abanico de actividades posibles no uso terciario, establécense as seguintes clases:

##### **ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

Comprende as actividades que se desenvolven en locais abertos ao público destinados á venda de artigos ou a prestación de servizos persoais. Non inclúe o uso de restaurantes ou cafeterías, que se desenvolve noutro apartado.

##### **2.- CATEGORÍAS:**

*Categoría 1ª.*-Pequeno comercio, que se desenvolve en edificio destinado a outro uso principal. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público non superior a 200 m<sup>2</sup>.

*Categoría 2ª.*- Mediano comercio. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

*Categoría 3ª.*- Gran superficie comercial. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 m<sup>2</sup> e gran afluencia de público.

*Categoría 4ª.*- Galerías comerciais compostas por pequenos comercios (*categoría primeira*) que en conxunto exceden de 200 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición e venda ao público e que responden á definición do artigo 23.2 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia.

#### **3.- CONDICIÓN:**

- a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:
  - Por cada 200 m<sup>2</sup>, ou fracción, un inodoro e un lavabo.
  - A partir dos 200 m<sup>2</sup>, instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.
- c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abrir o local e en calquera momento.
- d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros.
- e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán telo seu acceso directo pola vía pública.
- f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán telo seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.
- g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ao lume.
- h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinale a Lexislación vixente sobre protección contra incendios.

- i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ao lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ao exterior rúidos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.
- j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.
- k) A partir dos 1.000 m<sup>2</sup> construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro por cada 100 m<sup>2</sup>.  
A partir dos 2.500 m<sup>2</sup> construídos en categoría terceira e destinado a alimentación, disporase dunha praza por cada 50 m<sup>2</sup>.  
En calquera caso, para as categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> esixirase unha praza de aparcadoiro por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición e venda ao público.
- l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

#### **ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

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

##### **2.- CLASIFICACIÓN:**

Considéranse as seguintes categorías:

*Categoría 1<sup>a</sup>:* Oficinas e despachos profesionais anexas a outro uso principal.

*Categoría 2<sup>a</sup>:* Oficinas e despachos independentes en plantas de edificios ou en edificios exclusivos.

##### **3.- CONDICIÓN:**

- a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m<sup>3</sup>.
- b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:
  - Ata 100 m<sup>2</sup>, un inodoro e un lavabo.
  - Ata 200 m<sup>2</sup>, os mesmos servizos e un urinario.
  - Por cada 100 m<sup>2</sup> ou fracción, aumentarase un inodoro.
  - A partir dos 200 m<sup>2</sup>, os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ao número respectivo.
- c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metros, cando teñan utilización polo público.
- d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Si soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.
- e) Por cada 100 m<sup>2</sup> dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.3.- ALOXAMENTO TURÍSTICO**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

É aquel que se desenvolve en establecementos turísticos situados en un ou en varios edificios próximos, ou en parte deles, cuxa función é dar hospedaxe, con ánimo de lucro, ao público en xeral.

##### **2.- GRUPOS E CATEGORÍAS:**

Consonte á lei 7/2011, de 27 de outubro, do turismo de Galicia, os aloxamentos turísticos clasifícanse nos seguintes grupos:

- a) Establecementos hoteleiros.
- b) Apartamentos e vivendas turísticas.
- c) Campamentos de turismo
- d) Establecementos de turismo rural.
- e) Albergues turísticos.
- f) Calquera outro que se fixe regulamentariamente.

##### **3.- CONDICIÓN:**

Aos aloxamentos turístico seranlles de aplicación as esixencias contidas na normativa sectorial de edificación e vivenda no que atinxe ás condicións de salubridade e seguridade, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións establecidas regulamentariamente en materia de turismo.

Os aloxamentos turísticos deberán contar con ao menos unha praza de aparcamento por cada catro prazas de aloxamento. Dito estándar poderá ser reducido, ou incluso eximido, logo de xustificar no proxecto técnico correspondente a imposibilidade física motivada polas condicións da parcela e a ocupación da edificación nos casos que esta sexa existente.

#### **ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

##### **1.- DEFINICIÓN:**

O uso de espectáculos públicos é aquel que se desenvolve en instalación, edificio ou recinto preparado para tal fin e onde existe aforo de público.

##### **2.- CATEGORÍAS:**

Conforme ao catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia (Decreto 292/2004, do 18 de novembro), establécense as seguintes categorías:

*Categoría 1<sup>a</sup>.*- Espectáculos cinematográficos.

*Categoría 2<sup>a</sup>.*- Espectáculos teatrais e musicais.

*Categoría 3<sup>a</sup>.*- Espectáculos taurinos.

*Categoría 4<sup>a</sup>.*- Espectáculos circenses

*Categoría 5<sup>a</sup>.*- Espectáculos feirais

### 3.- CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrencia, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguraza, accesibilidade, etc.
- b) Para as Categorias 1ª a 4ª reservarase unha praza de aparcamento por cada 10 localidades. Para a Categoría 5ª reservarase unha praza por cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS**

##### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de tipo recreativo, deportivo, lúdico, socio-cultural, etc., que se desenvolven en locais ou recintos de acceso público.

Aquelas instalacións, que pola súa natureza, deban localizarse en solo rústico, exclúense desta definición e son tratadas no apartado de Uso Rústico.

##### 2.- CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª.*- Actividades culturais e sociais. Aquelas que se desenvolven en museos, bibliotecas, salas de exposicións, multiusos ou centros sociais, etc.

*Categoría 2ª.*- Actividades recreativas destinadas aos menores de idade. Centros de ocio infantil, áreas de xogo en centros comerciais, salóns recreativos con aparellos de uso infantil, etc.

*Categoría 3ª.*- Actividades deportivas, probas e competicións deportivas ou práctica de exercicio físico, que precisan de instalacións específicas e localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pavillóns polideportivos, piscinas, ..., etc.

*Categoría 4ª.*- Actividades deportivas ou práctica de exercicio físico que pode desenvolverse nunha parte dun edificio destinado a outro uso, como ximnasios, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.

*Categoría 5ª.*- Parques de atraccións, parques temáticos, parques acuáticos.

*Categoría 6ª.*- Actividades recreativas e de azar como bingos, casinos, salóns recreativos con aparellos de azar, locais de apostas, puntos de venda de lotaría, etc.

*Categoría 7ª.*- Actividades de ocio e entretemento. Salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafés ou establecementos de acceso restrinxido a adultos.

*Categoría 8ª.*- Restauración. Establecementos que prestan servizo de bebidas e comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locais de restauración vinculados a outros usos principais (hotel, hospital, ...), etc.

*Categoría 9ª.*- Exhibicións de animais. Establecementos públicos destinados a exposicións de animais como zoolóxicos, acuarios e outros recintos similares.

### 3.- CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguraza, accesibilidade, etc.
- b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última se se trata de edificio exclusivo, se reservará unha praza de aparcamento por cada 100 m<sup>2</sup> construídos.  
Para as categorías 5ª e 9ª reservarase unha praza por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela.

#### **ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO**

##### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de tipo escolar, pedagóxica e do ensino en xeral a todos os niveis, como centros escolares, garderías, academias, etc.

##### 2.-CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª.*- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m<sup>2</sup>.

*Categoría 2ª.*- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da *categoría 1ª* pero con superficie superior aos 300 m<sup>2</sup>.

##### 3.-CONDICIÓN:

- a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que estableza a normativa sectorial aplicable.
- b) As instalacións de *categoría 2ª* deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m<sup>2</sup> construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE**

##### 1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades que prestan un servizo sanitario y asistencial ás persoas, así como aquelas que teñen como finalidade o coidado e benestar do corpo.

Cando se trate dun uso asistencial que inclúa a residencia, estarase ao disposto tamén na definición, categoría e condicións de uso residencial.

##### 2.- CATEGORÍAS:

*Categoría 1ª.*- Centros ou establecementos de pequena entidade cuxa actividade pódese desenvolver nunha parte dun edificio destinado a outro uso sen xerar problemas de compatibilidade, tais como consultas, clínicas ou tratamentos médicos de especialidade, pequenas residencias asistenciais, salóns de beleza, solarium, spa, etc.

A superficie construída non superará os 300 m<sup>2</sup>

Categoría 2ª.- Centros de grande entidade ou cuxo desenvolvemento precisa de instalacións ou edificio específico tais como hospitais, residencias, balnearios ou centros de estética de grande entidade.

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 3ª.- Consultorios, clínicas veterinarias, establecementos de beleza ou coidado ou residencias para animais de compañía.

Categoría 4ª.- Cemiterios, tanatorios e crematorios.

### 3.- CONDICIÓNS:

- Cumprir as determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.
- Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcamento cada 100 m<sup>2</sup> construídos.

#### **ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO**

##### 1.-DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios parroquiais vinculados á Igrexa Católica.

##### 2.-CONDICIÓNS:

- Cumprirán as determinacións esixidas na normativa sectorial aplicable.
- Os edificios con capacidade para fieis deberán ademais cumprir as condicións e normativa propia dos edificios con aforo.
- Os cemiterios parroquiais cumprirán as condicións definidas para o uso sanitario, así como a normativa de policía mortuoria.

#### **ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO**

##### 1.-DEFINICIÓN:

Denomínase garaxe-aparcadoiro aos locais ou lugares destinados á estancia de vehículos, para a súa garda ou custodia, mantemento, reparación ou limpeza.

##### 2.-CATEGORÍAS:

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª:* Garaxe-aparcadoiro en planta baixa, semisotos e sotos.
- Categoría 2ª:* Garaxe-aparcadoiro en parcela interior e espazos libres privados.
- Categoría 3ª:* Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.
- Categoría 4ª:* Estacións de servizo.
- Categoría 5ª:* Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

### 3.-CONDICIÓNS:

- Condicións xerais para os garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª:

Serán de aplicación as condicións e esixencias definidas no Código Técnico da Edificación, así como cantas normativas e regulamentacións esixibles pola administración de industria e medio ambiente en relación ás condicións de seguridade, eficacia de instalacións, iluminación, ventilación, etc.

Tanto se se trata de uso garaxe vinculado ou complementario ao uso principal residencial como complementario a outros usos previstos no Plan ou en edificio exclusivo, serán de aplicación as condicións contidas nas NHV-2010.

- Condicións para as estacións e áreas de servizo:

Serán de aplicación as normas e regulamentacións que esixen as administracións de industria e medio ambiente.

Admítense dentro da presente categoría outros usos vinculados como locais de lavado, entretemento, hostalería-restauración, sempre que non superen os 200 m<sup>2</sup> construídos.

Deberanse reservar prazas de aparcamento considerando a demanda xerada por estes usos vinculados.

- Condicións para os garaxes en categoría 5ª:

Cumprirán cantas disposicións se atopen vixentes en materia competencia das administracións de industria e medio ambiente.

Deberanse reservar dúas prazas de aparcamento por cada 50 m<sup>2</sup> construídos de local.

## **CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO.**

### **ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES**

Establécese en capítulo aparte a definición literal dos usos e actividades previstos na Lei 9/2002 para para solo rústico, mais na súa versión detallada e ampliada polo Plan de Ordenación do Litoral.

As definicións expostas nos artigos seguintes teñen un carácter aberto no senso de prevalecer as da lexislación urbanística, en caso da súa modificación, ou mesmo as da lexislación de ordenación do territorio, en caso da súa modificación ou aprobación de novos instrumentos de ordenación que incidan na regulamentación dos usos e actividades en solo rústico.

### **ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS**

#### **1.-DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que non precisan ningún tipo de construción permanente para seren desenvoltas.

#### **2.-CATEGORÍAS:**

Categoría A - Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra tales como:

A1\*. Dragaxes, defensa de ríos e rectificación de canles.

A2\*. Realización de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

Categoría B - Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes:

B1\*. Práctica de deportes organizados.

B2\*. Acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

Categoría C - Actividades científicas, escolares e divulgativas.

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

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

Categoría F\* - Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cava.

Categoría G\* - Desecamento.

Categoría H\* - Valados con elementos naturais ou de sebes.

Categoría I\* - Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación sectorial de aplicación en materia forestal, así como as súas actuacións complementarias imprescindibles.

Categoría J - Marisqueo tradicional e recollida selectiva de algas.

\* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*

### **ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS**

#### **1.- DEFINICIÓN:**

Comprende aqueles usos e actividades que necesitan dalgunha construción permanente para cumprir a súa función.

#### **2.- CATEGORÍAS:**

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

A1\* - Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas ou outras análogas.

A2\* - Talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola ou outras análogas.

A3\* - Viveiros e invernadoiros ou outras análogas.

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

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

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

Categoría E - Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E1\* - Novas construcións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E2\* - Rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

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

Categoría G- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban situarse necesariamente no medio rural, como son:

G1a\* - Cemiterios, centros de investigación e educación ambiental e paradores de turismo.

G1b\* - Escolas agrarias e campamentos de turismo.

G2\* - Outros equipamentos públicos ou privados dos recoñecidos na epígrafe 33.2.g) da Lei urbanística.

G3\* - Pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/2002 poderán permitirse equipamentos públicos ou privados.

- Categoría H- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- Categoría I - Muros de contención, así como peches ou valado de predios.
- Categoría J - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate:
- J1\* - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre.
  - J2\* - Obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate, relacionados coas anteriores.
- Categoría K- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como os seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do terreo ou explotación do recurso natural.
- Categoría L - Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura:
- L1\* - Construcións e instalacións de apoio á acuicultura e marisqueo de carácter tradicional.
  - L2\* - Construcións e instalacións de acuicultura en terra.
- Categoría M - Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.
- Categoría N\* - Ampliación de cemiterios preexistentes.
- Categoría Ñ\* - Construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais e os seus sistemas de tratamento ou depuración de augas.
- Categoría O\* - Estaleiros.
- Categoría P\* - Instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias.
- Categoría Q\* - Instalacións imprescindibles para a práctica dos deportes náuticos.
- Categoría R\* - Instalacións imprescindibles para a implantación de paseos marítimos ou fluviais.

\* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*

## **TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN**

### **ARTIGO 5.1.- XERALIDADES**

1. As presentes normas de urbanización, serán de aplicación nos correspondentes proxectos de urbanización, no desenvolvemento do presente Plan Xeral.
2. Será de aplicación a normativa técnica e sectorial que se encuentre en vigor en cada caso para a realización dos proxectos e obras de urbanización.

Neste senso deberanse solicitar cantos informe sexan precisos consonte a aplicación da lexislación sectorial vixente.

Os proxectos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán someterse a informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

3. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia en calquera caso, ao cumprimento do establecido polo presente Plan Xeral e demais normativas de aplicación.
4. Todas as redes de servizos urbanos discorrerán preferentemente polo sistema viario ou de espazos libres públicos. Nos casos en que estas teñan que atravesar terreos de titularidade privada, deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade as correspondentes servidumes, a non ser que o titular de ditos terreos sexa o mesmo titular da rede.
5. As novas urbanizacións faranse soterrando as redes de servizos.

### **ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA**

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.  
Para outros usos realizarase un estudo pormenorizado da demanda.
2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.
3. En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que podan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas redutoras no caso de que se prevexan sobre presións na rede.
4. Deberá preverse un *hidrante* de 100 mm. por cada 12 Has.

5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe de ser de unha atmosfera.

### **ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS**

1. Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.  
O caudal máximo de auga de choiva será igual ao dun período de retorno de dez anos.
2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.
3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:
  - Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/seg. (5m/seg. en tubería de aceiro)
  - Sección mínima: 0,3 m. de diámetro.
  - Cámaras de descarga automática en cabeceira.
  - Pozos de rexistro de visitables, nos cambios de dirección e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.
  - Todas as conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.
  - Serán de estrita aplicación as determinacións do Real Decreto-Lei 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, e o regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 do 11 de abril.

### **ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA**

1. Todo proxecto de urbanización xustificará que se dispón do contrato de subministro coa empresa eléctrica, na potencia necesaria para cubrir a futura demanda de enerxía.

2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:
- Vivenda: 5.750 W.
  - Industrial: 125 W/m<sup>2</sup>
  - Comercial e outros usos: 100 W/m<sup>2</sup>
3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no regulamento de Baixa Tensión.
4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.

#### **ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA**

1. Todas as vías públicas urbanas deberán ter como mínimo as iluminacións e uniformidades sobre a calzada que se indican a continuación:
- Vías principais de circulación rodada: 15 luxes e uniformidade 0,3.
  - Restantes vías de circulación rodada: 10 luxes e uniformidade 0,2.
  - Prazas e Espazos Libres 10 luxes e uniformidade 0,2.
  - Itinerarios peonís accesibles: 20 luxes e uniformidade 0,3.

#### **ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS**

##### **1.- GAS NATURAL:**

- a) Todas as instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que podan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poda realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.
- b) Cando a rede de gas discorra por solo urbano ou de núcleo rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas, e máis especialmente coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores aos 20 cm.
- Deberán de dispoñerse as correspondentes medidas de seguridade activas e pasivas fronte á corrosión.
- c) O deseño da rede primaria e secundaria, así como dos correspondentes centros de regulación realizarase conforme ao regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos.

Deberase garantir no punto máis desfavorable da rede unha presión mínima de 0,05 bar. na válvula de acometida.

##### **2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):**

- a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:
- Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.

- Mediante depósito e rede de subministro en urbanizacións de nova creación.
- b) Tomaranse as medidas necesarias de protección e seguridade tanto da rede como dos depósitos, segundo a normativa técnica vixente.
- c) As redes de subministro das novas urbanizacións serán sempre de tipo ramificada.

#### **ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS**

##### **1.- INSTALACIÓNS RADIOELÉCTRICAS:**

- a) Permítese a instalación de antenas ou aparellos radioelétricos sempre que se xustifique a necesidade e se adopten as medias oportunas de integración paisaxística, e sen prexuízo de se someter ao réxime de autorizacións de uso en solo rústico.
- b) Será de aplicación a lexislación sectorial na materia que fai referencia ás condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte as emisións radioelétricas.
- c) Prohíbese a instalación de novas antenas radioelétricas dentro do perímetro dun Ben ou Área de Especial Protección dun elemento incluído no Catálogo de Patrimonio.

##### **2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS:**

- a) Os proxectos de urbanización das novas áreas de desenvolvemento urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicacións, garantíndose a non discriminación entre os operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva, para o cal o deseño da infraestrutura deberá analizar as necesidades dos operadores que podan ofrecer servizo na zona.
- b) As características técnicas da infraestrutura pública de telecomunicacións, no que se refire a obra civil, deberá cumprir a norma UNE 133100:2002 "Infraestruturas para redes de telecomunicacións".

Toda infraestrutura de telecomunicacións deseñarase considerando a necesidade de acometida das instalacións comúns de telecomunicación dos edificios.

#### **ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES**

##### **1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:**

- a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.
- b) En terreos arxilosos disporase unha primeira capa de area de río para separar a arxila das capas do pavimento.
- c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ao 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta un drenaxe apropiado.



- d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcamento de vehículos construírse con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.

## 2.- VÍAS PEONÍS E ESPAZOS LIBRES:

- a) Os materiais a empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir a súa función técnica e estética.
- b) Permítese o emprego de materiais continuos ou discontinuos. De empregarse os primeiros deberase garantir un correcto drenaxe. Os materiais discontinuos (baldosas, lastros, etc.) non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.
- c) Todos os materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soportar o tráfico puntual ou esporádico de vehículos.

## 3.- INCORPORACIÓN DE ARBORIZADO NO SISTEMA VIARIO E ESPAZOS LIBRES:

- a) O Plan Xeral establece a determinación obrigatoria de incorporar arborizado na rede viaria en ámbitos de uso global residencial.

Realizaranse gabias para a plantación de ringleiras de árbores cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros, cunha separación máxima de 15 metros.

As rúas que, pola súa dimensión transversal, non inclúan beirarrúas con ancho igual ou superior a 2,50 metros, deberán incorporar o arborizado na banda que inicialmente se destina a aparcadoiro. Neste caso a gabia localizarase en puntos especiais próximos aos vaos peonís, cruces de calzada, extremos de bandas de aparcadoiro, etc., sen que reste a capacidade de prazas de aparcadoiro regulamentariamente establecida.

Este tipo de arborizado será obrigatorio para rúas cuxo ancho é igual ou superior a 10,00 metros.

- b) Todo espazo libre pertencente ao sistema local o xeral deberá incorporar arborizado, segundo as calidades espaciais do propio espazo e os criterios de deseño adoptados.

Os parques urbanos e áreas recreativas localizadas no solo rústico deberán incorporar arborizado autóctono ou naturalizado en Galicia co criterio da rexeneración e recuperación de espazos de carácter natural.

## **ARTIGO 5.9.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS**

Será de aplicación a lexislación estatal e autonómica en materia de accesibilidade, supresión de barreiras e non discriminación para o acceso e utilización do espazo público, co fin de promover as condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establecer as condicións de deseño dos elementos de urbanización.

O Concello deberá elaborar Plans Especiais co fin de adaptar paulatinamente a urbanización existente ás condicións de accesibilidade esixidas regulamentariamente.

## **TITULO VI: SOLO URBANO**

### **CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO**

#### **ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.**

O desenvolvemento deste Plan Xeral en solo urbano poderá levarse a cabo mediante:

- Licenza, que poderá conceder o Concello sen necesidade de aportar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obriga de efectuar as operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.
- Plans Especiais de Reforma Interior, que deberán alcanzar por si mesmos ou mediante Estudos de Detalle o grao de ordenación suficiente que lles é propio. Formularanse para aquelas áreas de reparto que non foron obxecto de ordenación detallada polo presente Plan Xeral. Poderase formular un Plan especial en ámbitos xa ordenados polo Plan baixo os supostos previstos no artigo 62.1 da Lei 9/2002.
- Estudos de Detalle, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ao producírense situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de reparto.
- Proxecto de Urbanización, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ao producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso preparar o solo para recibir a edificación.

#### **ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓN DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.**

En solo urbano, non se poderá conceder licenza de edificación ata que a parcela en cuestión mereza a condición de soar, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións que impuxera o planeamento.

En situación de terreos con déficits de urbanización e sen edificar, poderase outorgar licenza sempre que se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación mediante os correspondentes proxectos. Establecerase unha fianza de garantía, que será como mínimo do 100% do valor das obras de urbanización necesarias.

#### **ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓN.**

##### **1.- Solo urbano consolidado:**

- a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:
  - Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das Ordenanzas.

##### **b) Cesións e obrigas dos propietarios:**

- Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os predios acaden, se aínda non a tivesen, a condición de soar.
- Para tal efecto deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 1.4.5. desta Normativa.
- Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.
- Edificar os soares nos prazos marcados no documento de Estratexia de Actuacións.  
O incumprimento dos prazos para edificar os soares conleva as consecuencias expostas nos artigos 190 e seguintes da Lei 9/2002.
- Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no apartado 1.b) do artigo 9 da Lei 9/2002.

##### **2.- Solo urbano non consolidado:**

###### **a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:**

- Será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

###### **b) Cesións e obrigas dos propietarios:**

- Cesión ao Concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas pola lexislación urbanística e polo presente Plan Xeral e incluídos en Áreas de Reparto.
- Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas, o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o Plan Xeral inclúa ou adscriba ao polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o Plan.

- Ceder o terreo necesario para situar o 10% do aproveitamento tipo que corresponda aos terreos incluídos nas Áreas de Reparto.
- Custear a parte que lles corresponda do importe da urbanización e executala nos polígonos que se xestionen polos sistemas de actuación indirectos.
- Edificar os soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

#### **ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.**

Permítense todas aquelas accións encamiñadas á mellora e acabado do solo urbano, tanto na súa dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Permítese o cambio de uso sempre que incorra nunha situación de compatibilidade. Os cambios de uso que impliquen reforma interior desenvolveranse mediante os instrumentos de desenvolvemento apropiados.

Sempre que se afecte aos edificios ou zonas de interese histórico-artístico, catalogados por este Plan, poderán aplicarse os parámetros urbanísticos da ordenanza correspondente, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

Permítese a utilización temporal de terreos e soares cumprindo sempre co establecido na lexislación urbanística.

Cando nas unidades mínimas de planeamento (rueiro, bloque lineal, ...) haxa algunha propiedade que se atope no interior delas, e non poda beneficiarse da execución directa do dereito a edificar, deberá procederse a unha normalización de fincas nos termos expostos no artigo 1.4.5. desta Normativa.

#### **ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.**

O solo urbano consolidado desenvolverase mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

O presente Plan Xeral contempla as seguintes posibilidades de desenvolvemento do solo urbano consolidado:

- Áreas ordenadas directamente polo Plan ou, no seu caso, pendentes de estudos de detalle ou proxecto de urbanización tendentes a acadar a condición de soar.
- Áreas de ordenación especial. O Plan Xeral delimita estas áreas remitíndoas aos correspondentes plans especiais de protección.
- Por razóns de situación, xeometría ou forma, o Concello ou titular afectado poderá presentar para a súa tramitación un proxecto de normalización de fincas, co obxecto de reordenar os límites da propiedade e adecualos aos requisitos da ordenación. Este tipo de reparcelación non dará lugar a modificación na contía da superficie das parcelas integrantes nin cesión algunha, agás a que resulte do cumprimento da aliñación oficial. Poderá tramitarse cando concorra algún dos supostos establecidos no artigo 1.4.5.

#### **ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO**

O solo urbano non consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación (Plans Especiais de Reforma Interior) e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

Non poderán formularse áreas de desenvolvemento que non estean previstas no Plan Xeral, agás mediante a oportuna modificación do Plan.

#### **ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO**

As bolsas de solo urbano non consolidado, desenvolveranse mediante Áreas de Reparto de cargas e beneficios. Estarase ao disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

Cada área de reparto poderá executarse en un ou varios polígonos reparcelatorios aos efectos previstos para a xestión, salvo indicación contraria en planos, onde a existencia deles queda expresamente delimitada. Os plans especiais de reforma interior sinalarán os polígonos de execución.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que, para cada Área, se especifican.

No Anexo III a esta Normativa localízanse as fichas das Áreas de Reparto en solo urbano non consolidado.

### **CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO**

#### **ARTIGO 6.2.1.-RUEIRO COMPACTO. ORDENANZA SU-1**

##### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición.-**

Comprende os bloques ou rueiros completos formados por unha ou varias parcelas totalmente ocupadas pola edificación. Defínense mediante unha aliñación exterior que os deslinda do espazo público, xa sexa viario ou espazo libre.

##### **Usos.-**

O uso global é residencial na categoría 2ª. Permítense os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

En planta baixa e sotos non se permite o uso residencial.

## 2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

### **Parcela mínima:**

Non se esixe.

### **Fronte mínima:**

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

## 3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### **Ocupación máxima:**

Poderá alcanzarse o 100% da ocupación da parcela edificable, salvo indicación contraria nos Planos de Ordenación por si fose necesario establecer recuamento, separación ou limitar o fondo.

### **Recuamentos e separacións:**

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos Planos de Ordenación.

### **Fondo máximo:**

Caso de limitarse, sinalarase nos Planos de Ordenación.

## 4.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

### **Altura máxima:**

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas.

### **Edificabilidade:**

Virá dada como resultado de aplicar a totalidade da parcela neta ou edificable ó número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

### **Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

#### **Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

### **Voos:**

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

### **Chafráns:**

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

### **Patios:**

Non se establece a obrigação de realizar patios; si ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

### **Soportais e entrantes:**

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

## ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2

### 1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

#### **Definición.-**

Comprende os rueiros formados por unha ou varias parcelas onde a edificación se limita a unha aliñación e un fondo máximo, xerando no interior un patio de rueiro libre de edificación e de titularidade pública ou privada.

#### **Usos.-**

O uso global é residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

### 2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

#### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>. Non obstante, admitiranse parcelas menores cando estas se encontren situadas entre dous edificios e resulte imposible alcanzar a esixencia.

#### **Fronte mínima:**

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

#### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

### 3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

Nas plantas sobre rasante, a ocupación virá limitada polo fondo máximo.

Na planta soto, poderase ocupar a totalidade da parcela edificable, incluíndo o espazo baixo rasante do patio de rueiro.

### Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalarase nos Planos de Ordenación.

### Fondo máximo:

Na planta baixa límitase o fondo a 16 metros.

En plantas de piso o fondo máximo será de 12 metros. Porén, en casos de edificacións lindeiras existentes admitirase maior dimensión, en cuxo caso grafiase nos correspondentes Planos de Ordenación.

## 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

### Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas.

### Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

### Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

### Construcións permitidas por encima da altura máxima.

#### Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

### Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no Artigo 3.2.5.

## ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

### 1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

#### Definición.-

Comprende a edificación agrupada entre medianeiras, formando rueiros ou conxuntos lineais con fronte a viario, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario ao uso residencial.

A súa concreción física é diversa, dependendo de elementos da trama urbana, a herdanza do pasado, etc., polo que é preciso distinguir dúas variedades tipolóxicas:

### - Tipoloxía a) Bloque lineal entre medianeira. Ordenanza SU-3a:

Composto de edificacións de vivendas unifamiliares ou plurifamiliares con división horizontal da propiedade, acaroadas entre medianeiras e cunha fachada principal aliñada fronte a viario público.

### - Tipoloxía b) Rueiro tradicional. Ordenanza SU-3b:

Formado por vivendas unifamiliares de orixe tradicional ou antiga, agrupadas entre lindeiras e cuxas características morfolóxicas, históricas e culturais fan precisa a súa conservación como parte integrante da trama urbana.

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas dos núcleos orixinais de Cordeda, Conduzo, Vilaboa e O Burgo conforme se indica nos planos de ordenación.

### Usos.-

O uso global é residencial. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

## 2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

### Parcela mínima:

Tipoloxía a) 200 m<sup>2</sup>

Tipoloxía b) Non se esixe.

### Fronte mínima:

Tipoloxía a) 6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir dita fronte.

Tipoloxía b) Non se esixe.

### Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de:

Tipoloxía a) 4 metros de diámetro

## 3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### Ocupación máxima:

Tipoloxía a) Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e Recuamentos, se os houberse.

Cando unha parcela dá fronte a dous ou máis viarios públicos, a edificación ocupará a parte da parcela que se indica nos planos, conforme ao espazo limitado pola aliñación exterior e o fondo.

Tipoloxía b) A ocupación será a existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada polo fondo máximo e recuamentos, se os houberse, pero en ningún caso podería adiantar o 50% da superficie da parcela.

### Recuamentos e separacións:

- Tipoloxía a) Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada por constituír o extremo dun bloque lineal, lindar co solo rústico, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.
- Tipoloxía b) Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada polo recoñecemento dos existentes, ou ben, pola obriga de establecelos, se fora o caso, en parcelas vacantes.

### Fondo máximo:

- Tipoloxía a) Limitase a 16 metros en planta baixa e plantas baixo rasante, e 12 metros en plantas altas, agás indicación contraria en Planos de Ordenación.
- Tipoloxía b) O fondo das edificacións será o existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, limitase a 12 metros en todas as plantas.

## 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

### Altura máxima:

- Tipoloxía a) É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas.
- Tipoloxía b) É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. No seu defecto, será a existente.

### Edificabilidade:

Para todas as variantes, virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

### Sotos e semisotos:

Permítese en Tipoloxía a) a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

### Construcións permitidas por encima da altura máxima.

#### Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Na variante tipolóxica SU-3a aplicaranse os criterios de deseño de cuberta en solo urbano.

Na variante 3b aplicaranse os criterios de cubertas integradas no medio rural.

Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta en todas as variantes.

### Voos:

Permítese unicamente para a ordenanza SU-3a. Porén, os que xa existen en edificios con ordenanza SU-3b, considéranse dentro de ordenación.

Así mesmo, as galerías, balcóns e solainas existentes, e de carácter tradicional, serán ademais obxecto de protección e mantemento.

### Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.7.

### Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.

### Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

### Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> e coas características fixadas no artigo 3.2.11 para anexos de tipo urbano.

Para a Tipoloxía b), recoñécense dentro de ordenación todos aqueles anexos existentes de carácter tradicional.

## 5.- CONDICIÓN ESPECIAIS PARA A TIPOLOXÍA b):

O espírito da ordenanza SU-3b é o de conservación, recuperación e mellora dos rúes tradicionais de carácter urbano.

O forte deterioro que ten sufrido estas zonas nos derradeiros tempos, obriga como primeira medida á conxelación de todo aumento nas condicións de volume, altura e ocupación das parcelas edificadas; non así nas parcelas vacantes, sobre as cales se aplican unhas condicións mínimas de aproveitamento.

É preciso que toda actuación que se pretenda levar a cabo en edificacións afectadas pola ordenanza SU-3b se desenvolva mediante un proxecto técnico, onde se analice dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico, etc. a edificación existente, realizando unha valoración sobre os procesos de transformación e deterioro xurdidos no tempo.

En dito estudo haberá que recoñecer e diferenciar as partes integrantes do edificio que se consideran orixinais dos engadidos ou modificacións posteriores, indicando en que grao se desfiguraron ou perdido partes ou a totalidade da estrutura xeral do edificio (volume, peches, escaleiras, estrutura, etc.).

En consonancia con esta análise deberá presentarse a proposta xustificada de intervención, que irá encamiñada a conseguir os seguintes obxectivos:

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co entorno máis inmediato.

Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.

- Demolición, se fora o caso, de edificios fóra de ordenación que se presenten agresivos ao entorno co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.
- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.
- Evitar a perda, xa sexa por abandono, deterioro ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohibese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal se xustifique por motivos de seguridade.

#### **ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-4**

##### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

###### **Definición.-**

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar illada ou emparellada con separación aos lindes de parcela. No caso de optar a compartir lindeiro entre dúas vivendas deberá existir acordo entre os titulares das parcelas lindesiras.

###### **Usos.-**

O uso global é residencial en categoría 1ª. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

##### **2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

###### **Parcela mínima:**

500 m<sup>2</sup>.

Permítese parcela inferior, que non sexa menor a 300 m<sup>2</sup>, nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada.

###### **Fronte mínima:**

8 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos nos que a parcela a edificar se encontre situada entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

###### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

Non se esixe esta condición para as parcelas que se encontren na situación descrita no apartado anterior.

##### **3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

###### **Ocupación máxima:**

30% da parcela edificable.

#### **Recuamentos e separacións:**

Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros.

Establécese un recuamento respecto da aliñación de 5 metros.

Poderán admitirse recuamentos menores e obrigarse recuamentos maiores, onde quedarán claramente definidos nos correspondentes Planos de Ordenación.

#### **4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:**

###### **Altura máxima:**

7 metros.

###### **Edificabilidade:**

0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela edificable.

###### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

###### **Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

###### **Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

###### **Patios:**

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.

###### **Anexo:**

Permítese anexos ou edificacións complementarias de tipo illado, cunha superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> coas características fixadas no artigo 3.2.11.

#### **ARTIGO 6.2.5.- CONXUNTOS RESIDENCIAIS EN PARCELA OU RECINTO EN CONDOMINIO. ORDENANZA SU-5**

##### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

###### **Definición.-**

Comprende os conxuntos residenciais formados por bloques ou agrupacións de vivendas en parcela ou recinto en condominio baixo o réxime previsto no artigo 24 da Lei de propiedade horizontal e que dispoñen de zonas comúns dentro do inmovible ou parcela (garaxes, xardíns, instalacións deportivas ou de recreo, servizos técnicos, etc.) de uso e dominio privado. Defínense dúas variantes tipolóxicas consonte o tipo de vivenda a implantar:

- **Tipoloxía a:** Bloque de vivenda colectiva.
- **Tipoloxía b:** Agrupacións de vivendas unifamiliares. Aínda que sometidas ao réxime de propiedade horizontal (tombada), se esixirá que cada vivenda teña acceso e fronte dende a vía pública.

### Usos.-

O uso global será residencial coa especificidade de que en tipoloxía **a** se admite unicamente a vivenda en categoría 2ª, e en tipoloxía **b** a vivenda en categoría 1ª.

### 2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

#### Parcela mínima:

As parcelas comunitarias ou en condominio alcanzarán unha superficie mínima tal que permita establecer a edificación con arranxo ás esixencias de fronte mínima, recuamentos, etc. da propia ordenanza ou mesmo dar cumprimento á lexislación específica de edificación e normas de habitabilidade.

#### Fronte mínima:

Esíxese unha fronte mínima de 20 m, porén poderase aceptar a non esixencia nos casos en que a parcela se atope entre dúas parcelas xa edificadas ou mesmo cando así se determine graficamente en ámbitos ordenados detalladamente polo Plan.

### 3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### Ocupación máxima:

- **Tipoloxía a:** A ocupación máxima en plantas sobre rasante será, agás indicación contraria en planos, do 50%, admitíndose a ocupación do 100% da parcela edificable en plantas baixo rasante.

A superficie da parcela que quede libre por riba da rasante natural do terreo destinarase a áreas axardinadas, recreativas, accesos, aparcamento ou servizos técnicos da urbanización baixo as seguintes condicións:

- O 50% da superficie libre de edificación sobre rasante recibirá un tratamento axardinado.
- O 50% restante da superficie libre de edificación sobre rasante poderá ser pavimentada consonte ás necesidades de acceso ou aparcamento, ou ben adicada a espazos recreativos descubertos como piscinas, pistas deportivas, xogos de nenos ou mesmo para a implantación de infraestruturas técnicas como depósitos, transformadores, etc. coas correspondentes medidas de ocultación mediante vexetación.

- **Tipoloxía b:** A ocupación máxima en plantas sobre rasante acádase coa ocupación da área de solo confinada nas liñas de recuamento e separacións que sinalan os planos de ordenación. En plantas baixo rasante poderase exceder a ocupación nun 25% da nomeada área de solo confinada nas liñas de recuamento e separacións.

#### Recuamentos e separacións:

Os volumes ou bloques residenciais estableceranse de xeito que garden unha separación a lindeiros igual ou superior a H/2, sendo H a altura máxima da edificación medida en calquera punto da fachada en contacto co terreo, garantindo en todo caso unha separación mínima de 4 m.

Nos casos de edificar máis dun bloque residencial en parcela comunitaria a separación entre eles será igual ou superior a 3/4 de H, sendo H a altura máxima da edificación de maior altura medida en calquera punto da fachada en contacto co terreo.

En calquera caso prevalecerán as distancias expresadas graficamente nos planos de ordenación cando non coincidan co literal das aliñas anteriores.

### 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

#### Altura máxima:

É a indicada nos planos de ordenación mediante o número de plantas, coa correspondente equivalencia en metros consonte establece o artigo 3.2.2. desta Normativa.

A altura máxima medirase en calquera punto das fachadas a partir da rasante natural do terreo en contacto coa edificación.

#### Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas limitacións que se deriven do cumprimento doutros parámetros como a ocupación, recuamento, forma da cuberta, patios, etc. establecidos na propia ordenanza.

Para os ámbitos de desenvolvemento urbanístico, a edificabilidade ten orixe no aproveitamento lucrativo total da área ou sector a cal será repartida consonte os criterios de ordenación do instrumento de planeamento de desenvolvemento. Neste senso, nas Áreas de Planeamento Detallado, e incorporadas ao Plan Xeral, o aproveitamento urbanístico defínese e atribúese para cada bloque ou cuarteirón nos correspondentes planos de ordenación e cadros de características asociados.

#### Condición de forma:

A fin de non dar lugar á construción de barreiras visuais e de mobilidade, establécese unha lonxitude máxima do bloque ou conxunto de 60 m.

#### Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

#### Construcións permitidas por encima da altura máxima.

##### Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima so se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

##### Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no Artigo 3.2.5.



### **ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6**

#### **1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición.-**

Comprende áreas que de acordo coa cualificación establecida nos planos de ordenación, están dedicadas a actividades terciarias. Establécense dúas variantes tipolóxicas en virtude do nivel de intensidade de uso.

##### **Usos:**

O uso global é o terciario. Permítense os usos definidos como compatíbeis na táboa do Anexo á Normativa.

#### **2.- CONDICIÓNS ESPECIAIS DA PARCELA:**

##### **Parcela mínima:**

**Tipoloxía a:** 1000 m<sup>2</sup>

**Tipoloxía b:** 3000 m<sup>2</sup>

##### **Fronte mínima:**

A fronte mínima esixible será de 16 metros en calquera das variantes.

##### **Condición de forma:**

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

#### **3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

##### **Ocupación máxima:**

Limítase a ocupación pola edificación ao:

**Tipoloxía a:** 70% da superficie da parcela edificable.

**Tipoloxía b:** 50% da superficie da edificable.

O terreo non ocupado pola edificación destinarase a viais e zona de aparcadoiro, ao menos nunha proporción do:

**Tipoloxía a:** Sen restricións

**Tipoloxía b:** 20%

##### **Recuamentos e separacións:**

Establécense unha separación mínima de 3 metros entre a edificación e calquera linde de parcela. Non obstante, cumpriranse os recuamentos que, en cada caso, se sinalaran e acoutaran nos Planos de Ordenación.

#### **4.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:**

##### **Altura máxima:**

Será a especificada nos planos de ordenación. No seu defecto establécense como altura máxima 8 metros. A equivalencia entre o número de plantas e a altura expresada en metros, será de 4,00 m cada planta.

Cando polas condicións da actividade se derive en necesidades de altura superiores, poderá excepcionalmente permitirse, trala valoración do estudo xustificativo.

##### **Forma da edificación:**

Será de deseño libre.

##### **Edificabilidade:**

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

No caso de non especificarse o número de plantas nos planos de ordenación a edificabilidade máxima aplicable será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para os ámbitos de desenvolvemento urbanístico, a edificabilidade ten orixe no aproveitamento lucrativo total da área ou sector, a cal será repartida consonte os criterios de ordenación do instrumento de planeamento de desenvolvemento. Neste senso, nas Áreas de Planeamento Detallado incorporadas ao Plan Xeral o aproveitamento urbanístico defínese e atribúese para cada bloque ou cuarteirón nos correspondentes planos de ordenación e cadros de características asociados.

##### **Sotos e semisotos:**

Permítense a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

##### **Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

##### **Forma da cuberta:**

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

##### **Soportais e entrantes:**

A organización da planta baixa é libre, podéndose deixar aberta ou diáfana salvo o corpo de acceso e comunicación vertical do edificio.

## **ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7**

### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

#### **Definición:**

Comprende os ámbitos destinados ao desenvolvemento da actividade industrial, produtiva, de almacenaxe e de distribución, así como a actividade comercial por xunto, de gran superficie ou vinculada á produción.

En virtude do sistema de implantación proposto e as condicións particulares de uso, defínense dúas variantes tipolóxicas:

- **Tipoloxía a:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios acaroados, de pequeno e mediano tamaño que ocupan a parcela de forma intensiva.
- **Tipoloxía b:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios de mediano e gran tamaño dispostos de forma illada na parcela.

#### **Usos:**

O uso global é o industrial, englobando aquelas actividades de produción, elaboración, manufacturación, almacenaxe, distribución e venda por xunto.

Na variante tipolóxica **a** unicamente admítense as categorías 1ª, 2ª e 3ª.

Estarase ao disposto na táboa de compatibilidade de usos do Anexos á Normativa.

### **2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:**

#### **Parcela mínima:**

- **Tipoloxía a:** 500 m<sup>2</sup>.
- **Tipoloxía b:** 2.000 m<sup>2</sup>

#### **Fronte mínima:**

- **Tipoloxía a:** 10 m.
- **Tipoloxía b:** 16 m.

#### **Condición de forma:**

Esixirase que as parcelas se axusten, no posible, a disposicións de lindes rectos, ortogonais as aliñacións, e forma rectangular.

### **3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

#### **Ocupación máxima:**

- **Tipoloxía a:** A que resulte de aplicar o recuamento da edificación.
- **Tipoloxía b:** 65% da superficie da parcela, agás indicación contraria en planos.

En plantas baixo rasante poderase ocupar a totalidade da parcela.

#### **Recuamentos e separacións:**

- **Tipoloxía a:** Establécese un recuamento mínimo de 3 m aos lindes posteriores e laterais en contacto con terreos con distinta ordenanza ou réxime, así como respecto a aliñación principal.
- **Tipoloxía b:** Establécese unha separación mínima de 5 m entre a edificación e calquera tipo de linde, incluída a aliñación.

En calquera caso prevalecerán os recuamentos e separacións grafiadas nos planos de ordenación.

### **4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:**

#### **Altura máxima:**

Con carácter xeral, límitase a altura máxima a 12 metros, se ben de forma excepcional poderase sobrepasar dita altura para a construción de elementos singulares (chemineas, guindastres, silos, etc.) necesarios para o normal funcionamento da actividade. Neste caso, o proxecto técnico deberá aportar a xustificación sobre a singularidade da construción ou instalación e a necesidade de desenvolvela en altura superando a limitación xeral.

#### **Edificabilidade:**

A que resulte de aplicar a ocupación máxima e as plantas permitidas.

Para os ámbitos de desenvolvemento urbanístico, a edificabilidade ten orixe no aproveitamento lucrativo total da área ou sector, a cal será repartida consonte os criterios de ordenación do instrumento de planeamento de desenvolvemento. Neste senso, nas Áreas de Planeamento Detallado incorporadas ao Plan Xeral o aproveitamento urbanístico defínese e atribúese para cada bloque ou cuarteirón nos correspondentes planos de ordenación e cadros de características asociados.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de plantas baixo rasante coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

#### **Construcións permitidas por encima da altura máxima.**

##### **Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para cubertas en ámbitos de uso industrial.

## ARTIGO 6.2.8.- MANTEMENTO DAS CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-8

### 1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

#### Definición.-

Esta ordenanza atribúese a aquelas áreas ou zonas de solo urbano consolidado que contan cunha ordenación preexistente herdada de instrumentos de ordenación específicos (estudos de detalle, plans especiais, plans parciais) ou ben da ordenación directa de planeamentos xerais anteriores e que o presente Plan Xeral mantén nas súas condicións tipolóxicas orixinais.

#### Usos.-

Os usos serán os existentes. Admítese o cambio de uso sempre e cando se axusten ao réxime de compatibilidade de usos previsto no presente Plan Xeral.

### 2.- CONDICIÓNS DE VOLUME, OCUPACIÓN E DE APROVEITAMENTO:

Como regra xeral determínase o recoñecemento das condicións existentes, en tanto que o proceso edificatorio se considera rematado, non admitíndose maior ocupación, volume ou aproveitamento.

Porén, nos casos en que a edificación responda a unha ordenación específica resultado da aprobación anterior dun estudo de detalle, plan especial ou plan parcial, poderanse esgota-las condicións e parámetros contidos en tal instrumento se é que aínda non estiveran esgotados.

En todo caso considérase como determinación vinculante e obrigatoria as aliñacións que se grafían nos planos de ordenación do presente Plan Xeral.

## CAPITULO 3 – ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓN DO SOLO URBANO

### ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE

O Plan Xeral recoñece áreas de solo urbano cuxa ordenación pormenorizada responde a figuras de ordenación detallada anteriores, as cales subsisten e se manteñen vixentes nas súas determinacións.

O Plan introduce, puntualmente e para certos ámbitos, determinacións diferentes, en cuxo caso quedan reflectidas nos correspondentes planos de ordenación ou nas correspondentes fichas de cada área que figuran no anexo á Normativa.

O réxime aplicable a estas áreas é o de solo urbano consolidado en tanto que o proceso de xestión e urbanización do solo tivese finalizado e as obras de urbanización estivesen recepciónadas polo Concello. Pola contra, consideraranse nun réxime transitorio á espera de finalización das obrigas consonte as determinacións da ordenación subsistente en congruencia coa lexislación urbanística vixente.

O Plan mantén vixente a ordenación pormenorizada dos seguintes ámbitos:

	AROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA NO B.O.P.	PUBLICACIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA NO D.O.G.	PUBLICACIÓN DA NORMATIVA B.O.P.	DISTRITO
PERI-MONTE ALFERÁN	13-03-2.001	29-03-2.001	20-04-2.001	29-03-2.001	1
SUNP-A2 P.P. SOCIEDADE URBANIZACIÓN MANSO-SOL S.L. A ZAPATEIRA	30-06-1.998	23-04-1.999	10-05-1.999	23-04-1.999	6
SUNP-A2 P.P. LAXE PARROQUIA DE RUTIS (Urb. Ultreya)	21-05-1.992	27-06-1.992			
SUNP-A2 P.P. AUGAS MANSAS	02-10-1.990	05-11-1.990			
Estudo de detalle Augas Mansas, Parcelas 17 e 18	25-02-1.997	15-03-1.997			
SUNP-A2 P.P. MONTE ANCHOUSA. LAXE PARROQUIA DE RUTIS	08-06-1.999	30-06-1.999	19-07-1.999	30-06-1.999	7
Estudo de detalle Monte Anchousa, Parcelas 33	29-10-2.002	20-11-2.002		20-11-2.002	
P.P. CAMPO DE FOLLA (Urb. Os Álamos)	21-02-1.989	18-07-1.989			1
SUNP P.P. ÁREA 6. ZAPATEIRA 1 (Urb. Vallesur)	26-06-2.001	13-07-2.001	26-07-2.001	13-07-2.001	7
SUNP P.P. ÁREA 6. ZAPATEIRA 2 (Urb. Los Olivos)	30-06-2.003	16-06-2.004	21-06-2.004	16-06-2.004	
P.P. SUNP A-9 ALVEDRO					5
Plan Parcial SUNP A-9. Alvedro	28-10-1.993	29-11-1.993		28-10-1.993	
Modificación Puntual Plan Parcial SUNP A-9. Alvedro	26-07-2.000	25-08-2.000	27-09-2.000	25-08-2.000	
Modificación Puntual Parque Empresarial Alvedro	07-01-2.004	11-02-2.004	12-03-2.004	11-02-2.004	
PROXECTO SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL DAS INSTALACIÓNS DO CLT			Aprobado Consello da Xunta de Galicia 21-07-2.000		8
			Modificación Puntual aprobada Consello da Xunta de Galicia: 06-05-2.005		
P. E. NO ÁMBITO DA UNIVERSIDADE LABORAL DE O BURGO PE-3			Aprobado en pleno polo Concello de Culleredo: 29-11-2012		2
U.A. 31 EN ACEA DA MA					
Estudo de detalle da UA-31 en Acea da Ma			Aprobado inicialmente en pleno no Concello de Culleredo: 30-11-2006		
			Aprobado definitivamente en pleno no Concello de Culleredo: 30-11-2006		
			Aprobación definitiva no D.O.G.: 06-03-2007		
Proxecto de Urbanización			Aprobado inicialmente en pleno no Concello de Culleredo: 22-03-2007		
			Aprobado definitivamente en pleno no Concello de Culleredo: 03-07-2007		
M.P. do PXOU da ordenación de uso comercial na zona do Polígono I de Acea da Ma e UA-31			Aprobado inicialmente en pleno no Concello de Culleredo: 29-09-2009		
			Aprobado definitivamente en pleno no Concello de Culleredo: 30-03-2010		
			Aprobado definitivamente pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas: 13-04-2011		
			Aprobación definitiva no D.O.G.: 28-04-2011		

### ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO

O Plan Xeral remite a ordenación detallada dos ámbitos de solo urbano non consolidado a Plans Especiais de Reforma Interior.

## **TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL**

### **CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**

#### **ARTIGO 7.1.1.- XERALIDADES.**

En consonancia co réxime establecido pola lexislación urbanística, para os núcleos rurais aplicarase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002.

#### **ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.**

Nos núcleos rurais delimitados permitirase, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto no artigo 7.1.6. do presente Título, así como ás ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- c) Novas edificacións de acordo ás regras establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da Lei 9/2002 de “Condicións das edificacións nos núcleos rurais”.

#### **ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓNS.**

- 1.- Queda prohibido derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:
  - a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
  - b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.

c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

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

- 2.- Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

#### **ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.**

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos terciarios, usos que teñan por finalidade o acceso ás novas tecnoloxías da información e usos dotacionais ou de prestación de servizo público, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Nas ordenanzas de núcleo rural defínese de xeito pormenorizado o réxime de compatibilidade de usos.

#### **ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.**

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:
  - a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.
  - b) As naves industriais de calquera tipo. Neste senso, aínda que sexan admitidos usos industriais compatibles co uso residencial, estes desenvolveranse en edificio de tipoloxía compatible e integrada na estrutura morfolóxica do núcleo.

- c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
  - d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredeiras, agás disposición do planeamento que o autorice.
  - e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.
2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:
- a) As vivendas acaroada, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
  - b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
  - c) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
  - d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

#### **ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.**

A condición illada ou acaroada da edificación no solo de núcleo rural, ven garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas Ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non alterar a estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garantir a integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

- a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións tradicionais a non ser que por motivos debidamente xustificadas e por razóns de seguridade o autorice o Concello, previo informe técnico municipal. Poderá ademais procederse á demolición cando a construción se vexa afectada por un sistema xeral.
- b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítese obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións estarase ao disposto no Catálogo de Patrimonio.

- c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes, deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberanse valorar os seguintes aspectos:

- 1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.

Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá da superficie ocupada pola edificación.

- 2.- As construcións deberanse compoñer a base de volumes elementais onde as dimensións, proporción e escala serán acordes ás construcións do propio núcleo.

Cando se planee un volume principal, en relación a outros de menor entidade, a planta terá unhas dimensións cunha relación ancho/largo inferior a 0,75. A adopción doutro criterio deberá ser debidamente xustificada no proxecto técnico.

- 3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

- 4.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflectan en exceso a luz e a imaxe.

Admítese a utilización de metais que co tempo adquiran unha pátina sen brillo, coma o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro cortén. Permítese o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada en base a criterios de integración no contexto.

O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de iluminar o espazo interior.

Permítese as grandes superficies de cristal para a realización de galerías de funcionamento térmico tradicional, que deberán estar maiormente orientadas cara o sur.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de peche. Neste senso, aconséllase o emprego de cachotería de xisto ou granito para conformar muros de peche, utilizando a cantería de granito en elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que admítese peches de fábrica rebocados, os cales serán pintados a excepción dos morteiros coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación o contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Culleredo.

- 5.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen pechar.

- 6.- As construcións, parcelas ou elementos do territorio situados no ámbito de núcleo rural e que se atopan catalogados ou afectados por un ben histórico-cultural protexido poderáselles aplicar os parámetros e condicións urbanísticas propias das ordenanzas de núcleo rural, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

#### **ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓNS.**

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo ou simultáneo a edificación mediante garantía e a costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.
- Enerxía eléctrica.
- Saneamento; permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do Organismo de conca onde se avalíe a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existir redes de servizos no núcleo ou nas súas proximidades (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, a súa costa, a conexión cos servizos existentes. De non existir, deberanse resolver por medios individuais ou autónomos con cargo aos promotores e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ao número de edificacións a realizar.

Ao construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder ao Concello os terreos necesarios para a regularización do viario existente, consonte as aliñacións aprobadas.

Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

## **CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL**

### **ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH**

#### **1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:**

##### **Definición:**

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional ou histórico recoñecidos como tal na análise do medio rural e do modelo de asentamento, onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroada, formando pequenos continuos edificados.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante os códigos “NRH1” e “NRH2”.

##### **Usos:**

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categoría 1ª .
- Comercial. Categoría 1ª.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1ª e 2ª.
- Aloxamentos turísticos.
- Espectáculos públicos. Categorias 1ª e 2ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 8ª.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

#### **2.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

**Parcela mínima:** NRH1 = 400 m<sup>2</sup>  
NRH2 = 600 m<sup>2</sup>

Admitiranse parcelas de menor superficie no suposto de existir con anterioridade á entrada en vigor do Plan, mais sen baixar do valor mínimo de 300 m<sup>2</sup> de superficie. Excepcionalmente e coa debida xustificación admitiranse parcelas de menor superficie situadas entre outras xa edificadas, sendo imposible acadar dito valor mínimo.

**Fronte mínima:** 6 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos en que a parcela a edificar se encontre entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

## ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC

### 3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

**Ocupación máxima:** 25% da parcela

**Recuamentos e separacións:** Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento de outros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

### 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

**Altura máxima:** 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

**Edificabilidade:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela edificable

**Sotos e semisotos:** Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta e computará edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

**Voos:**

Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

**Anexos:**

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

### 1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

**Definición:**

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar illada ou emparellada con separación aos lindes de parcela. No caso de optar a compartir lindeiro entre dúas vivendas deberá existir acordo entre os titulares das parcelas lindeiras.

Admítese a vivenda agrupada compartindo lindes sempre que sexa baixo a formulación e aprobación dun Plan especial de ordenación de núcleo rural que delimite a correspondente Actuación Integral. Estarase ao disposto no artigo 7.1.5, apartado 2, letra a) desta Normativa.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código "NRC" e "NRC2".

**Usos:**

O uso global é residencial en categoría 1<sup>a</sup>. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3<sup>a</sup>
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup>. O uso de estación de servizo (categoría 4<sup>o</sup>) admítese unicamente en parcelas que dan fronte a vial cualificado de sistema xeral.
- Industrial. Categorias 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.
- Comercial. Categorias 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>.
- Aloxamentos turísticos.
- Espectáculos públicos. Categorias 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup>.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup>.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

### 2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

**Parcela mínima:** NRC1 = 600 m<sup>2</sup>  
NRC2 = 1.000 m<sup>2</sup>

Admitiranse parcelas de menor superficie no suposto de existir con anterioridade á entrada en vigor do Plan, mais sen baixar do valor mínimo de 300 m<sup>2</sup> de superficie. Excepcionalmente e coa debida xustificación admitiranse parcelas de menor superficie situadas entre outras xa edificadas, sendo imposible acadar dito valor mínimo.

**Fronte mínima:** 8 metros.

### 3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

**Ocupación máxima:** 20% da parcela.

**Recuamentos e separacións:** En todos os casos establécense unha separación os lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

### 4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

**Altura máxima:** 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

**Edificabilidade:** 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Sotos e semisotos:** Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta e computará edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

**Voos:** Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

**Anexos:** Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5% en. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

## CAPITULO 3 – PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

### ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.

#### 1.- PLANS ESPECIAIS PREVISTOS:

a) Dende o presente Plan Xeral determínase a necesidade de formular plans especiais de ordenación de núcleo rural para as áreas de actuación integral previstas en determinados núcleos rurais comúns.

b) As determinacións que terán que cumprir os Plans especiais son as que figuran nas correspondentes fichas de Áreas de Planeamento Remitido, incluídas no Anexo á Normativa Urbanística.

c) En tanto non sexan aprobados e entren en vigor, non se autorizarán as parcelacións nin novas edificacións nas áreas de actuación integral previstas en núcleo rural común.

#### 2.- PLANS ESPECIAIS NON PREVISTOS:

a) O Concello poderá formular Plans especiais de ordenación de núcleo rural non previstos polo presente Plan Xeral cando sobreviñese complexidade urbanística ou se desen as circunstancias para elo, en base aos seguintes motivos ou indicadores:

1. Necesidade de dotar ao núcleo de equipamentos, espazos libres ou aparcadoiro público non previstos que impliquen a obtención de solo.

2. Perda de calidade ambiental ou degradación do núcleo que implicase a necesidade de reformular usos pormenorizados ou compatibles, condicións de tipoloxía, materiais de edificación, etc; así como a adopción de medidas compensatorias ou atenuantes fronte a impactos producidos por contaminación, emisións, paisaxe, etc.

3. Necesidade de pór en valor elementos do patrimonio histórico e cultural así como a adopción de medidas relacionadas coa divulgación, recepción de visitantes ou a xestión do patrimonio nos casos en que exista unha relación entre ditos elementos e o núcleo rural.

4. Interese público ou privado por acometer o desenvolvemento integral do solo mediante a delimitación de Áreas de Actuación Integral en determinadas zonas de núcleo común.

Os Plans especiais deberán neste caso delimitar os polígonos ou áreas de actuación en atención aos principios de xusta distribución de beneficios e cargas derivadas da ordenación proposta.

Establecerase a densidade máxima de vivendas, considerando os datos que reflicte a análise do modelo de asentamento do Plan Xeral, sendo en ningún caso superior a 10 viv/Ha nin inferior a 5 viv/Ha.

O concello entenderá necesaria a delimitación dun Área de Actuación Integral e con elo a necesidade de redactar un Plan especial cando se pretenda edificar máis de dúas vivendas por unha mesma entidade promotora ou se pretenda edificar nun proceso de parcelación ou segregación en dous ou máis lotes.

b) Poderanse formular Plans especiais coa única finalidade de completar o trazado da rede viaria mediante a sinalización detallada de aliñacións e rasantes ou para dotar ao núcleo de redes de servizos necesarias e suficientes. Neste caso o Plan tramitarase consonte o procedemento previsto no artigo 86.2 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

c) No caso de que o Plan especial delimite áreas de actuación integral deberase dar cumprimento ao réxime de cesión de solo para dotacións e para aparcadoiros, consonte o establecido no artigo 47.2 da Lei 9/2002.



## **TITULO VIII – SOLO RÚSTICO**

### **CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS**

#### **ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO.**

O solo rústico comprende o territorio excluído do solo urbano, solo urbanizable e solo de núcleo rural e que debe ser preservado dos procesos de desenvolvemento urbanístico consonte aos supostos que establece o artigo 15 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Aos efectos de aplicación do réxime básico do solo considérase que o solo rústico se inscribe na situación básica do solo rural definida no apartado 2.a) do artigo 12 da *Ley de Suelo*.

O ámbito queda reflectido nos planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

#### **ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.**

1.- Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e co destino rústico dos mesmos e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos poderán levar a cabo:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, labra e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
- b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.
- b) Solicitar a autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.

- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas no artigo 4.2.6. do presente Plan Xeral.
- d) Realizar ou permitirle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar resgos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.
- e) Cumprir as obrigas e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña o presente Plan Xeral e a autorización autonómica outorgada ao abeiro da lexislación urbanística.
- f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

#### **ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.**

Os terreos clasificados como solo rústico só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que o presente Plan Xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola administración autonómica están suxeitos ao procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002.

As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos Plans especiais de dotación unha vez aprobados, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que foren precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas polo presente Plan Xeral.

En solo rústico de especial protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

#### **ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.**

- 1.- Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente contemplados no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

- 2.- As novas aperturas de camiños ou pistas que se podan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.
- 3.- Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e o presente Plan Xeral.

#### **ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.**

- 1.- Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións o instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcamento suficiente, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola administración en forma que regulamentariamente se determine.

- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

- c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie.

Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico da contorna. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
  - As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos, e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
  - Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal, de infraestruturas e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7,00 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7,00 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.
  - As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.
  - Os peches e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1,00 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
    - A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan Xeral en función da clase de solo rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

- Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
  - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5,00 metros.
  - As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
  - Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela; ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e ao uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar dende o outorgamento da licenza.
- g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.
- 2.- Ás obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. da presente Normativa.
- 3.- As construcións en solo rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:
- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación será a que fixe o Plan Xeral para cada categoría de solo rústico, agás nos supostos nos que sexan autorizables as actividades e usos construtivos nas categorías f) e j), consonte ao artigo 4.2.6.2., así como nos casos de ampliación de cemiterios e instalación de tratamento e depuracións de augas, en cuxo caso, admítase parcela de menor superficie.
  - b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 4.2.6.2., nas categorías a), b), c), d) e f).
- 4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será aplicable no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

- 5.- As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e a 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial que sexa aplicable.

- 6.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinal cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002.

#### **ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.**

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindeiras, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal.

Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

## **CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO**

### **ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE**

#### **1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal, gandeira e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

#### **2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:**

##### **Definición:**

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

##### **Usos:**

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B, C e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Prohíbense o resto de usos.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de “Ordenación Litoral”, así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de “ordenación”.

#### **3.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

##### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

#### **4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

##### **Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

##### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

#### **5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:**

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

##### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

##### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

##### **Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

##### **Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

### **ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA**

#### **1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento aos asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

## 2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

### **Definición:**

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

### **Usos:**

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ao valor agrícola e gandeiro destas terras quedando expresamente prohibidas as plantacións forestais. Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de "Ordenación Litoral", así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de "ordenación".

## 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

## 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

### **Ocupación máxima:**

20% sobre a superficie de parcela edificable.

### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

## 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

### **Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

#### **Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

## 6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:

### **Definición:**

O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ao uso principal que é a explotación.

É imprescindible para poder autorizar este uso que os terreos onde se sitúen as construcións (explotación e vivenda do titular) se encontren na mesma parcela.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación de tipo agrícola ou gandeira e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

**Condición tipolóxica:**

A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta así como de todos os lindes de parcela.

**Condicións da parcela:**

Parcela mínima = 4.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación máxima:**

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

**Altura máxima:**

Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e piso e 7,00 m.

**ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO**

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección do patrimonio as zonas do solo rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de Protección especial tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes Planos de Ordenación a escalas 1/ 5.000 e 1/ 2.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:

**Definición:**

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no Título X do presente Plan Xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

**Usos:**

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola Consellería competente en patrimonio cultural, contéplase o seguinte réxime de usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C. Mais, prohíbense aqueles usos de ocio que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.
- Usos e actividades construtivas en categoría F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como a ampliación de cemiterios preexistentes, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

En calquera caso, calquer tipo de actuación nos ámbitos de protección dos elementos catalogados deberá estar sometida á autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura e Turismo.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de "Ordenación Litoral", así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de "ordenación".

**Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

**Altura máxima:**

Limitase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

**Aproveitamento:**

Con carácter xeral estarase ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 6, do presente Título. Non obstante terase en conta os posíbeis niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar si é autorizable un aumento de volume edificable.

**ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS**

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección das augas os terreos, definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e descontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas o encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ambos lados dos leitos importantes do municipio identificados na Información Urbanística e que se sinalan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan Xeral e a Lei 9/2002, a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de "Estrutura Xeral e Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

**Definición:**

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con autorización previa da administración sectorial competente en materia de augas.

**Usos:**

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Ademais poderán autorizarse sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias fluviais, e áreas recreativas, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos fluviais, así como os previstos no artigo 4.2.6.2. en categoría J.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de "Ordenación Litoral", así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de "ordenación".

**3.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

**Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

**4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

**Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

**Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

**5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:**

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

**Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

**Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

**6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:**

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

**ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA**

**1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

**2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:**

Con carácter xeral as actividades a desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase e solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.



**Usos:**

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D,F, I e M.

Ademais permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura.

Mediante autorización autonómica previa:

- Unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de “Ordenación Litoral”, así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de “ordenación”.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

**Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

**Ocupación máxima:**

20% sobre a superficie de parcela edificable.

**Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

**Edificabilidade:**

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón no presente artigo.

**Sotos e semisotos:**

Permítense a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

**Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

**ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL**

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Forman parte desta categoría do solo rústico as zonas do territorio onde o valor medioambiental e paisaxístico está posto de manifesto no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, sendo necesaria a súa protección.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

**Usos:**

Non se establece ningún uso global específico por considerarse que o destino dos terreos debe ser o seu estado natural ou no seu caso, a utilización antrópica de carácter tradicional e extensiva, e as actividades de goce e lecer, en relación ao espazo natural.

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C
- Usos e actividades construtivas en categoría I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos vinculados á conservación, utilización e goce do medio natural, sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, F, J e L. Así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na lexislación de conservación da natureza.

Para autorizar os usos construtivos en categorías J e L, será necesario obter o previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da U.E. que resulten aplicables.

Prohíbense o resto de usos.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de “Ordenación Litoral”, así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de “ordenación”.





### 3.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

### 4.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

5% sobre a superficie de parcela edificable.

#### **Recuamentos e separacións.**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumprirán a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

#### **Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

##### **Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

### 6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se derivan da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

## ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

### 1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende as zonas do territorio que, trala análise e estudo recollido na Información Urbanística e Estudo do Medio Rural, non presenten valores suficientes que merezan a súa especial protección. Así mesmo constitúen as áreas do territorio que o Plan considera inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico.

### 2.- CONDICIÓNS DE USO E TIPOLOXÍA:

#### **Definición**

Comprende as edificacións e instalacións de carácter illado, destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Poderán autorizarse construcións e instalacións de interese xeral a través da autorización autonómica nos termos expresados no artigo 8.1.3. "Usos e construcións autorizables" da presente Normativa.

Serán de aplicación as "Condicións da Edificación" expresadas no artigo 8.1.5. da presente Normativa.

#### **Usos:**

Establécese como uso global o rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítese:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B, C e D.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I, J e M, mesmo a categoría G no suposto previsto no segundo parágrafo.

Mediante autorización autonómica previa, o resto dos usos definidos como rústicos, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

En todo caso será de aplicación o réxime máis restritivo derivado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral para as áreas de "Ordenación Litoral", así como a obriga de solicitar informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe para os usos compatibles en dita área de "ordenación".

### 3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

#### **Parcela mínima:**

Establécese unha parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

#### **Condición de pendente:**

Non serán edificables as zonas da parcela onde a pendente natural do terreo supere o 20%. Esta limitación non será de aplicación para a implantación de instalacións de carácter puntual como torres, antenas, depósitos, etc.

### 4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

#### **Ocupación máxima:**

20% sobre a superficie de parcela edificable.

#### **Recuamentos e separacións:**

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

### 5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

#### **Edificabilidade:**

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado..

#### **Sotos e semisotos:**

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

#### **Construcións permitidas por riba da altura máxima.**

#### **Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

### 6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:

Aplicaranse as condicións definidas no apartado 6 do artigo 8.2.2.

## CAPITULO 3 – ACTUACIÓNES ESPECIAIS EN SOLO RÚSTICO

### ARTIGO 8.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNES

#### 1.- OBJECTIVOS DO PLAN ESPECIAL:

O presente Plan Xeral determina a necesidade de ordenar ámbitos de solo rústico cualificados de sistema de equipamentos mediante a formulación de plans especiais de infraestruturas e dotacións contemplados no artigo 71 da Lei 9/2002.

Os obxectivos destes plans especiais son a ordenación detallada dos diferentes ámbitos dotacionais e a súa correcta inserción no solo rústico atendendo aos criterios de protección, mellora e integración paisaxística así como a previsión e correcto tratamento das infraestruturas viarias e de servizos consonte ás necesidades xeradas.

#### 2.- ÁMBITO DO PLAN ESPECIAL:

O ámbito dos plans especiais é o definido graficamente nos planos de ordenación detallada a escala 1/2.000, sen prexuízo de que poidan formularse plans non previstos consonte o procedemento previsto na Lei 9/2002.

#### 3.- TRAMITACIÓN E FIGURA DE PLANEAMENTO:

Os plans especiais serán formulados polo Concello cando se trate de ámbitos cualificados de equipamento de titularidade pública.

Os plans que abranguen dotacións de titularidade privada serán formulados polos correspondentes titulares do solo.

Tramitaranse seguindo o procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002.

#### 4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓNES QUE DEBEN CUMPRIR OS ÁMBITOS:

As determinacións das áreas remitidas a Plans especiais de infraestruturas e dotacións previstas polo Plan Xeral en solo rústico exprésanse nas correspondentes fichas de áreas de ordenación do Anexos a esta Normativa.

## **TITULO IX – SOLO URBANIZABLE**

### **CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO**

#### **ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN.**

Constitúe o solo urbanizable delimitado as áreas do territorio excluídas do solo urbano, de núcleo rural e rústico, que reúnen as condicións axeitadas para o seu desenvolvemento urbanístico e que o Plan Xeral as delimita en sectores establecendo os prazos para a súa execución e as condicións para a súa transformación.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” e identificados como solo urbanizable delimitado.

#### **ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002.

Cada sector de solo urbanizable desenvolverase mediante un Plan Parcial.

Todos eles dentro dos prazos previstos nos programas ou convenios subscritos.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan Xeral establece nos diferentes Sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002, así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais poderán desenvolverse, si fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002.

Os proxectos de urbanización axustaranse ao disposto no Título V da presente Normativa.

#### **ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Cada sector do solo urbanizable constitúe unha soa área de reparto.

O aproveitamento tipo establécese, segundo o artigo 114 da Lei 9/2002, dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou no seu caso adscritos á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no R.D. 1020/93, de 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ao uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no Anexo II desta Normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pormenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

#### **ARTIGO 9.1.4.-CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES.**

As condicións e determinacións particulares que deben cumprir os sectores son os expresados nas súas correspondentes fichas de áreas de planeamento. Estas expóñense no Anexo II desta Normativa.

## TÍTULO X – PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

### ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

#### 1.- DEFINICIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS DO PATRIMONIO:

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente Normativa os seguintes:

- Tódolos bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan Xeral.
- Tódolos hórreos e cabazos de máis de cen anos. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro).
- Tódolos escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de cen anos. (Decreto 571/1963 de 24 de Marzo).
- Tódolos elementos afectados polo Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os Castelos Españois, considerados B.I.C pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha informativa onde se mostran os seguintes datos identificativos:

- Fotografía do elemento.
- Situación.
- Nome do elemento e do Lugar, e Parroquia onde está ubicado.
- Propietario.
- Uso actual.
- Estado de conservación e grao de protección.
- Descrición do elemento.

#### 2.- REGULACIÓN DOS BENS CATALOGADOS:

Tódolos bens definidos no apartado anterior quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada en función dos diferentes graos de protección aplicados a cada elemento.

No Catálogo de Patrimonio defínense os graos de protección así como os diferentes niveis de intervención admitidos para cada grao.

Toda actuación nun Ben incluído no Catálogo ou na súa Área de Protección ou Respecto precisa, con carácter preceptivo e vinculante, da autorización do órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, conforme ao establecido na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de Abril de 1949, sobre Protección de Castelos españois.
- Lei 16/1985 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995 de 30 do Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

#### 3.- REGULACIÓN DO SOLO AFECTADO POR UN ELEMENTO DO PATRIMONIO:

##### **Definición:**

O solo afectado por un elemento do patrimonio rexeráse con carácter básico polo disposto na lexislación de patrimonio e con carácter complementario polo disposto no presente Plan Xeral en virtude da propia delimitación das áreas de protección propostas e as normas e ordenanzas derivadas da clasificación e cualificación do solo.

##### **Ámbito:**

Establécense dúas áreas para definir os mecanismos de protección, para cada elemento do patrimonio:

- *Perímetro do Ben ou Área de Especial Protección:*

Definida polos terreos comprendidos dentro do perímetro que envolve as partes integrantes e consubstanciais do ben que se protexe. Representado nos correspondentes Planos de Ordenación.

Cando o Ben ou a Área de Especial Protección se sitúa en solo rústico o Plan outorga a clasificación de solo rústico de protección de patrimonio.

- *Área de Protección ou Respecto:*

Terá carácter cautelar e poderase establecer en calquera das clasificacións do solo.

É o delimitado nos Planos de Ordenación. No caso de non aparecer sinalado, aplicarase o artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provinciais, onde se establece unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe, de:

- 50 m, cando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, pombais, cruceiros, etc.
- 100 m, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (igrexas, capelas, santuarios, cemiterios), arquitectura civil ou militar.
- 200 m, cando se trate de restos arqueolóxicos, mámoas, castros e cidades.

### Condições urbanísticas:

- *No Perímetro do Ben ou Área de Especial Protección e solo rústico de protección de patrimonio:*

Na Área de Especial Protección dos enclaves arqueolóxicos así como nas zonas clasificadas como solo rústico de protección do patrimonio, non está permitido realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc....), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos ou minas. Só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

No Catálogo de Patrimonio Arqueolóxico especificase, para cada elemento catalogado, o grao de protección ao que está suxeito.

Ós elementos arquitectónicos e etnográficos aplicaráselles as condicións de intervención derivadas do seu grao de protección. No suposto de que o grao de protección proposto autorice obras de ampliación o aumento de volume, será de aplicación a ordenanza correspondente en función da súa clasificación do solo.

No Catálogo de Patrimonio especificase para cada elemento o grao de protección ao que está suxeito e os niveis de intervención posibles.

Toda intervención nun Elemento do Patrimonio, terá a autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

- *Na Área de Protección ou Respecto:*

O réxime urbanístico e polo tanto, as condicións que afectan ao uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Porén, toda actuación que se pretenda levar a cabo na Área de Respecto dun elemento catalogado está condicionada polos valores inherentes ao propio elemento.

É por isto que na Área de Respecto deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cuanto menos, a non distorsionar ou alterar as condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade en Áreas de Respecto. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte a apreciación dos elementos protexidos. Os tendidos de instalacións aéreas existentes, deberán soterrarse, podendo en todo caso o órgano competente en materia de patrimonio cultural, establecer as cautelas necesarias para permitir os trazados aéreos de menor impacto ou incluso non admitir o soterramento en supostos de bens de natureza arqueolóxica.

Tódalas actuacións suxeitas a licenza, dentro desta área, necesitan autorización preceptiva e vinculante do organismo autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

### Sobre os traballos de arqueoloxía

Calquera traballo de arqueoloxía, realizarase de acordo co Decreto 199/1997 do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo ao Artigo 63 da Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

### Sobre os elementos do patrimonio non sinalados e non catalogados

É obriga informar ao organismo competente da Consellería de Cultura da existencia do achado de restos arqueolóxicos ou históricos que non se encontren sinalados nos Planos de Ordenación desta Normativa ou que non figuren no Catálogo cando se teña intención de realizar obras en parcelas afectadas por estes, co fin de determinar e valorar a súa importancia antes de permitir a concesión de Licenza Municipal.

En último termo, o Concello terá a capacidade de velar e promover a conservación de elementos non catalogados que ao seu xuízo considere; en especial a arquitectura popular, impondo medidas capaces de evitar a súa destrución ou dexeneración á hora de realizar obras de acondicionamento ou ampliación.

### Sobre a inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de Patrimonio

O réxime de inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de Patrimonio realizarase a través dunha modificación puntual do plan e, consonte o artigo 32 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, requirirá informe favorable da Consellería de Cultura e Turismo.

### Sobre a trasladabilidade dos elementos catalogados:

Con carácter xeral, non se admite o traslado de elementos fóra do seu contorno, agás que existan motivos de interese xeral (execución de sistemas xerais, planes e proxectos sectoriais), e sempre e cando, o non traslado faga inviable dita actuación.

En todo caso, a trasladabilidade dun elemento deberá contar coa autorización da Consellería de Cultura e Turismo.