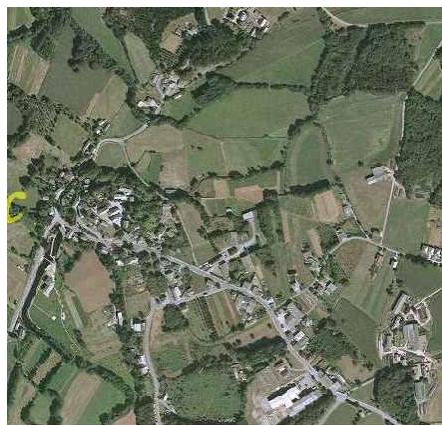




Documento aprobado en sesión plenaria de 9
Marzo 2020. La Secretaria, María Josefa
Fernández Legaspi. 3.294 Páginas



DECEMBRO 2019



Concello de Castro de Rei

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASTRO DE REI

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA



O equipo redactor do PLAN XERAL MUNICIPALDE CASTRO DE REI , é o que a continuación se relaciona:

Mario Iglesias,

Arquitecto. Director Equipo Redactor

Cristina Aguado

Arquitecta

Rubén Cobas,

Enxeñeiro Agrónomo

FIRMA ELECTRÓNICA: Director Equipo Redactor





Documento aprobado en sesión plenaria de 9
Marzo 2020, La Secretaria, María Josefa
Fernández Legaspi. 3.294 Páginas

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASTRO DE REI

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

CONCELLO DE CASTRO DE REI

MONSA URBANISMO S.L.
Decembro 2019



Documento aprobado en sesión plenaria de 9
Marzo 2020, La Secretaria, María Josefa
Fernández Legaspi. 3.294 Páginas



MONSA URBANISMO S.L.



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	11
2	NORMAS XERAIS.....	13
2.1	DOCUMENTACIÓN	13
2.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	13
2.3	PERÍODO DE VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓNS	14
2.4	DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PXOM	14
2.4.1	RÉXIME XERAL.....	14
2.4.2	CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO.....	14
2.4.2.1	CLASIFICACIÓN. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.	14
2.4.2.1.1	SOLO URBANO (SU)	15
2.4.2.1.2	SOLO URBANIZABLE (SUB)	16
2.4.2.1.3	SOLO DE NÚCLEO RURAL (SNR)	16
2.4.2.1.4	SOLO RÚSTICO (SR).....	17
2.4.2.2	CUALIFICACIÓN DO SOLO	19
2.4.2.2.1	SOLO URBANO	19
2.4.2.2.2	SOLO DE NÚCLEO RURAL	19
2.4.2.2.3	SOLO URBANIZABLE	20
2.4.2.2.4	SOLO RÚSTICO	20
2.4.2.3	ZONAS AFECTADAS POR VARIAS REGULACIÓNS.....	20
2.4.3	DESENVOLVEMENTO DO PLAN	20
2.4.3.1	PLAN DE DESENVOLVEMENTO	20
2.4.3.2	DESENVOLVEMENTO EN SOLO URBANO	21
2.4.3.3	DESENVOLVEMENTO EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	22
2.4.3.4	DESENVOLVEMENTO EN SOLO URBANIZABLE.....	22
2.4.3.5	DESENVOLVEMENTO EN SOLO RÚSTICO.....	23
2.4.3.6	ADECUACIÓN AO DISPOSTONO PLAN	23
2.4.4	INTERVENCIÓN NA URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN E USO DO SOLO	24
2.4.4.1	CONDICIÓNS XERAIS DE URBANIZACIÓN E ACTUACIÓN	24
2.4.4.2	INCORPORACIÓN AO PROCESO URBANIZADOR-EDIFICATORIO.....	24
2.4.4.3	REQUISITOS DE URBANIZACIÓN PARA EDIFICAR EN SOLO URBANO	24
2.4.4.4	ADQUISICIÓN DO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO	25
2.4.4.5	PROXECTOS DE URBANIZACIÓN E DE OBRAS	26
2.4.4.6	PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN DE LEIRAS	26
2.4.4.7	REPARCELAMENTOS.....	27



2.5	NORMAS DE TRAMITACIÓN.....	28
2.5.1	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	28
2.5.2	NORMAS XERAIS DE TRAMITACIÓN	28
2.5.3	LICENZAS URBANÍSTICAS E COMUNICACIÓNS PREVIAS	29
2.5.4	SINALAMENTO DE ALIÑACIÓNS E RASANTES	31
2.5.5	CESIÓN DE TERREOS EXTERIORES Á ALIÑACIÓN DE PLAN	31
2.5.6	SOLICITUDE DE LICENZA	32
2.6	REGULACIÓN DA EXECUCIÓN E CONSERVACIÓN DA EDIFICACIÓN	34
2.6.1	CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NA CONSTRUCCIÓN.....	34
2.6.2	VALADO DE OBRAS.....	34
2.6.3	INSPECCIÓN DE OBRAS	34
2.6.4	CONSERVACIÓN DOS EDIFICIOS	35
2.6.5	ESTADO DE RUÍNA	35
2.7	DEFINICIÓNS.....	35
2.7.1	INTERPRETACIÓN DE LIÑAS	35
2.7.2	SOLAR	36
2.7.3	CONDICIÓNS DE POSICIÓN	36
2.7.3.1	ALIÑACIÓN	36
2.7.3.2	ALIÑACIÓN EXTERIOR.....	36
2.7.3.3	ALIÑACIÓN INTERIOR	36
2.7.3.4	ALIÑACIÓN OFICIAL	36
2.7.3.5	LINDEROS.....	37
2.7.3.6	RETRANQUEO	37
2.7.3.7	RASANTE	37
2.7.3.8	RASANTE OFICIAL	37
2.7.3.9	ALIÑACIÓN OU RASANTE ACTUAL OU NATURAL DO TERREO	37
2.7.3.10	LIÑA DE FACHADA DUN EDIFICIO	38
2.7.3.11	FACHADA E MEDIANEIRAS	38
2.7.3.12	LIÑA DE EDIFICACIÓN.....	38
2.7.3.13	FONDO EDIFICABLE E FONDO DA EDIFICACIÓN	38
2.7.4	CONDICIÓNS DE PARCELACIÓN	39
2.7.4.1	PARCELA	39
2.7.4.2	PARCELA EDIFICABLE	39
2.7.4.3	PARCELA MÍNIMA	39
2.7.4.4	FRONTE DE PARCELA	39
2.7.4.5	PECHE DE PARCELA	39
2.7.4.6	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DA PARCELA OU SUPERFICIE OCUPADA	39



2.7.4.7	SUPERFICIE CONSTRUÍDA, EDIFICADA OU DA EDIFICACIÓN	40
2.7.4.8	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE OU COEFICIENTE DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL	40
2.7.4.9	DELIMITACIÓN EXTERIOR DA EDIFICACIÓN	40
2.7.5	CONDICIÓNS DE MEDICIÓN	40
2.7.5.1	ALTURA DE EDIFICACIÓN SOBRE A RASANTE	40
2.7.5.2	ALTURA DE PISOS	40
2.7.5.3	ALTURA LIBRE DE PISOS.....	40
2.7.5.4	ALTURA DE PLANTA BAIXA.....	40
2.7.5.5	ALTURA DE CUBERTA.....	41
2.7.5.6	LIÑA DE CUMIO	41
2.7.6	CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN	41
2.7.6.1	QUINTEIRO	41
2.7.6.2	PATIO	41
2.7.6.3	PATIO DE PARCELA E PATIO DE QUINTEIRO.....	41
2.7.6.4	PEZA HABITABLE	42
2.7.6.5	PLANTAS DA EDIFICACIÓN	42
2.7.6.6	PORTAL.....	43
2.7.6.7	CUBERTAS.....	43
2.7.6.8	ALERO	43
2.7.6.9	VOOS.....	43
2.7.6.10	ENTRANTES EN LIÑA DE FACHADA.....	43
2.7.6.11	EDIFICIO EXENTO.....	43
2.7.6.12	TIPOLOXÍA EDIFICATORIA	43
2.7.6.13	EDIFICIO EXCLUSIVO	43
2.7.6.14	USO, USO PRINCIPAL	44
2.7.6.15	USOS ADMITIDOS, PERMITIDOS OU AUTORIZABLES.....	44
2.7.6.16	USOS PROHIBIDOS.....	44
2.7.7	CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO OU EDIFICABILIDADE.....	44
2.7.7.1	EDIFICABILIDADE	44
2.7.7.2	SUPERFICIE CUBERTA EDIFICABLE	45
2.7.7.3	VOLUME EDIFICABLE.....	45
2.7.7.4	EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN.....	45
2.7.7.5	EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE DESAXUSTE COA ORDENACIÓN.....	45
2.7.8	ACCESIBILIDADE E BARREIRAS.....	46
2.7.8.1	ACCESIBILIDADE	46
2.7.8.2	BARREIRAS	46



3	NORMAS RELATIVAS Á EDIFICACIÓN	48
3.1	CONDICIÓNS DE PECHE E SERVIDUME	48
3.1.1	PECHES	48
3.1.1.1	CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO PECHE	48
3.1.1.1.1	TERREOS EN CONTACTO CON ESTRADAS	48
3.1.1.2	TIPOLOXÍA E DIMENSIÓNS	49
3.1.1.2.1	ALTURA MÁXIMA	50
3.1.1.3	CONDICIÓNS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN	50
3.1.2	SINALIZACIÓN DE LEIRAS	50
3.1.3	SERVIDUMBRES DE PASO	50
3.1.4	SERVIDUMBRES URBANAS	51
3.1.5	CAMIÑOS DE SERVIZO EXISTENTES	51
3.2	CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN	52
3.2.1	PROTECCIÓN XERAL	52
3.2.2	ILLAMENTOS	52
3.2.3	ENERXÍA ELÉCTRICA	52
3.2.4	CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO, AUGA QUENTE, GAS E TELECOMUNICACIÓNS	52
3.3	CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE E APARCADOIRO	54
3.3.1	SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E ACCESIBILIDADE	54
3.3.2	APARCADOIROS OBRIGATORIOS	55
3.4	CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS	56
3.4.1	ALCANCE E CONTIDO	56
3.4.2	CONDICIÓNS DE HABITABILIDADE	56
3.4.3	REGULARIZACIÓN DE PARCELAS	56
3.4.4	PARCELAS INFERIORES ÁS MÍNIMAS ESIXIDAS	57
3.4.5	SOTOS	57
3.4.6	SEMISOTO	57
3.4.7	PLANTA BAIXA	57
3.4.8	ENTREPLANTA	58
3.4.9	PLANTA PISO	58
3.4.10	CORPOS VOADOS E VOOS	58
3.4.10.1	PROFUNDIDADE MÁXIMA DE VOO	59
3.4.11	PORTAIS	60
3.4.12	ESCALEIRAS	60
3.4.13	PROTECCIÓNS	60
3.4.14	ENTRANTES	60



3.4.15	RETRANQUEOS	61
3.4.16	PATIOS INTERIORES	61
3.4.17	PATIOS MANCOMUNADOS	62
3.4.18	MEDICIÓN DE ALTURAS.	62
3.4.18.1	MEDICIÓN DE ALTURAS EN SOLO URBANO.....	63
3.4.18.2	MEDICIÓN DE ALTURAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E SOLO RÚSTICO	64
3.4.19	ALTURA MÁXIMA E MÍNIMA	64
3.4.20	CONSTRUCCIÓN POR RIBA DA ALTURA MÁXIMA.....	64
3.4.20.1	PLANTA BAIXO CUBERTA.....	64
3.4.20.2	ALTURA MÁXIMA DE CUBERTA.....	65
3.4.20.3	PLANOS LÍMITE DE CUBERTA	66
3.4.21	EDIFICACIÓNS AUXILIARES.....	67
3.4.21.1	SUPERFICIE E DIMENSIÓNS	67
3.4.21.2	CONDICIÓNS DE POSICIÓN	68
3.4.21.3	CONDICIÓNS DE HARMONIZACIÓN	68
3.4.22	RESTANTES DETERMINACIÓNS	68
3.4.23	CONDICIÓNS DAS INSTALACIÓNS	68
3.4.24	CONDICIÓNS DOS LOCAIS RESPECTO DA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.....	69
3.4.25	FOSAS SÉPTICAS E POZOS.	69
3.5	CONDICIÓNS PARTICULARES EN ÁMBITOS SUXEITOS A PROTECCIÓN PATRIMONIAL ..	69
3.6	CONDICIÓNS XERAIS DE USO	70
3.6.1	DISPOSICIÓNS XERAIS	70
3.6.1.1	DEFINICIÓN	70
3.6.1.2	DISPOSICIÓNS DE APLICACIÓN XERAL	70
3.6.1.3	USOS BÁSICOS NON CONSTRUTIVOS:.....	70
3.6.1.4	USOS BÁSICOS CONSTRUTIVOS.....	71
3.6.2	USO RESIDENCIAL.....	72
3.6.2.1	DEFINICIÓN	72
3.6.2.2	CLASIFICACIÓN	72
3.6.2.3	CONDICIÓNS	72
3.6.3	USO INDUSTRIAL	73
3.6.3.1	DEFINICIÓN	73
3.6.3.2	CLASIFICACIÓN	73
3.6.3.3	CONDICIÓNS XERAIS	74
3.6.3.4	CONDICIÓNS DE ACCESO E CONSTRUCCIÓN	75
3.6.4	USO COMERCIAL	76
3.6.4.1	DEFINICIÓN	76



3.6.4.2	CLASIFICACIÓN	76
3.6.4.3	CONDICIÓN XERAIS	76
3.6.4.4	CONDICIÓN ESPECIAIS.....	78
3.6.4.5	APARCADOIRO	78
3.6.5	USO DE OFICINAS	78
3.6.5.1	DEFINICIÓN	78
3.6.5.2	CONDICIÓN XERAIS	78
3.6.5.3	APARCADOIRO	79
3.6.6	USO HOTELEIRO.....	79
3.6.6.1	DEFINICIÓN	79
3.6.6.2	CLASIFICACIÓN	80
3.6.6.3	CONDICIÓN XERAIS	80
3.6.7	USO DE ESPECTÁCULO E SALAS DE REUNIÓN	80
3.6.7.1	DEFINICIÓN	80
3.6.7.2	CONDICIÓN XERAIS	80
3.6.8	USO SANITARIO	81
3.6.8.1	DEFINICIÓN	81
3.6.8.2	CONDICIÓN XERAIS	81
3.6.8.3	CLASIFICACIÓN	81
3.6.9	USO CULTURAL / EDUCATIVO	81
3.6.9.1	DEFINICIÓN	81
3.6.9.2	CONDICIÓN XERAIS	81
3.6.9.3	CLASIFICACIÓN	81
3.6.10	USO DEPORTIVO	82
3.6.10.1	DEFINICIÓN	82
3.6.10.2	CONDICIÓN XERAIS	82
3.6.10.3	CLASIFICACIÓN	82
3.6.11	USO ASISTENCIAL	82
3.6.11.1	DEFINICIÓN	82
3.6.11.2	CONDICIÓN XERAIS	82
3.6.11.3	CLASIFICACIÓN	82
3.6.12	USO RELIXIOSO.....	83
3.6.12.1	DEFINICIÓN	83
3.6.12.2	CONDICIÓN XERAIS	83
3.6.13	USO DOTACIONAL EN EQUIPAMENTO	83
3.6.13.1	DEFINICIÓN	83
3.6.13.2	CLASIFICACIÓN	83



3.6.13.3	CONDICIÓN	84
3.6.14	USO DE SERVICIOS DO AUTOMÓBIL	85
3.6.14.1	DEFINICIÓN	85
3.6.14.2	CLASIFICACIÓN	85
3.6.14.3	CONDICIÓN XERAIS	85
3.6.14.4	ACCESOS	86
3.6.14.5	DETERMINACIÓN CONSTRUTIVAS	86
3.6.14.6	APARCADOIRO	87
3.6.14.7	ESTACIÓN DE SERVIZO. (3ª CATEGORÍA)	87
3.6.14.8	TALLERES DO AUTOMÓBIL (4ª CATEGORÍA)	87
3.6.15	USO AGROPECUARIO	88
3.6.15.1	DEFINICIÓN	88
3.6.15.2	CLASIFICACIÓN	88
3.6.15.3	CONDICIÓN	88
3.6.16	USO FORESTAL	89
3.6.16.1	DEFINICIÓN	89
3.6.16.2	CLASIFICACIÓN	89
3.6.16.3	CONDICIÓN PARA A NOVA IMPLANTACIÓN DO USO FORESTAL	89
3.6.17	USO DOTACIONAL EN ESPAZO LIBRE	90
3.6.17.1	DEFINICIÓN	90
3.6.17.2	CLASIFICACIÓN	90
3.6.17.3	CONDICIÓN XERAIS	90
3.6.18	USOS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	91
3.6.18.1	DEFINICIÓN	91
3.6.18.2	REGULACIÓN	91
3.6.19	USOS DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN	91
3.6.19.1	DEFINICIÓN	91
3.6.20	USOS RELATIVOS ÁS INFRAESTRUTURAS	91
3.6.21	USOS MENORES	92
3.6.22	OUTROS USOS	92
3.6.22.1	USOS RELATIVOS Á DEFENSA NACIONAL	92
3.6.22.2	USOS PROVISIONAIS	92
3.6.23	EDIFICIOS, CONSTRUCIÓN E INSTALACIÓN EN SITUACIÓN DE <u>FÓRA DE ORDENACIÓN</u>	92
3.6.23.1	DEFINICIÓN	92
3.6.23.2	RÉXIME URBANÍSTICO	92



3.6.24	EDIFICIOS, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN EN SITUACIÓN DE <u>DESAXUSTE COA ORDENACIÓN</u>	93
3.6.24.1	DEFINICIÓN	93
3.6.24.2	RÉXIME URBANÍSTICO.....	93
3.6.24.3	TIPIFICACIÓN DAS INTERVENCIÓNS.....	96
3.6.24.3.1	<u>Demolición</u> de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación.....	96
3.6.24.3.2	<u>Obras menores</u> en edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación.....	96
3.6.24.3.3	<u>Conservación / Mantemento</u> de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación	96
3.6.24.3.4	<u>Rehabilitación</u> de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación.....	97
3.6.24.3.5	<u>Reforma</u> de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación.....	97
3.6.24.3.6	Incremento de Volume de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación	97
3.6.24.4	RÉXIME APLICABLE A EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE <u>DESAXUSTE COA ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDADE TOTAL COAS SÚAS DETERMINACIÓN</u>	98
3.6.24.5	RÉXIME APLICABLE A EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE <u>DESAXUSTE COA ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDADE PARCIAL COAS SÚAS DETERMINACIÓN</u>	99
4	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	101
4.1	TRAZADOS E APERTURA DE VÍAS.....	101
SECCÍONS	TIPO DO VIARIO EN SOLO URBANO E SOLO APTO PARA URBANIZAR.	101
4.2	REDE DE ABASTECIMIENTO DE AUGA	103
4.3	REDE DE EVACUACIÓN DE AUGAS RESIDUAIS	103
4.4	REDE DE BAIXA TENSIÓN	104
4.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	104
4.6	REDE DE GAS	104
4.7	INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN.....	105
4.8	ACCESIBILIDADE	108
5	NORMAS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN E NORMAS PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	110
5.1	NORMAS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN.....	110
5.1.1	NORMAS XERAIS.....	110



5.1.2	NÚCLEOS RURAIS	111
5.1.3	SOLO URBANIZABLE	112
5.1.4	SOLO RÚSTICO	112
5.2	NORMAS DE PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	113
5.2.1	AUGAS.....	113
5.2.1.1	AUGAS PARA O ABASTECIMENTO.....	113
5.2.1.2	AUGAS E ENCOROS.....	114
5.2.1.3	VERTEDURAS.....	114
5.2.2	CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.....	115
5.2.3	RUÍDOS E VIBRACIÓNS.....	116
5.2.4	RUIDO E PROTECCIÓN ACÚSTICA.....	116
5.2.5	PROTECCIÓN DA PAISAXE.....	117
5.2.6	EXPLOTACIÓNS MINEIRAS.....	118
5.2.7	VERTEDOIRO E ESTERCOLEROS.....	118
5.2.8	RESIDUOS	119
5.2.9	ANUNCIOS E CARTEIS	120
5.2.10	EDIFICACIÓNS AUXILIARES.....	120
5.2.11	CEMITERIOS DE COCHES OU DEPÓSITOS DE CHATARRA.....	120
5.2.12	TENDIDO DE LIÑAS ELÉCTRICAS, TELEGRÁFICAS, TELEFÓNICAS, Etc.	120
5.2.13	MEDIDAS PARTICULARES EN ÁREA PRIORITARIA DA AVIFAUNA E HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	121
5.2.14	MOBILIDADE	122
5.2.15	XESTIÓN ENERXÉTICA	122



INTRODUCCIÓN



1

INTRODUCCIÓN

O Plan Xeral de Ordenación Municipal, en diante de nomeado PXOM, ten por finalidade establecer, para a totalidade do territorio municipal, a normativa de carácter xeral sobre protección e aproveitamento do solo, urbanización e edificación aplicables á totalidade do territorio municipal, así como definir a ordenación urbanística concreta do mesmo.

A presente Normativa Urbanística contén, dentro do PXOM., as directrices sobre o uso do solo e a edificación en todo o Municipio.

Tales Normas foron elaboradas de acordo Lei 2/2010, de 25 de marzo, de Medidas Urxentes de Modificación da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en diante denominada LOUGA 2/2010; e demais disposicións legais de aplicación.

Todos aqueles conceptos que non quedasen suficientemente explícitos, ou non indicados nesta Normativa, rexeranse por criterios que respecto diso sinalen as Leis e tales disposicións.



NORMAS XERAIS



2 NORMAS XERAIS

2.1 DOCUMENTACIÓN

A presente Normativa divídese nos seguintes apartados:

- Normas Xerais.
- Normas de Edificación.
- Normas de Ordenación.

As determinacións da presente PXOM desenvólvense, cumprindo o fixado no artigo 61 da LOUGA 2/2010, nos seguintes documentos:

- Memoria xeral.
- Regulación do solo e ordenanzas.
- Normativa urbanística.
- Informe de sustentabilidade ambiental.
- Catalogo arqueolóxico.
- Catálogo arquitectónico e etnográfico.
- Estudo do medio rural.
- Estudo do asentamento poboacional.
- Estratexia de actuación e estudo económico financeiro.
- Memoria de sustentabilidade económica.
- Memoria de habitabilidade.
- Memoria de accesibilidade.
- Xustificación de adecuación, a Lei 13/2010 de 17 de decembro de comercio interior de Galicia.
- Proposta de memoria ambiental.
- Informe de participación e consultas.
- Planos informativos xerais.
- Planos de medio rural, organización espacial e estrutura orgánica do territorio.
- Planos de núcleo rural.
- Planos de núcleo urbano.

2.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

No presente documento, de acordo co que sinalan as disposicións legais e regularmente vixentes, exercerase sobre todo o termo municipal.

Igualmente, a presente normativa será de aplicación obrigada para a redacción dos Plans Parciais, Plans Especiais, Estudos de Detalle e Proxectos de urbanización e edificación, tanto de carácter privado como público, que se pretendan acometer no territorio municipal.



2.3 PERÍODO DE VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓNS

O acordo de aprobación definitiva do PXOM deberá publicarse, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia.

A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do PXOM aprobado quedan condicionadas á súa publicación, á inscrición do instrumento no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia de conformidade ca lexislación urbanística en vigor e ao que dispoña para tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

A alteración do PXOM poderase levar a cabo mediante a revisión ou modificación do mesmo. O procedemento para a revisión ou modificación regularase nos termos establecidos pola lexislación autonómica vixente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

2.4 DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PXOM

2.4.1 RÉXIME XERAL

O desenvolvemento e a execución do PXOM e dos futuribles plans de desenvolvemento correspóndenlle ao Concello, sen prexuízo de atribución de competencias a órganos específicos do Estado, da Xunta de Galicia e da participación dos particulares, segundo o establecido respecto diso na LOUGA 2/2010 e no presente Plan.

As facultades urbanísticas da propiedade exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos respecto diso na LOUGA 2/2010 e na súa virtude polo PXOM. con arranxo á clasificación urbanística dos predios.

2.4.2 CLASIFICACIÓN E CUALIFICACIÓN DO SOLO

2.4.2.1 CLASIFICACIÓN. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.

A efectos de aplicación da presente PXOM, o solo de todo o termo municipal clasifícase nun do catro tipos seguintes: urbano (SU), urbanizable (SUB), rústico (SR) e solo de núcleo rural (SNR).

A división espacial do solo indícase nos planos de organización espacial ou nesta Normativa.



2.4.2.1.1 SOLO URBANO (SU)

Constituirán o solo urbano, segundo o artigo 11 da LOUGA 2/2010, os terreos que estean integrados na malla urbana existente, sempre que reúnan algún dos seguintes requisitos:

- Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.
- A estes efectos. os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as vías perimetrales dos núcleos urbanos, as vías de comunicación entre núcleos, as estradas e as vías de concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos de terreos adxacentes salvo que estean integrados na malla urbana.
- Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos, nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para urbanizar, segundo a ordenación que o PXOM estableza.

Considéranse incluídos na malla urbana os terreos dos núcleos de poboación que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías perimetrales e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados da armazón urbanística xa existente.

Distínguense as categorías de solo urbano consolidado e solo urbano non consolidado:

- Terán a consideración de **Solo Urbano Consolidado** os solares así como as parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo plan urbanístico, poidan adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.
- Considerarase **Solo Urbano Non Consolidado** a restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con dotación equitativa de beneficios e cargas. Tamén por aqueles sobre os que o plan urbanístico prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do plan.

De acordo co disposto na LOUGA 2/2010 xa que en solo urbano consolidado non cabe a delimitación de polígonos nin unidades de execución, non se aplicará ningún dos deberes dos que se fixan para o solo non consolidado, excepto o de custear e, no seu caso, executar a urbanización e edificar os solares no prazo que, no seu caso estableza o PXOM.



Así, e segundo os artigos 166 e 167 da LOUGA 2/2010, o réxime xeral aplicable nesta clase de solo para a obtención gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais poderá ser mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa cos terreos do patrimonio municipal do solo. En todos os casos seguirase o determinado na LOUGA 2/2010 nos seus artigos 166, 168 e 170.

En solo urbano non consolidado o aproveitamento será o 90% do aproveitamento tipo da área de repartición correspondente, sendo obrigada a cesión gratuíta á Administración do 10% restante, salvo no suposto de terreos incluídos en polígonos para os que o plan imponha cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou á restauración de bens de interese cultural ou inmobles catalogados, nese caso o aproveitamento urbanístico será o que resulte de aplicar aos terreos o aproveitamento tipo da área. No desenvolvemento das áreas de repartición e/ou polígonos poderanse realizar convenios urbanísticos que substitúan esta cesión polo seu valor correspondente, así como o procedemento para a súa avaliación e o momento e forma en que se efectuará a contraprestación. En calquera caso o PXOM. que conteña a ordenación detallada de solo urbano non consolidado, deberá determinar o sistema de actuación de cada polígono.

2.4.2.1.2 SOLO URBANIZABLE (SUB)

Constituirán o solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na LOUGA 2/2010.

O PXOM establece nas súas determinacións a categoría de **Solo Urbanizable Delimitado** e **Solo Urbanizable Non Delimitado**, atendendo ao réxime disposto na LOUGA 2/2010.

2.4.2.1.3 SOLO DE NÚCLEO RURAL (SNR)

Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o PXOM defina e delimite como tales tendo en conta, polo menos, a súa inclusión como tal ou na súa área de influencia en plans anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o grao de consolidación pola edificación e, se for o caso, a tipoloxía histórico-tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel. Estarase, en calquera caso, ás disposicións recollidas respecto diso no artigo 13 da LOUGA 2/2010.



O PXOM establece a delimitación os núcleos rurais, referida aos seguintes tipos:

- **Núcleo rural histórico-tradicional:** Caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifestan a imbricación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa. A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos citados asentamentos e da área xeográfica no que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiros, etc), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre a as edificacións tradicionais de asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, arroios, *comaros*, etc) e, como máximo, a 50 metros das citadas edificacións tradicionais.
- **Núcleo rural común:** Inclúiranse neste tipo aquel asentamento de poboación reconecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o PXOM estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado presente un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para o se prevexa na PXOM, igual ou superior a un terzo da súa superficie.
- **Núcleo rural complexo:** Inclúiranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; nese caso, será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo histórico-tradicional.

2.4.2.1.4 SOLO RÚSTICO (SR)

Constituirán o solo rústico os terreos que haxan de ser preservados do desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

- Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou con normativas sectoriais.
- Os terreos que, sen estar incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cuxo aproveitamento deba someterse a limitacións específicas.
- Os terreos que, sufrindo unha degradación dos valores enunciados no



apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos devanditos valores.

- Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos incompatibles coa súa urbanización tales como inundación, erosión, afundimento incendio, contaminación ou calquera tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben no medio ambiente ou a seguridade e saúde.
- Os terreos que o PXOM ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios d utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

O PXOM en solo rústico e de acordo co artigo 32 da LOUGA 2/2010, o PXOM distingue dúas categorías, **solo rústico de protección ordinaria** e **solo rústico de especial protección**:

- Constitúen o solo rústico de protección ordinaria os terreos que o plan urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que levaría a súa urbanización, os riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.
- Constitúen o solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumbres para a protección do dominio público ou doutra índole que deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación, de acordo con ou disposto neste apartado.



2.4.2.2 CUALIFICACIÓN DO SOLO

2.4.2.2.1 SOLO URBANO

Dentro desta clase de solo e independentemente da condición xurídica que afecta á consolidación urbanística, prevense as seguintes categorías en función da ordenanza específica aplicable, a saber:

- Solo urbano consolidado
 - Ordenanza CH: Conxunto Histórico.
 - Ordenanza RC: Residencial Pechada.
 - Ordenanza RA: Residencial Aberta.
 - Ordenanza RIM: Residencial Intensidade Media
 - Ordenanza RE: Residencial Exenta.
 - Ordenanza IA: Industrial Actual.

Amais do anterior, o Plan Xeral determinará como *Planeamento Remitido PR: Parque Empresarial de Castro Ribeiras de Lea*, aos ámbitos que corresponderanse ás fases inicial e sucesivas do desenvolvemento urbanístico do Parque Empresarial de Castro Ribeiras de Lea, a través dos planeamentos aprobados que se realacionan a continuación:

- Plan Parcial do Polígono Industrial Castro Ribeiras de Lea [aprobación definitiva o 30/09/1992]
- Modificación Puntual do Plan Parcial do Polígono Industrial Castro Ribeiras de Lea [aprobación definitiva o 10/03/1997].
- Proxecto Sectorial -de Incidencia Supramunicipal- para Parque Empresarial en Castro Ribeiras do Lea, Castro de Rei, Provincia de Lugo [aprobación definitiva 05/05/2004]
- Modificación Puntual do Proxecto Sectorial -de Incidencia Supramunicipal- para Parque Empresarial en Castro Ribeiras do Lea, Castro de Rei, Provinia de Lugo [aprobación definitiva 12/04/2007]

- Solo urbano non consolidado

2.4.2.2.2 SOLO DE NÚCLEO RURAL

Distinguiranse as seguintes clases de solo de núcleo rural, en función da ordenanza aplicable, a saber:

- Ordenanza SNR/B-T: Solo de Núcleo Rural Básico, Histórico-Tradisional.
- Ordenanza SNR/B-M: Solo de Núcleo Rural Básico, Común.
- Ordenanza SNR/C: Solo de Núcleo Rural Complexo.



2.4.2.2.3 SOLO URBANIZABLE

En aplicación do disposto na LOUGA 2/2010, establécense as categorías de:

- Solo Urbanizable Delimitado (SUB/D).
- Solo Urbanizable Non Delimitado ou Diferido (SUB/ND).

2.4.2.2.4 SOLO RÚSTICO

Nesta clase de solo e segundo o artigo 32 da LOUGA 2/2010, determináanse as seguintes categorías:

- Solo rústico de protección ordinaria.
- Solo rústico especialmente protexido.

O solo rústico especialmente protexido o será en función de diferentes valores que o fan incompatible coa súa transformación urbanística. Dentro desta clase de solo recóllense diferentes categorías, cada unha gobernada por ordenanza específica.

2.4.2.3 ZONAS AFECTADAS POR VARIAS REGULACIÓNS

Ademais dos diferentes tipos de clasificación de solo nomeados anteriormente, o plan superpone a estes unha serie de sistemas cunha regulación específica para cadaún deles.

Aquelas zonas que este plan colócase baixo varias regulacións [en particular, regulacións de sistemas e regulacións de solo], rexeranse por aquela que en cada epígrafe resulte máis restritiva. Iso en canto a usos, edificabilidade, alturas, ocupación do terreo, e en xeral cantas determinacións contéñanse nas regulacións de aplicación.

2.4.3 DESENVOLVEMENTO DO PLAN

2.4.3.1 PLAN DE DESENVOLVEMENTO

Para o desenvolvemento da PXOM formularanse con arranxo ao previsto na Lei e na propio PXOM, Plans Parciais, Plans Especiais e Estudos de Detalle, que haberán de respectar as previsións e determinacións do PXOM.

Os límites espaciais destes ámbitos de actuación, que serán os definidos nos planos de ordenación ou, no seu caso, os que poida establecer o *Concello* con posterioridade á aprobación do PXOM, haberán de establecerse sobre a base cartográfica oficial adecuada.



A formulación do plan de desenvolvemento regúlase nos artigos 79 e 83 da LOUGA 2/2010 e a súa tramitación nos artigos 86 e 87 da mesma lei.

Deberán ser, ademáis, informados os plans, programas e proxectos, tanto públicos como privados, que pola súa incidencia sobre o territorio poidan implicar un risco de destrución ou deterioración do patrimonio cultural; iso, será de obrigado cumprimento, en todos os instrumentos de plan urbanístico.

2.4.3.2 DESENVOLVEMENTO EN SOLO URBANO

No solo urbano consolidado as determinacións e previsións do PXOM serán de aplicación directa e inmediata.

- No solo urbano non consolidado definido no PXOM deberase redactar un plan especial de reforma interior, o cal incluírá a ordenación detallada e todasas demais determinacións regulamentarias.
- O PXOM pode incluír a ordenación detallada de todos ou algún ámbito cualificado como solo urbano non consolidado. Neste caso incluírá o sistema de actuación e a delimitación dos polígonos.
- O sistema de actuación en solo urbano non consolidado será elixido o municipio cando se redacte o instrumento urbanístico que conteña a ordenación detallada.
- Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do plan e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada.
- A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou a instancia de parte, con arranxo aos trámites procedimentales sinalados polo art. 117 da LOUGA 2/2010, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan nin implicar unha variación da superficie superior ao 20 % do ámbito delimitado.

Cando nas zonas de solo urbano prodúzanse casos de imprecisión ou necesidade de lixeiros reaxustes nas propostas de aliñamentos, de rasantes ou de reordenación de volumes e redistribución do aproveitamento dunha quinteiro ou elemento de morfoloxía urbana, redactaranse, tramitarán e aprobarán Estudos de Detalle, estudos que terán que cumprir o establecido no artigo 73 da LOUGA 2/2010.

Plans Especiais de Reforma Interior. Os Plans Especiais de Reforma Interior, de acordo co establecido no artigo 70 da LOUGA 2/2010, teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado, estea ou non previstas no PXOM, para o descongestionamiento desta clase de solo, e a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, ou o saneamento dos barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación das zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.



Segundo o establecido no artigo 55 da LOUGA 2/2010 cando o PXOM remita a ordenación detallada a un Plan de Reforma Interior, conterá as determinacións establecidas no mencionado artigo, a saber: delimitación do ámbito do Plan, delimitación dos usos globais, tipoloxías edificatorias, altura máxima e superficie global edificable; fixación da contía das reservas mínimas para dotacións e previsión dos sistemas necesarios para o desenvolvemento do Plan Especial.

2.4.3.3 DESENVOLVEMENTO EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

No solo de núcleo rural as determinacións e previsións do Plan Xeral serán de aplicación directa e inmediata.

Nos núcleos rurais determinados polo Plan Xeral poderán tramitarse a redacción dun plan especial de ordenación do núcleo rural, cando se cumpra a consecución dos indicadores fixados. O ámbito de cada plan especial aplicárase a un núcleo rural completo.

O artigo 56.1.g) da LOUGA 2/2010, determina que o Plan Xeral deberá fixar os indicadores que xustifiquen a necesidade da redacción dun plan especial de ordenación dun núcleo rural. Polo anterior, establécese a necesidade da formulación dun plan especial de ordenación de núcleo rural cando se advirta algún dos seguintes indicadores:

- Número de licenzas solicitadas durante un ano para nova edificación no uso característico (uso residencial), seña igual o superior a 5.
- Número de licenzas concedidas para nova edificación no uso característico (uso residencial), seña igual ou superior a metade das vivendas existentes no núcleo.

Se prexuízo do anterior, o outorgamento de licenza para edificación en nova planta nos núcleos rurais de Xesto NR-79, Vilar NR-56 e Marzo NR-91, quedará supeditada á aprobación de un plan especial de ordenación de núcleo rural, conforme aos preceptos que se establecen en artigo 72 da LOUGA 2/2010, que reordene os accesos á rede viaria autonómica coa que limitan; iso, sendo necesario informe vinculante do organismo autonómico titular da vía autonómica.

2.4.3.4

DESENVOLVEMENTO EN SOLO URBANIZABLE

No solo urbanizable as determinacións e previsións do PXOM serán de aplicación directa e inmediata.

- As áreas clasificadas como Solo Urbanizable Delimitado (SUB/D) desenvolveranse mediante a aprobación de Plans Parciais.



- As áreas clasificadas como Solo Urbanizable non Delimitado (SUB/ND) desenvolveranse mediante a aprobación de Plans de Sectorización,
- A documentación, condicións e xustificacións que deben conter devanditos plans quedan determinadas nos artigos que correspondan na LOUGA 2/2010.

2.4.3.5 DESENVOLVEMENTO EN SOLO RÚSTICO

No solo rústico as determinacións e previsións do PXOM serán de aplicación directa e inmediata.

Sobre a base do PXOM e co obxecto de cumprir algunha das finalidades determinadas no artigo 68 da LOUGA 2/2010 poderán formularse Plans Especiais que deberán cumprir as determinacións dos artigos 69 ao 72 da mencionada lei.

2.4.3.6 ADECUACIÓN AO DISPOSTONO PLAN

Os Plans Parciais e os Especiais poderán modificar as previsións e determinacións contidas na presente PXOM de acordo ás seguinte condicións (art. 62 da LOUGA 2/2010)

- Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación de espazos libres públicos e os volumes non construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e outros fins análogos.
- Que non afecten ou alteren de ningún modo ás determinacións do PXOM sinaladas nos artigos 53, 55.2 e 57 desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.
- Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a alteración dos usos globais.
- Que non supoñan unha diminución, fraccionamiento ou deterioración da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para as dotacións locais.

Ademais poderanse reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e áreas de repartición, sempre que o reaxuste non afecte a solo rústico de especial protección nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior a 5% do ámbito delimitado polo PXOM. En todo caso será necesaria a previa audiencia dos propietarios afectados.

Os plans Parciais e Especiais de iniciativa particular deberán conter, ademais das determinacións xenéricas, as fixadas no artigo 74 da LOUGA 2/2010.



2.4.4 INTERVENCIÓN NA URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN E USO DO SOLO

2.4.4.1 CONDICIÓNS XERAIS DE URBANIZACIÓN E ACTUACIÓN

A finalidade das normas xerais de urbanización é determinar as condicións técnicas mínimas que teñen que cumprir as obras e proxectos de urbanización, que cumprirán co fixado no artigo 110 da LOUGA

Toda actuación levada a cabo no municipio, xa sexa en materia de plan, xestión ou execución urbanística, novas construcións, rehabilitación ou reforma de edificacións, transporte ou comunicacións, deberá estar suxeita ás determinacións dispostas en normativa que for de aplicación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

2.4.4.2 INCORPORACIÓN AO PROCESO URBANIZADOR-EDIFICATORIO

A aprobación definitiva da presente PXOM, representa o inicio do prazo para o cumprimento do deber dos propietarios afectados, de incorporarse ao proceso urbanizador e edificatorio.

O Concello deberá, dentro do segundo cuadrenio a partir da aprobación desta PXOM, acometer a redacción dos instrumentos de plan que sirvan ao desenvolvemento do mesmo, en particular, Plans Parciais e Plans Especiais

En solo Urbano Non Consolidado e solo Urbanizable Delimitado, o prazo para o cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización será de 4 anos, a partir da aprobación do mencionado plan de desenvolvemento.

O prazo para a conversión de parcelas en solares e formalizar solicitude da correspondente licenza de edificación, en solo urbano consolidado, será de 4 anos, contados desde a aprobación definitiva deste PXOM.

Por último, o prazo para solicitar a licenza de edificación en terreos que reúnan a condición de solar, á entrada en vigor deste PXOM, será de 4 anos.

Os mencionados prazos poderán ser obxecto de ampliación, suficientemente xustificada, no referente ao tempo de formación e á aprobación da correspondente actuación.

2.4.4.3 REQUISITOS DE URBANIZACIÓN PARA EDIFICAR EN SOLO URBANO

Segundo o artigo 20.2 da LOUGA 2/2010 sobre o réxime do solo urbano, ademais das limitacións específicas que imponha en plan, devandito solo non poderá ser edificado ata que a parcela mereza a condición de solar, salvo que se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación.



Para iso establecerase unha fianza de garantía ou aval que alcanzará o total do valor das obras de urbanización necesarias; a tal fin, no procedemento de concesión de licenza, os técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licenza mentres non se constitúa a garantía. Non se considerará asegurada a execución simultánea mentres non se alcance o pleno dominio e afectación ao uso público da totalidade dos espazos públicos nos que haberá de executarse as obras de urbanización.

2.4.4.4 ADQUISICIÓN DO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO

O dereito ao aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización nos prazos fixados. Serán pois, de aplicación as normas da LOUGA 2/2010 relativas ás áreas de repartición, cálculo e apropiación do aproveitamento, en especial os artigos 111 a 121 da devandita lei. A execución do PXOM., garantirá a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados. Requirirase, en todo caso, a aprobación do instrumento de plan máis detallado esixible segundo a clase de solo.

A efectos dos parámetros urbanísticos, a superficie de parcela a ter en conta será a superficie neta cualificada como solo urbano consolidado en cada unha das ordenanzas, por tanto non se poderá computar as partes de parcela cualificadas noutras ordenanzas, as destinadas a viario ou a espazos libres públicos ou ben as non clasificadas en solo urbano.

O aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación polo titular do terreo será o 90 % do aproveitamento tipo (AT) da área de repartición ou polígono. A delimitación dos polígonos sinalarase nos planos correspondentes do documento que conteña a ordenación detallada.

A Administración municipal establecerá o sistema de actuación aplicable a cada unidade de execución no inicio da actuación, con fundamento nas prescricións da LOUGA 2/2010.

Os sistemas de actuación son os seguintes (artigo 126 LOUGA 2/2010):

a) Sistemas de actuación directos:

- Cooperación.
- Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

- Concerto.
- Compensación.
- Concesión de obra urbanizadora.



2.4.4.5 PROXECTOS DE URBANIZACIÓN E DE OBRAS

Os proxectos de urbanización son proxectos de obras cuxa finalidade é executar os servizos e dotacións establecidas no plan, que deberán cumprir o establecido no artigo 110 da LOUGA 2/2010.

Serán necesarios Proxectos de Urbanización ou Proxectos de Obras, en función da súa complexidade, para realizar obras de:

- Pavimentación de calzadas, aparcadoiros, beirarrúas, rede peonil e espazos libres.
- Distribución de auga potable, rede de sumidoiros e depuración, vertido de residuos, distribución de enerxía eléctrica e iluminación pública, rede de gas, etc.
- Xardinaria no sistema de espazos libres.

Cando exista complexidade na realización dos sistemas de calquera dos puntos anteriores, deberase desenvolver mediante Plans Especiais.

2.4.4.6 PARCELACIÓN E SEGREGACIÓN DE LEIRAS

Considérase parcelación urbanística á división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación deberá adaptarse ao disposto na presente PXOM e ao determinado nos artigos 204 ao 207 da LOUGA 2/2010.

Toda parcelación ou segregación estará suxeita a licenza, mediante un proxecto específico que conterá como mínimo os seguintes documentos:

- Plano de situación e parcelario actual en cartografía oficial.
- Delimitación das leiras iniciais e finais con erro menor de 2,5% e a escala mínima de 1/500.
- Certificación dos documentos catastrais e rexistrais que identifiquen as leiras iniciais.
- Descrición de linderos, accidentes, topografía, superficies e demais características das leiras iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación da parcelación de acordo con estas normas.

Serán indivisibles a estes efectos e segundo o artigo 205 da LOUGA 2/2010:

- As parcelas determinadas como mínimas no correspondente plan, a fin de constituír leiras independentes.
- As parcelas cuxas dimensións sexan iguais ou menores ás determinadas como mínimas no plan, salvo se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar unha nova leira.



- As parcelas cuxas dimensións sexan menores que o dobre da superficie determinada como mínima no plan, salvo que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.
- As parcelas edificables con arranxo a unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edifícase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no caso de que se edifícase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á a parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.
- As parcelas de solo rústico no suposto en que se vinculen a unha construción e uso autorizados.

As divisións e segregación de leiras, así como o réxime de parcelacións rexeranse polo previsto nos artigos 206 e 207 respectivamente da LOUGA 2/2010.

As segregacións de leiras en solo rústico non poderán realizarse creando novos accesos públicos se non é no marco da ordenación agraria e das previsións sinaladas neste plan.

Independentemente da clasificación de solo, nos terreos integrados na delimitación catalogada pola PXOM para aqueles bens ou conxuntos catalogados suxeitos a algún nivel de protección patrimonial -integral, estrutural ou ambiental-, queda prohibido calquera acto de parcelación ou segregación. Cando se trate, doutra banda, de leiras ou terreos afectados polo contorno de protección correspondente a un ben ou conxunto catalogados suxeitos a algún nivel de protección patrimonial -integral, estrutural ou ambiental-, ou ben afectados por zonas de protección integral e de respecto de bens arqueolóxicos, os actos de parcelación e segregación terán que contar con exprésaa autorización de a *Consellería de Cultura*.

2.4.4.7 REPARCELAMENTOS

Enténdese por reparcelamento ou a agrupación de leiras comprendidas nun polígono para a súa nova división axustada ao plan, con adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción aos seus respectivos dereitos.

Os seus obxectivos e condicións veñen regulados no artigo 115 e seguintes da LOUGA 2/2010.



2.5 NORMAS DE TRAMITACIÓN

2.5.1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Segundo o artigo 100 da LOUGA 2/2010, os instrumentos de ordenación urbana, con todos os seus documentos, tanto se se atopan aprobados como durante a súa tramitación, serán públicos e calquera persoa ou outros organismos ou entidades poderá, en todo momento, consultalos, obter copias dos mesmos previo pago do prezo correspondente e solicitar información sobre os mesmos no *Concello*.

Toda persoa terá dereito a que o municipio correspondente infórmele por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou a un sector, polígono ou ámbito de plan en que se atope incluído. Esta información deberá facilitarse pola Administración municipal no prazo máis breve posible e, como máximo, no de tres meses a contar desde a presentación da solicitude no rexistro municipal. Os *Concellos* deberán regular, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano ou urbanizable. Ao expedir a cédula, se o PXOM estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia na mesma. A información sobre calquera circunstancia do plan aplicable a unha leira deberá solicitarse por escrito, acompañando os documentos, planos, etc., necesarios para a súa identificación. Será preceptivo o informe dos Servizos Técnicos, e a Alcaldía-Presidencia resolverá no prazo máximo dun mes. Esta información urbanística non será vinculante aos efectos de obtención de Licenza.

2.5.2 NORMAS XERAIS DE TRAMITACIÓN

Todas as accións a desenvolver, tanto por particulares como polas administracións públicas, deben de estar en consonancia cos preceptos emanados dos diferentes textos legais, en especial as disposicións que se citan no Regulamento de disciplina urbanística, que desenvolve e serve para a aplicación da LOUGA 2/2010.

Así, axustaranse ás disposicións municipais vixentes e ás normas xerais de tramitación seguintes:

- As peticións que requiran ir acompañadas dun proxecto, consignarán o nome e dirección do facultativo competente e a documentación haberá de ser previamente presentada a visado do Colexio Profesional respectivo.
- Deberán acompañarse os exemplares adicionais do Proxecto que sexan esixidos polo Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.
- Os actos administrativos a que estas tramitacións dean lugar, devengarán os dereitos e taxas correspondentes



- Conforme ao Real Decreto 2187/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre réxime do solo e ordnación urbana; para o otorgamiento de licenzas serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa lexislación urbanística, emitidos polos servizos correspondentes da entidade otorgante.

2.5.3 LICENZAS URBANÍSTICAS E COMUNICACIÓNS PREVIAS

A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e usos do solo.

Neste censo, atenderase ao disposto no artigo 1 do Real Decreto 2187/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana; no Capítulo I e Sección 3ª do Capítulo III da Lei 9/2013, de 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia; e, por suposto, na lexislación autonómica en vigor en materia de ordenación do territorio e urbanismo. Sen prexuízo do anterior e non mermando a necesidade de autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable, estarán suxeitos a licenza municipal os seguintes actos:

- Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
- As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
- As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística. Salvo expresa autorización, con carácter preceptivo e vinculante, da Adminsitración autonómica competente en materia de protección do patrimonio cultural, quedan prohibidas as obras de demolición en bens catalogados polo PXOM, como naquelas edificacións integradas nos contornos de protección dos mesmos.
- Os muros de contención de terras, segundo se estableza regulamentariamente.
- Os grandes movementos de terras e as explanacións.
- As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.



- A primeira ocupación dos edificios.
- A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente.
- A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a dita corta derive da lexislación de protección do dominio público.
- As obras de urbanización.

Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza. A comunicación previa realizarase nos termos previstos na Lei 9/2013, do 19 de decembro, de emprendemento e competitividade económica de Galicia, como en demais regulamentación que fora de aplicación. A comunicación previa presentada con todos os requisitos esixibles, constitúe un acto xurídico que habilita ao inicio da actividade ou da apertura do establecemento e, no seu caso, para o inicio da obra ou instalación, e faculta a Administración pública para verificar a conformidade dos datos nela contida.

Os Concello poderá establecer os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.

En virtude do regulado na Lei 9/2013, de 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia suprímese a necesidade de obtención da licenza municipal de actividade, apertura ou funcionamento para a instalación, implantación ou exercizo de calquera actividade económica, empresarial, profesional, industrial ou comercial. Neste eido, con carácter previo ao inicio da actividade ou da apertura do establecemento e, no seu caso, para o inicio da obra ou instalación que destínese especificamente a unha actividade, os interesados presentarán ante ó Concello unha comunicación previa.

As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións exixirán para a realización das obras de acometida conexión coas redes de servizos ou, de ser o caso, para a contratación dos respectivos servizos o título habilitante de natureza urbanística que resulte preciso.

Nas obras de edificación será de aplicación o disposto no artigo 45 da Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións e na demais normativa sectorial en materia de telecomunicacións, a sinalar: Real Decreto-Lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación; Real Decreto 346/2011, do 11 de marzo, polo que se aproba o Regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso aos servizos de telecomunicación interior das edificacións,, como a Orde ITC/1644/2011, do 10 de xuño, que o desenvolve; Real Decreto 244/2010, do 5 de



marzo, polo que se aproba o Regulamento regulador da actividade de instalación e mantemento de equipos e sistemas de telecomunicación,, como a Orde ITC/1142/2010, do 29 de abril, que o desenvolve.

De acordo co establecido na lexislación anteriormente relacionada, para a concesión de autorización na construción ou rehabilitación integral en edificios incluídos no seu ámbito de aplicación, o proxecto arquitectónico terá que ir acompañado da instalación dunha infraestrutura común de telecomunicación propia. A execución da citada infraestrutura garantirase mediante a obrigação de presentación do correspondente certificado fin de obra e/ou boletín da instalación, acompañados do preceptivo protocolo de probas da instalación e todo iso selado pola Xefatura Provincial de Inspección de Telecomunicacións que corresponda; requisito este, sen o cal non se poderá conceder licenza de primeira ocupación. Así mesmo, atenderase ás disposicións recollidas na referida normativa sectorial en materia de telecomunicacións, respecto diso da instalación desta infraestrutura en edificios xa construídos.

2.5.4 SINALAMENTO DE ALIÑACIÓNS E RASANTES

A fixación de aliñacións e rasantes efectuarase o día e hora sinalados polo *Concello*. En caso de incomparecencia inxustificada da a propiedade e o seu técnico na data fixada, perderá os seus dereitos, debendo presentar nova solicitude para proceder á aliñación.

Esta terá un prazo de validez de seis meses. Transcorrido este sen ser solicitada a licenza, quedará caducada.

2.5.5 CESIÓN DE TERREOS EXTERIORES Á ALIÑACIÓN DE PLAN

Para a concesión de licenzas de edificación en parcelas de solo urbano será necesaria a cesión gratuíta, con destino a vía pública, dos terreos frontais comprendidos entre as aliñacións de plan limitadoras de parcela e as vías actuais. Tal cesión efectuarase en todo o perímetro da aliñación de plan que afecte á parcela con independencia da ocupación parcial ou total da mesma.

No suposto de actuacións dentro de polígonos, a cesión poderá efectuarse con reserva de aproveitamento.



2.5.6 SOLICITUDE DE LICENZA

A licenza deberá solicitarse ao *Concello* mediante á presentación da correspondente instancia e os requisitos que para caso concreto especifíquense no presente plan e os determinados no artigo 194 da LOUGA 2/2010.

Os novos desenvolvementos de vivendas ou actividades industriais deberán aportala autorización de aproveitamento das augas das que se serven para a obtención de licenza. Con carácter vinculante e como condición para a obtención de licenza, os sistemas de depuración e outros que se executen nos núcleos urbanos e rurais existentes, contarán ca autorización de vertido que corresponda ante o Organismo de conca. Os desenvolvementos urbanísticos residenciais e industriais determinados polo Plan Xeral disporán de sistema de depuración para as verteduras xeradas, achegando as autorizacións de vertedura outorgadas polo Organismo de conca que correspondan, que irán acompañadas dun estudo detallado da capacidade do sistema de depuración e a calidade das augas do medio receptor.

Na zona de fluxo preferente só poderán ser autorizados aqueles usos ou actividades non vulnerables fronte ás avenidas e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugadoiro, estrictamente nos termos previstos nos artigos 9 bis e 9 ter do Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, que desenvolve os títulos preliminar I, IV, V, VI e VII da Lei 29/1985, do 2 de agosto, de Augas, modificado polo RD 9/2008, do 11 de xaneiro.

Con carácter xeral, requirirán informe preceptivo e vinculante do Organismo de Conca que corresponda, os actos e plans que afecten o réxime e aproveitamento das augas continentais ou aos usos permitidos en terreos de dominio público hidráulico e nas súas zonas de servidume e de policía; tendo en conta a estes efectos o previsto na planificación hidráulica e demais planificacións sectoriais aprobadas. Igualmente, no caso de que se pretendan realizar verteduras de augas residuais ao dominio público hidráulico, con carácter previo á solicitude de licenza, deberase presentar proxecto das instalacións de depuración que garantan o cumprimento das normas de calidade das augas establecidas no Plan Hidrológico de Conca que corresponda.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de canles precisará autorización administrativa previa do Organismo de conca, que será independente de calquera outra que haxa de ser concedida polos distintos órganos das Administracións públicas. Cando a licenza a outorgar na zona de policía de cauces sexa de obra nova, esixirase, ademais, debida xustificación da ausencia de inundabilidade; iso, a salvo de que exista estudo de inundabilidade no termo municipal de Castro de Rei aprobado expresamente polo Organismo de Conca. No caso, en ámbitos nos que sexa informado polo Organismo de conca risco de inundabilidade, atendendo ao establecido respecto diso na lexislación sectorial de aplicación, queda prohibido a obra nova, en tanto non exista un plan de



encauzamento do mesmo que conte coa aprobación do *Concello* e o Organismo de conca.

Corresponderá ao Concello ou á Administración autonómica, no ámbito das súas competencias, supeditar o otorgamiento da licenza que corresponda en proxectos de urbanización e edificación, ao obrigatorio cumprimento da normativa vixente en materia de accesibilidade, supresión de barreiras arquitectónicas e non discriminación de persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.

A solicitude de licenza equerible fora de solo clasificado como urbano ou de núcleo rural, irá acompañadas da debida xustificación da non afección a especies amenazadas que se encontrasen baixo réxime de catalogación, conforme ao establecido polo *Decreto 167/2011, de 4 de agosto*, polo que se modifica o Decreto 88/2007, de 19 de abril, que regula o Catálogo galego de especies amenazadas; ou a través de instrumentos de recuperación e conservación de especies. No caso de que á Administración outorgante da licenza, concluíra que a ausencia de afección non quede xustificada expresamente, ou por outro lado, que o uso previsto afectase manifestamente a alguna especie catalogada como vulnerable ou en perigo de extinción conforme a citada lexislación sectorial, a emisión da licenza quedará supediada a preceptiva autorización do organismo autonómico competente en materia de conservación da natureza. Por outra banda, os planeamentos de desenvolvemento do solo clasificado como urbanizable, serán informados polo organismo autonómico competente en materia de conservación da natureza.

Priorizarase a rehabilitación das edificacións tradicionais fronte á nova construción e garantirá, ademais, a súa integración nas determinacións da ordenanza de cualificación que establece o PXOM, a condición de que iso, non produza deterioración ou desfiguración da paisaxe



2.6 REGULACIÓN DA EXECUCIÓN E CONSERVACIÓN DA EDIFICACIÓN

2.6.1 CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NA CONSTRUCCIÓN

Estarase ao disposto na a lexislación de aplicación en materia de prevención de riscos laborais e seguridade e saúde na construción.

Como normas mínimas xerais esixíranse as seguintes:

- A fronte do solar onde se practiquen obras de nova construción pecharase sempre cun valo metálico, de táboas, de ladrillos ou elementos prefabricados, que deberán blanquearse, pintarse ou acondicionarse.
- Os materiais colocaranse e prepararán dentro da obra e cando non fose posible, a colocación e preparación farase no punto ou espazo que o Concello designe.
- A vertedura de cascallos efectuarase mediante procedementos que non produzan po, podendo almacenarse en colectores apropiados, aparcados na vía pública en tanto se proceda ao seu transporte.
- Os aparellos de ascensión de materiais non poderán situarse nas rúas, só no interior do edificio ou solar dentro do valo de protección salvo en casos especiais e coa autorización municipal pertinente.

2.6.2 VALADO DE OBRAS

En toda obra que afecte as fachadas en contacto coa vía pública deberase colocar un valo de protección de dous metros de altura mínimo, debendo permitir o paso de peóns e vehículos. O *Concello* deberá esixir o valado dos solares.

2.6.3 INSPECCIÓN DE OBRAS

Nas obras de nova planta, ampliación e reforma, será preceptiva a inspección polo Servizo Municipal competente durante o seu desenvolvemento, polo menos en dúas ocasións, debendo conservarse na obra un exemplar do proxecto autorizado e a licenza correspondente a disposición da inspección.

Como resultado da inspección poderanse suspender as obras por un período máximo de tres días hábiles, debendo ratificarse ou levantarse a suspensión no devandito prazo polas autoridades municipais competentes.



2.6.4 CONSERVACIÓN DOS EDIFICIOS

As fachadas e medianeiras ao descuberto, tanto en edificios públicos como en privados deberán rematarse cos mesmos materiais que as fachadas principais ou con outros de igual calidade, e conservarse en bo estado.

A propiedade ten o deber de conservación establecido no artigo 9.b). da LOUGA 2/2010.

O *Concello* poderá ordenar, de oficio ou a instancia de calquera interesado a execución das obras necesarias por motivos turísticos ou estéticos ou para conservar as condicións de habitabilidade que se fixen reglamentariamente, con indicación do prazo de realización.

A adxudicación de custos e multas en caso de incumprimento regúlanse nos artigos 220 e 221 da LOUGA 2/2010.

2.6.5 ESTADO DE RUÍNA

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o *Concello*, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declararana en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impidise.

A regulación do estado de ruína e os seus supostos acollerase ao regulado no artigo 201.2 da LOUGA 2/2010.

Se se chegase a incoar expediente de declaración de ruína dalgún inmovible suxeito a algún nivel de protección patrimonial -integral, estrutural ou ambiental, estarase ao disposto en apartado recolleito respecto diso na Regulación Específica do Patrimonio Cultural Catalogado.

2.7 DEFINICIÓNS

A efectos da presente PXOM cantas veces empréguese os termos que a continuación se indican, terán o significado que se expresa en cada caso.

2.7.1 INTERPRETACIÓN DE LIÑAS

As aliñacións, liñas e rasantes, interpretaranse segundo a orde de prioridades seguinte: a xeometría de plan, a nova representación gráfica contida nos plans, a unicidade e coherencia superficial e volumétrica, e calquera outro criterio de complementación que defina unha solución harmónica e equilibrada da ordenación.



2.7.2 SOLAR

Terán a consideración de solares de acordo co artigo 16 da LOUGA 2/2010 as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existise plan, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por ésche.

2.7.3 CONDICIÓN DE POSICIÓN

2.7.3.1 ALIÑACIÓN

A liña, sinalada en planos, de separación entre dúas superficies baixo regulación distinta

2.7.3.2 ALIÑACIÓN EXTERIOR

Liña, sinalada en planos, que marca o límite entre ámbito de aplicación dunha Ordenanza ou norma zonal e a vía pública

2.7.3.3 ALIÑACIÓN INTERIOR

Liña, sinalada en planos, que marca o límite entre os ámbitos de aplicación de dúas Ordenanzas ou normas zonais colindantes

2.7.3.4 ALIÑACIÓN OFICIAL

Pode ser de dous tipos:

- Aliñación obrigatoria: a establecida por este Plan Xeral para o solo urbano consolidado e solo de núcleo rural. Poderá modificarse a través do procedemento regulado da modificación do Plan Xeral.
- Aliñación indicativa: a establecida por este Plan Xeral para o solo urbano non consolidado ou para o solo urbanizable delimitado. Poderá modificarse a través dos planeamentos de desenvolvemento que correspondan, plans especiais de reforma interior para o solo urbano non consolidado e plans parciais para o solo urbanizable delimitado; sempre cumprindo as indicacións que, no seu caso, houbera na ficha específica dos desenvolvementos.



As aliñacións poden definirse nos planos de organización espacial, nos textos da normativa ou en ambosdous, prevalencendo sempre en caso de contradicción- a escrita sobre a gráfica.

As aliñacións respetarán, en calquera caso e sen excepcións, a delimitación catalogada polo PXOM para aqueles bens ou conxuntos suxeitos a algún nivel de protección patrimonial -integral, estrutural ou ambiental-.

2.7.3.5 LINDEROS

Liñas perimetrales que delimitan ou predio ou parcela. Con respecto á súa posición, os linderos poden ser:

- Lindero frontal: O que delimita a parcela coa vía pública de acceso.
- Lindero posterior: O que delimita a parcela coa parte oposta á frontal.
- Linderos laterais: Os restantes linderos de parcela diferentes aos anteriores.

2.7.3.6 RETRANQUEO

Faja de solo comprendida entre a aliñación ou lindero e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Teñen tamén esta consideración as separacións da edificación con respecto aos demais lindes da parcela edificable.

Defínese, en cada punto, pola profundidade respecto da aliñación ou linderos de referencia.

2.7.3.7 RASANTE

Plano definido pola altimetría existente da rede viaria pública ou do terreo, respecto dunha edificación. A rasante considerárase como unidade paramétrica na medición de alturas na edificación.

2.7.3.8 RASANTE OFICIAL

Son as definidas na presente PXOM a partir dos puntos altimétricos establecidos para elas ou as fixadas nos documentos que as desenvolvan.

2.7.3.9 ALIÑACIÓN OU RASANTE ACTUAL OU NATURAL DO TERREO

Liña e perfil que sobre o terreo materializa, ben sexa por un cerramento ou por fachada, a separación dos espazos viarios e os terreos inmediatos.

As parcelas ou edificios cuxa aliñación ou rasante actual non coincida coa do plan cualifícanse como fóra de aliñación.



2.7.3.10 LIÑA DE FACHADA DUN EDIFICIO

Intersección da superficie de fachada co plano da rasante da vía ou praza.

2.7.3.11 FACHADA E MEDIANEIRAS

Denomínase fachada a cada un dos paramentos verticais exteriores exentos dun edificio que poden ter luces ou ser cegos.

Medianeira é o paramento cego que pecha e delimita verticalmente a edificación nun dos lindes laterais ou posteriores da propiedade, e que segundo a normativa pode quedar cuberto por adosamiento da parede da edificación lindeira.

2.7.3.12 LIÑA DE EDIFICACIÓN

É aquela liña que a futura edificación non pode exceder, excepto cos voladizos cando estes permítanse. Pode ser interior ou exterior.

- Exterior: cando se refire á fachada da edificación cuxo fronte dea a espazos públicos ou aos libres privados que limiten con estes e sexan froito dun retranqueo mínimo obrigado.
- Interior: cando se refire á fachada oposta á anterior. Á súa vez pode ser:
 - Liña de edificación interior en planta de piso.
 - Liña de edificación interior en planta baixa.

Ambas as liñas son sempre coincidentes, excepto no caso de quinteiros completamente pechados, onde o fondo edificable poderá aumentarse exclusivamente en planta baixa.

2.7.3.13 FONDO EDIFICABLE E FONDO DA EDIFICACIÓN

O fondo edificable é a distancia existente entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior, entre as cales está permitida a edificación.

O fondo da edificación é a distancia existente entre o plano de fachada ou fachadas que dan fronte ás vías públicas e os seus opostos



2.7.4 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN

2.7.4.1 PARCELA

É a porción de terreo pertencente a unha soa propiedade, que aparece delimitado e rexistrado como tal, nalgún dos Catastros oficiais de rústica ou urbana.

2.7.4.2 PARCELA EDIFICABLE

Por este concepto entenderase, indistintamente:

- A parte do solar comprendida entre a liña de edificación exterior e a liña de edificación interior.
- Aquela parcela que é adecuada para soportar edificación de acordo coas condicións que o PXOM lle impoña segundo a zona de ordenanza na que se inscriba.

A parcela enténdese como bruta na súa dimensión superficial real. E como neta unha vez descontadas as superficies destinadas a cesións (para viarios espazos libres, etc.).

2.7.4.3 PARCELA MÍNIMA

É a superficie mínima de terreo que as ordenanzas esixen para autorizar a construción.

2.7.4.4 FRONTE DE PARCELA

É aquel que forma o lado ou lados da parcela edificable en contacto coa vía pública pola que ten acceso.

2.7.4.5 PECHE DE PARCELA

Son os elementos construtivos que serven para delimitar e pechar as propiedades.

2.7.4.6 SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DA PARCELA OU SUPERFICIE OCUPADA

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas exteriores de toda construción. Excepto determinación ulterior en contra, para a contabilización da ocupación de parcela teranse en conta todas as edificacións existentes na mesma, independentemente do uso a que se destinen.



2.7.4.7 SUPERFICIE CONSTRÚIDA, EDIFICADA OU DA EDIFICACIÓN

Superficie contida entre as liñas perimetrales da edificación.

A superficie total construída ou edificada será a suma das superficies edificadas en todas as plantas.

2.7.4.8 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE OU COEFICIENTE DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL

Cociente entre a superficie construída e total da parcela, quindeiro ou zona.

2.7.4.9 DELIMITACIÓN EXTERIOR DA EDIFICACIÓN

É a delimitada polas aliñacións a viarias, fondo edificable e retranqueos laterais e/ou posteriores definidos pola Ordenanza de aplicación.

2.7.5 CONDICIÓNS DE MEDICIÓN

2.7.5.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN SOBRE A RASANTE

É a dimensión vertical dun edificio. Poderase expresar conxunta ou separadamente en metros (distancia vertical desde a rasante da beirarrúa ou beiravía da vía ou praza, ou, no seu caso, do terreo en contacto coa edificación, tomada no punto medio de fachada, ata a cara inferior do forxado de teito ou construción equivalente da última planta de piso, a partir da cal comeza a cuberta) ou en número de plantas (que incluírá a planta baixa e a planta ou plantas de piso). Na PXOM definirase a altura máxima de edificación sobre a rasante (AMR) ou altura máxima de edificación.

2.7.5.2 ALTURA DE PISOS

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

2.7.5.3 ALTURA LIBRE DE PISOS

É a distancia vertical existente desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie ata a superficie inferior do teito da mesma planta.

2.7.5.4 ALTURA DE PLANTA BAIXA

É a distancia vertical existente entre a rasante da beirarrúa e a cara inferior do primeiro forxado.



2.7.5.5 ALTURA DE CUBERTA

É a distancia vertical existente entre a cara inferior do último forxado e a liña de cumbrera.

2.7.5.6 LIÑA DE CUMIO

Liña de cota superior nunha cuberta a dúas augas. Cando a cuberta teña máis faldones a liña de cumbrera será aquela de maior altura.

2.7.6 CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

2.7.6.1 QUINTEIRO

Enténdese por quinteiro a porción de solo que contén unha agrupación de varias parcelas xuntas, unhas con outras, cando devandito conxunto quede delimitado por espazos públicos.

2.7.6.2 PATIO

É o espazo libre rodeado, teórica ou realmente de edificación.

2.7.6.3 PATIO DE PARCELA E PATIO DE QUINTEIRO

Denomínase patio de quinteiro ao espazo interior do polígono delimitado trazando paralelas ás aliñacións exteriores dun quinteiro de edificación sometida a ordenación pechada, á distancia sinalada como fondo de edificación.

Patio de parcela será o espazo intersección entre o patio de quinteiro e calquera parcela edificable en ordenación pechada.

Do anterior resulta obvio que o patio de quinteiro será o resultado de unir todos os patios de parcela dunha quinteiro, e, á inversa, o patio de parcela será unha fracción do patio de quinteiro.

A ordenanza correspondente regulará as condicións de edificación en patios de quinteiro e patios de parcela.

En quinteiros pechados por edificacións de distinta altura, tomarase a maior delas para verificar o cumprimento das condicións recollidas en Ordenanzas para patios de quinteiro e patios de parcela.



2.7.6.4 PEZA HABITABLE

Enténdese como peza habitable nunha vivenda, aquela que se destiná a permanencia continua das persoas e por tanto, todas aquelas que non sexan vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roupeiros, trasteiros, depósitos e aparcadoiros.

2.7.6.5 PLANTAS DA EDIFICACIÓN

- **PLANTA SOTO.** Planta da edificación, situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior do forxado de teito ou construción equivalente, queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.
- **PLANTA SEMISOTO.** Planta da edificación situada por debaixo da planta baixa, na cal a distancia vertical desde a cara superior do forxado de teito ou construción equivalente, ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o seu uso sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio. Cando a dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta baixa.
- **PLANTA BAIXA.** Planta da edificación onde a distancia vertical entre a cara superior do forxado de solo ou construción equivalente, e o nivel da rasante situada por debaixo daquel non excede 1 metro, sen prexuízo do disposto no punto anterior. Cando a dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta piso ou alta.
- **ENTREPLANTA.** É aquela que ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre a cara superior do forxado de solo e a cara inferior do forxado de teito, ou construcións equivalentes, da planta baixa
- **PLANTA PISO OU ALTA.** Planta da edificación situada por riba da planta baixa, e que non é nin entreplanta, nin planta de ático ou baixo cuberta
- **PLANTA DE ÁTICO OU BAIXO CUBERTA.** Planta da edificación situada entre o forxado de teito da última planta piso, ou construción equivalente, e os planos límite de cuberta.



2.7.6.6 PORTAL

É o local que se atopa entre a porta de entrada do edificio e as escaleiras e ascensores se os houbese.

2.7.6.7 CUBERTAS

Son os elementos construtivos que pechan o volume edificado por riba da cara superior do último forxado.

2.7.6.8 ALERO

O alero é a parte da cuberta que sobresaí do muro ou paramento vertical.

2.7.6.9 VOOS

Elementos e volumes que, sendo solidarios e pertencentes á edificación sobresaen da mesma ao exterior da liña de fachada e perpendicularmente ao plano vertical que contén a aliñación.

2.7.6.10 ENTRANTES EN LIÑA DE FACHADA

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

2.7.6.11 EDIFICIO EXENTO

É aquel que está illado e separado totalmente doutras construcións por espazos libres (públicos ou privados).

2.7.6.12 TIPOLOXÍA EDIFICATORIA

Modelo construtivo básico que serve como colector dos usos considerados no presente PXOM.

2.7.6.13 EDIFICIO EXCLUSIVO

É o que cumpre coa condición de que en todos os seus locais desenvólvanse actividades comprendidas no mesmo uso.



2.7.6.14 USO, USO PRINCIPAL

O **Uso** é o emprego continuado e habitual ao que se pode destinar un solo ou unha edificación

Para un ámbito sometido a regulación, o **uso principal** será aquel que lle resulta consustancial, que serve para definir e caracterizar o ámbito, e que no mesmo é maioritario. Amais do uso principal, poderán existir outros admisibles

2.7.6.15 USOS ADMITIDOS, PERMITIDOS OU AUTORIZABLES

Aqueles que, no ámbito de aplicación da norma e suxeitos ás condicións nela establecidas, resultan admisibles

2.7.6.16 USOS PROHIBIDOS

Aqueles que, no ámbito de aplicación da norma e suxeitos ás condicións nela establecidas, non resultan admisibles

2.7.7 CONDICIÓNS DE APROVEITAMENTO OU EDIFICABILIDADE

2.7.7.1 EDIFICABILIDADE

É a superficie máxima edificable. Virá expresada de forma absoluta como a totalidade da superficie cuberta edificada ou edificable, ou de forma relativa como unha relación entre a superficie cuberta construída que autoriza a normativa por cada metro cadrado de superficie da parcela edificable que teña asignado un aproveitamento.

Nas parcelas ou solares a edificabilidade pode fixarse explicitamente dalgunha das maneiras citadas, ou implicitamente. Neste caso obterase a edificabilidade a partir do cómputo de condicións de volume que afecten á devandita parcela ou solar.

Para todos os efectos, e excepto manifestación en contra, a edificabilidade outorgada a unha parcela pola aplicación da correspondente ordenanza, entenderase aplicada sobre a parcela neta.

De acordo co estipulado no art.46.6.a de a LOUGA 2/2010, a efectos de edificabilidade computan 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, excepto as construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 m² vinculados á vivenda do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Os corpos voados pechados computarán a efectos de edificabilidade o 100% da súa superficie.



Para o cálculo de edificabilidade, os balcóns e terrazas computarán o 100% da súa superficie.

A superficie e volume dos patios de luces serán contabilizados na súa integridade se a planta inferior está pechada a nivel do forxado inmediatamente superior.

Atenderase, en calquera caso, ás disposicións recollidas respecto diso na lexislación sectorial de aplicación.

2.7.7.2 SUPERFICIE CUBERTA EDIFICABLE

É o total de superficie cuberta correspondente a plantas de edificación que, de conformidade coas normas sobre cómputo de edificabilidade, sexa de potencial edificación e posúan carácter lucrativo.

En caso de edificacións erixidas con anterioridade á aprobación definitiva da presente PXOM e cuxo uso non resulte discordante cos usos establecidos no mesmo, permitirase aumentar o número de alturas ata alcanzar a máxima permitida, sempre que non se supere do aproveitamento urbanístico que o novo plan urbanístico fixe.

2.7.7.3 VOLUME EDIFICABLE

É aquel que é posible construír en cada caso en función da edificabilidade asignada ou das condicións de volume asignadas en cada tipo de solo.

2.7.7.4 EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE *FÓRA DE ORDENACIÓN*

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán en situación de *fóra de ordenación*

En apartado específico detállase o réxime a aplicar a estes edificios, construcións e instalacións

2.7.7.5 EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE *DESAXUSTE COA ORDENACIÓN*

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva deste Plan Xeral, que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non se atopen incursos en situación de *fóra de ordenación*, quedarán en situación de *desaxuste coa ordenación*



En apartado específico detállase o réxime a aplicar a estes edificios, construcións e instalacións

2.7.8 ACCESIBILIDADE E BARREIRAS

2.7.8.1 ACCESIBILIDADE

É o grao de utilización e goce de maneira autónoma que poden ter as persoas con independencia da súa condición física, psíquica ou sensorial, que determina as características de deseño dos espazos urbanos, as edificacións dos medios de transporte e sistemas de comunicación.

2.7.8.2 BARREIRAS

Son impedimentos de calquera clase que inflúan na accesibilidade, a liberdade de movementos, a estancia, a circulación e a comunicación sensorial das persoas con mobilidade reducida ou con calquera outra limitación.

As barreiras son de catro tipos:

- Barreiras urbanísticas, as existentes en rúas e espazos libres de uso público.
- Barreiras arquitectónicas na edificación, as existentes nos accesos e no interior dos edificios.
- Barreiras no transporte, as que existen nos medios de transporte e nas súas infraestruturas.
- Barreiras na comunicación, que son os impedimentos para a zdición e recepción de mensaxes a través dos medios de comunicación.



NORMAS RELATIVAS Á EDIFICACIÓN



3 NORMAS RELATIVAS Á EDIFICACIÓN

3.1 CONDICIÓNS DE PECHE E SERVIDUME

3.1.1 PECHES

O *Concello* poderá esixir o peche, nas condicións aquí desenvolvidas ou nas que el, en ordenanza particular determinar, de calquera leira do municipio, independentemente da condición da mesma no referente á cualificación do solo. En solo urbano, cando se produza a derriba de calquera edificación, será obrigatorio realizar o peche do solar sobre a aliñación oficial e no prazo de 2 meses a contar desde a data de concesión da licenza de derriba. Cando se abran novas vías, os propietarios dos solares que dean ás mesmas terán a obrigaón de construír os cerramentos nun prazo de 3 meses a partir da terminación das obras de afirmado en calzada e beirarrúas.

Esta regulación das Condicións de Cerramento debe entenderse xenéricas e subordinadas á que puiden desenvolverse máis especificamente en Ordenanzas.

3.1.1.1 CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO PECHE

- Solo Urbano (SU): o cerramento situarase na aliñación oficial.
- Solo de Núcleo Rural [SNR]: o cerramento situarase na aliñación oficial. Os materiais que se deberán utilizar para estes cerramentos serán os propios dos núcleos rurais, tales como fábricas de cachotería, lajas de lousa e cerramentos arbustivos. Os cerramentos neste ámbito poderán ser opacos ata un máximo de 1,0 m. de altura. A coloración destes muros e peches será a propia do núcleo onde se enclave.

3.1.1.1.1 TERREOS EN CONTACTO CON ESTRADAS

As condicións de posicionamento do cerramento en estradas de titularidade do Estado e Xunta de Galicia, incluíndo o solo de núcleo rural, serán, única e exclusivamente, na lexislación vixente en materia de estradas do Estado e de Galicia, e no regulamento establecido polo presente Plan Xeral.



3.1.1.2 TIPOLOXÍA E DIMENSIÓNS

- Nas zonas de edificación en ordenación pechada, esixirase un peche permanente e opaco de, polo menos, de 1,0 m. de altura.
- En áreas de edificación aberta, nos espazos de industria e almacén, nas áreas dotacionais e nos espazos libres, os cerramentos opacos poderán ter unha altura máxima de 1,00 m, pudiendo pasarse de ésta con sebes vexetais ou proteccións diáfanas esteticamente admisibles, a xuízo municipal e nas liñas frontais a vía pública, ou ben en cumprimento de ordenanza reguladora municipal en vigor.
- En solo rústico [SR] e núcleos rurais [SNR], as parcelas frontais a camiño ou estrada levantarán un cerramento permanente segundo as condicións seguintes:
 - A altura máxima sobre o nivel natural do terreo para calquera peche opaco, será de 1,0 m.
 - Permitirase completar o tramo opaco do cerramento con aramados, celosías metálicas ou de madeira, peches vexetais ou proteccións diáfanas esteticamente admisibles, ata alcanzar unha altura máxima final de 1,50m. Atenderase, igualmente, ao que dispuxiere ordenanza reguladora municipal en vigor.
 - Os peches de fábrica en solo rústico de protección paisaxística e os situados nas concas visuais do mesmo, deberán garantir a adecuada integración ambiental a fin de evitar unha incidencia paisaxística negativa. Así, deberán realizarse ben na fábrica tradicional da contorna ou ben calquera outro material que garanta a solidez dos pechamentos, pero sempre enfoscado e pintado, respectándose a gama de coloración da zona.
 - En xeral, e nas zonas onde é de aplicación a lexislación sectorial de estradas, estarase ao establecido na *Regulación do Sistema Xeral de Infraestruturas* desta Normativa, e, por suposto, na Lei 37/2015, do 29 de setembro, de Estradas do Estado e Lei 8/2013, de estradas de Galicia.



3.1.1.2.1 ALTURA MÁXIMA

A altura máxima para calquera elemento que entre a formar parte do cerramento cumprirá co establecido en lexislación vixente e, en particular, coa Ordenanza Reguladora de Cerramento de Fincas no Concello de Castro de Rei, de 7 de xaneiro de 2014 [BOP 17/01/2014], ou norma municipal que a substituíse

3.1.1.3 CONDICIÓNS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN

En xeral, os peches de fábrica deberán executarse con materiais que garantan a súa solidez e conservación en bo estado. Deberán pintarse ou encalarse, a menos que o material de construción empregado admita o acabado visto. A tales efectos, quedan expresamente descartados os bloques de formigón -independentemente do seu acabado exterior- e as celosías cerámicas realizadas con ladrillo contrapeado. Admítense, con todo, as pedras naturais -granito, cuarcitas, lousas-. Será obrigatorio respectar a coloración da zona.

Ao ser o material de cubrición habitual no territorio municipal, as cubertas executaranse en lousa (laxa), podendo optar pola utilización doutros materiais naqueles casos debidamente xustificadas polas características arquitectónicas da edificación.

3.1.2 SINALIZACIÓN DE LEIRAS

Toda edificación deberá estar convenientemente sinalizada co número que lle corresponde da vía na que estea situada, perfectamente visible desde a rúa.

3.1.3 SERVIDUMBRES DE PASO

Os propietarios de solares ou parcelas nos que existan servidumbres de paso ou outras calquera, deberán respectalas cando edifiquen agás que se estableza un acordo de supresión das mesmas con todos os propietarios e usuarios afectados e sométaa á información favorable do *Concello*. Se a servidume é de paso a instalacións ou edificacións interiores existentes, deberá dispor dun ancho mínimo de 3 m. en toda a súa lonxitude, agás que nos planos da presente PXOM dispóñase un ancho maior. No caso de que actualmente resultase inferior, obrigárase a retranquear a edificación $\frac{1}{2}$ do ancho que faltase para chegar ao mínimo, no caso de que a servidume limite con dúas parcelas ou solares de distinta propiedade; e a totalidade do ancho se a servidume atópase dentro da propia parcela ou solar. Se a servidume é de paso e a fachada medianeira lindeira non tiene ocos de pezas habitables ou cociñas, e ademais atópase dentro da propiedade que se constrúe, aínda que sexa no lindero da mesma, poderase edificar sobre a devandita servidume, deixando unha altura libre mínima de 4 m. e respectando os ocos de ventilación que puidesen existir na parcela lindeira por medio de pozos de ventilación.



3.1.4 SERVIDUMBRES URBANAS

O *Concello* poderá instalar, suprimir ou modificar, ao seu cargo, soportes, sinais e calquera outro elemento para servizo da vila en leiras, e os propietarios veranse obrigados a consentilo.

3.1.5 CAMIÑOS DE SERVIZO EXISTENTES

En planta baixa, as edificacións lindeiras poderán unicamente abrir ocos de acceso tales como portas ou portalóns de entrada a garaxes. En plantas altas poderanse abrir luces a estes camiños a condición de que se cumpran as condicións de patio que se fixan no uso residencial.



3.2 CONDICIÓN DE PROTECCIÓN

3.2.1 PROTECCIÓN XERAL

No espazo vinculado ás infraestruturas do transporte, liñas eléctricas, canles de auga, vertedoiros, de residuos, espazos diferenciados, etc. será de obrigado cumprimento a normativa sectorial vixente da que se deriven determinacións urbanísticas.

3.2.2 ILLAMENTOS

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase, asegurase o illamento térmico, acústico, contra o lume e contra a humidade de acordo coa normativa vixente na construción.

3.2.3 ENERXÍA ELÉCTRICA

Todo edificio deberá estar dotado da necesaria instalación de enerxía eléctrica, que deberá cumprir a regulamentación vixente na materia. No caso de que existisen centros de transformación neles, non se poderán situar baixo o primeiro soto e deberán reunir as debidas condicións de insonorización, térmicas, de vibración e seguridade, non podendo ocupar a vía pública con ningunha instalación auxiliar.

3.2.4 CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO, AUGA QUENTE, GAS E TELECOMUNICACIÓNS

Deberán cumprir coa lexislación vixente e en ningún caso supor perigo ou molestias para os veciños.

Nas redes de telecomunicación estarase ao lexislado no artigo 34.5 da Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, no que se dispón todo canto segue:

- Nos casos nos que non existan ditas canalizacións ou non sexa posible o seu uso por razóns técnicas ou económicas, os operadores poderán efectuar despregamentos aéreos seguindo os previamente existentes.
- Igualmente, nos mesmos casos, os operadores poderán efectuar por fachadas despregue de cables e equipos que constitúan redes públicas de comunicacións electrónicas e os seus recursos asociados, aínda que para iso deberán utilizar, na medida do posible, os despregamentos, canalizacións, instalacións e equipos previamente instalados.



- Os despregamentos aéreos e por fachadas non poderán realizarse en casos xustificados de edificacións do patrimonio histórico-artístico ou que poidan afectar á seguridade pública.

Para as restantes redes, irán aloxadas preferentemente baixo as beirarrúas salvo nas rúas con Sección viaria inferior a 10 m, que se poderán aloxar indistintamente na beirarrúa ou calzada.



3.3 CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E APARCADOIRO

3.3.1 SUPRESIÓN DE BARREIRAS ARQUITECTÓNICAS E ACCESIBILIDADE

Todo proxecto edificación atenderá ás disposicións recollidas respecto diso na lexislación e demais regulamentos aplicación en materia de accesibilidade, supresión de barreiras arquitectónicas e non discriminación de persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións. A adaptación ás normas dispostas por dita normativa sectorial de aplicación, formarán parte das condicións técnicas dos contratos administrativos das obras, a través de cláusulas precisas.

O *Concello* e, no seu caso, a Comunidade Autónoma desenvolverán as actividades de control previstas na lexislación de aplicación, establecendo as medidas necesarias para a corrección das barreiras existentes no viario actual, de maneira que en todas as interseccións do viario onde teñan que convivir peóns e automóviles sexan estes os que teñan que ascender ata a *subida* das beirarrúas, e así poidan os peóns percorrer calquera itinerario sen ter que subir ou baixar. Igualmente determínase que outro tanto fagan as novas urbanizacións que deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o que, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público terán que planificarse e protexer o feito de que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial, ás de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na lexislación de aplicación.

Así mesmo, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público xa existentes, así como as instalacións de servizos e mobiliario urbano deberanse adaptar de forma gradual ás esixencias de accesibilidade das persoas con mobilidade reducida contidas na lei, adaptando todo o viario ás características que se establecen na Normativa do Viario.

Para iso, e antes de transcorridos dous anos desde a aprobación da presente PXOM., o *Concello* elaborará un Plan Especial de actuación para a adaptación dos espazos públicos á normativa de accesibilidade, incluíndo nos orzamentos municipais as consignacións necesarias para o financiamento das adaptacións que se farán de forma gradual, pero progresiva.

Ao mesmo tempo, os pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras, terán que conter as cláusulas precisas para que se cumpra a lexislación de aplicación.

O *Concello* esixirá e verificará o cumprimento do disposto na devandita lei no momento de outorgar licenzas, autorizacións e cualificacións de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, esixindo a todo proxecto de urbanización e construción que dispoñan as súas memorias de forma que se cumpra a citada lei.



3.3.2 APARCADOIROS OBRIGATORIOS

Enténdese por praza de aparcadoiro bruta unha superficie de 25 metros cadrados, incluídos viarios de acceso e servizo. Enténdese por praza de aparcadoiro neta un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 m., con acceso libre suficiente. Admítase que as prazas de aparcadoiro ocupen espazos descubertos dentro da parcela.

A dotación mínima de aparcadoiro será en cumprimento da LOUGA 2/2010 e en solo urbano non consolidado e solo urbanizable:

- 2 prazas por cada 100 m² edificables de uso residencial e hoteleiro, das cales polo menos a cuarta parte haberán de ser de dominio público.
- 2 prazas por cada 100 m² edificables de uso terciario, das cales polo menos a quinta parte haberán de ser de dominio público
- 1 praza por cada 100 m² edificables de uso industrial, das cales polo menos a cuarta parte haberán de ser de dominio público.

O resto de dotacións mínimas de aparcadoiro virán determinados pola regulación do sistema ou pola ordenanza correspondente explicitados nesta Normativa e primarán, se son maiores, sobre os mínimos indicados no parágrafo anterior.



3.4 CONDICIÓNS XERAIS DE VOLUME E HIXIÉNICAS

3.4.1 ALCANCE E CONTIDO

As condicións seguintes establecen as limitacións a que han de suxeitarse todas as dimensións e demais condicións das edificacións, salvo indicación expresa na Ordenanza correspondente, así como a forma de medir e interpretar estas condicións. Estarán supeditadas sempre aos particulares que, en cada caso especifiquen as Ordenanzas e Normas.

Os usos ou actividades, e por tanto, as edificacións que os albergan, estarán dotadas en solo urbano, como mínimo, dos servizos de acceso rodado, abastecemento de auga de rede, evacuación de augas residuais á rede de rede de sumidoiros e subministración de enerxía eléctrica. Tales servizos terán características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se haxa de construír.

En solo rústico, os usos e edificacións que os acollan deberán dispor de acceso viario; auga potable de rede, pozo ou traída; evacuación de augas residuais a rede de rede de sumidoiros ou fosa séptica, e enerxía eléctrica.

Tanto en solo urbano como en solo rústico poderán exceptuarse da dotación dalgúns de tales servizos, cando os usos que alberguen as edificacións non os requiran.

En solo rústico de protección de augas atenderase especialmente a categoría da canle ao obxecto de regular as condicións de vertedura das industrias, sendo obrigatorio, a disposición de medios correctores do afluente.

En solo rústico de protección de infraestruturas terase especialmente en conta que os produtos evacuados non contaminen os terreos lindeiros.

3.4.2 CONDICIÓNS DE HABITABILIDADE

As edificacións destinadas a vivenda acreditarán o cumprimento da lexislación sectorial de corresponda e demais normativa de aplicación, en particular as disposicións recollidas no Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas en Galicia.

3.4.3 REGULARIZACIÓN DE PARCELAS

En solo urbano será obrigatoria a regularización daquelas parcelas que pola súa forma e posición con respecto ao viario que establece a súa ordenación, impiden unha adecuada solución construtiva, suspendéndose a concesión de licenza ata que se regularicen as parcelas.



Serán susceptibles de regularizarse aquellas parcelas nas que o ángulo formado por calquera lindero lateral e o linde a viario principal ou o seu paralelo (no gráfico, ángulo α), sexa menor de 60° .

Este plan sinala espazos nos que, previamente á concesión da licenza municipal, deberase producir unha regularización de linderos, co obxectivo de adaptar a súa configuración ás esixencias do plan, por ser por superficie, dimensión, forma ou calquera outro aspecto incompatibles co uso asignado.

3.4.4 PARCELAS INFERIORES ÁS MÍNIMAS ESIXIDAS

Excepcionalmente, en solo urbano e solo de núcleo rural, poderase construír en parcelas inferiores ás mínimas, en fronte ou en superficie, en caso de parcelas situadas entre outras xa edificadas con anterioridade á aprobación da presente PXOM.

3.4.5 SOTOS

Os sotos non poderán ter uso residencial, podéndose utilizar como almacéns, aparcadoiros ou cuartos de instalacións para servizos dos locais de plantas superiores. Poden, así mesmo, acoller usos comerciais sempre que o permita a normativa de aplicación. A altura libre interior non baixará dos 2,50 m

3.4.6 SEMISOTO

Os semisotos non poderán ter uso residencial. A altura libre interior non baixará de 2,5 m, nin superará os 3,6 m.

3.4.7 PLANTA BAIXA

Poderá destinarse aos usos admitidos na norma zonal de aplicación. O uso residencial estará condicionado a que a cara superior do forxado de solo, na parte de uso residencial, estea situado, como mínimo, a 0,30 m por riba da rasante de vía ou terreo en contacto coa edificación. A altura libre interior mínima será de 2,5 m -salvo excepción recollida no Decreto 29/2010 [Normas de Habitabilidade de Vivendas en Galicia]-, e a altura libre máxima será de 5,0 m. Para os núcleos rurais e solo rústico esta planta terá unha altura libre interior máxima de 3,5 m.



3.4.8 ENTREPLANTA

Porhíbese a execución de entreplantas tanto en obras de nova edificación, como en intervencións en edificacións existentes

3.4.9 PLANTA PISO

A altura libre interior mínima será de 2,5 m -salvo excepción recollida no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas en Galicia-, e a altura libre máxima será de 3,0 m.

TÁBOA RESUMO ALTURAS LIBRES INTERIORES

	SOTO	SEMISÓTANO	P.BAIXA		P.PISO
ALTURALIBRE INTERIOR MÍNIMA	2,5	2,5	2,5		2,5
ALTURALIBRE INTERIOR MÁXIMA		3,6	en SNR y SR	3,5	3,0
			resto	5,0	

3.4.10 CORPOS VOADOS E VOOS

Os corpos saíntes en edificación contabilizaranse a partir da aliñación oficial en áreas sometidas a ordenación pechada e a partir do plano de fachada de edificación en áreas sometidas a ordenación aberta.

A efectos da súa regulación, distinguirase entre:

- ✓ Corpos Voados Abertos: Balcóns ou terrazas cuxo cerramento vertical non supere, en ningún dos seus puntos, unha altura de 1,20 m, a contar desde a cara superior do pavimento acabado
- ✓ Corpos Voados Pechados: todos os que non se atopen no tipo anterior

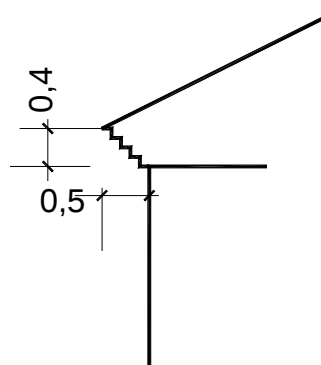
Estarán sometidos á seguinte regulación específica:

- ✓ Deberán, en todos os casos, separarse como mínimo 1 m dos predios veciños.



✓ En solo urbano:

- Situaranse, en todos os casos, polo menos 4 m por riba da rasante de terreo ou de vía, en calquera dos seus puntos.
- En edificacións construídas entre medianeiras, só se admitirán corpos voados en fachadas frontais a vía pública
- En vías de ancho inferior a 10 m: non se permitirán corpos voados.
- Admitirase, como recurso de composición, a execución dun aleiro moldurado, segundo esquema anexo [Aleiro moldurado en núcleo urbano]



ALERO MOLDURADO EN NÚCLEO URBANO

✓ En solo de núcleo rural e solo rústico:

- Non se permitirán corpos voados cerrados, a salvo que se correspondan ca tipoloxía tradicional, nese caso harmonizarán en dimensión e tipoloxía con aqueles xa existentes.
- Os corpos voados abertos deberán situarse, cando menos, a 3,5 m por riba da rasante de terreo ou de vía, en calquera dos seus puntos.

3.4.10.1 PROFUNDIDADE MÁXIMA DE VOO

A profundidade máxima de voo, para corpos voados e aleros, medirase perpendicularmente ao plano de referencia. Os límites de profundidade máxima enténdense de aplicación en todos os puntos e elementos dun corpo voado ou alero. Se o plano de referencia tivese quiebros, a profundidade máxima axustarase aos mesmos.

A profundidade máxima de voo en corpos voados non superará o 10% do ancho da rúa, con límite superior, en calquera modalidade de ordenación, de 0,80 m. O plano de referencia será o de fachada da edificación.



A profundidade máxima de voo en aleros será de 0,50 m. O plano de referencia será o de fachada de corpos voados, cando existan, ou o de fachada de edificación, cando, no punto a considerar, non existan corpos voados.

3.4.11 PORTAIS

O portal terá un ancho mínimo de dous metros desde o oco de entrada ata a escaleira principal ou ascensor, se o houbese.

O oco de entrada non terá menos de 1,30 m. de luz.

3.4.12 ESCALEIRAS

O largo libre mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,20 m e, se é de dous tramos será de 2,20 m, e a altura mínima será de 2,20 m. O largo libre mínimo de chanzos será de 1,00 m e as dimensións libres de relanzos intermedios ou descansos, cando non sirvan de acceso a corredores de distribución, serán iguais ao devandito largo libre mínimo do chanzo.

No que atinxe a iluminación e ventilación estarase ao disposto no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia; ou norma que a substituíse.

3.4.13 PROTECCIÓNS

Os balcóns, xanelas, escaleiras e terrazas estarán dotadas de varandas ou das proteccións adecuadas.

3.4.14 ENTRANTES

Permítese a formación dos seguintes tipos de entrantes en planta baixa.

- Pórticos e soportais paralelos á liña de fachada. Os soportais deberán ter unha anchura mínima de 3 m.
- Pasadizos perpendiculares á fachada principal. Permitiranse exclusivamente en uso residencial en grao 2º, cunha anchura e altura libre interior mínima de 4 m, e con profundidade máxima igual ao fondo de edificación en plantas superiores á baixa



3.4.15 RETRANQUEOS

As edificacións que se sitúen en parcelas lindeiras con solos rústico deberán retranquearse nos linderos correspondentes un terzo da altura da edificación e como mínimo 3,00 m.

Ademais, en solo urbano gardarase un retranqueo mínimo de 3,00 metros nas parcelas lindeiras con outras cualificadas con ordenanzas que posibiliten retranqueos laterais. Así mesmo gardarase este retranqueo no lateral das parcelas lindeiras con equipamentos existentes formados por edificacións illadas.

O resto de retranqueos virán determinados pola regulación do sistema ou pola ordenanza correspondente, explicitados nesta Normativa e primarán sobre os mínimos indicados nos parágrafos anteriores.

3.4.16 PATIOS INTERIORES

Admitirantes dúas tipoloxías de patio interior:

- Patio pechado: patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.
- Patio aberto: recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado en que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2,00 m.

Os patios dimensionaranse en función do uso das pezas que iluminen e ventilen a través deles, e as súas dimensións estarán definidas sometidas ao réxime establecido ao respecto polo Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia; ou norma que a substituíse. Para determinar a dimensión dos patios interiores, non se computarán como plantas os remates das caixas de escaleiras, os cuartos de máquinas dos ascensores e os depósitos de auga.

Os patios interiores poderán cubrirse cunha cuberta transparente que non obstaculice a garantía dunha ventilación permanente; nos termos establecidos polo Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia; ou norma que a substituíse. En ningún caso, aos patios interiores poderán ventilar garaxes, nin locais, agás que sexan exclusivos para a súa ventilación.

Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza e cando así o permita a ordenanza específica ou nos planos de ordenación, poderase edificar neles só en planta baixa.

Os paramentos dos patios interiores deberán ser tratados como fachadas exteriores.



3.4.17 PATIOS MANCOMUNADOS

Os patios de interiores poderán mancomunarse. Para poder considerar as súas dimensións totais a efectos de clasificación e, por tanto, de apertura de ocos ao mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidades coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos solares no Rexistro da Propiedade, funcionando desde ese momento como calquera patio de parcela.

A mancomunidade de patios só se poderá cancelar coa autorización do Concello cando non existan xa os edificios cuxos patios requirían devandito acordo de mancomunidades para cumprir as condicións mínimas.

Poderanse levantar muros de separación no interior do patio mancomunado cunha altura máxima de 2 m. a partir da rasante do patio que estea situada máis abaixo.

3.4.18 MEDICIÓN DE ALTURAS.

A altura máxima sobre rasante (AMR) ou altura máxima de edificación sobre a rasante en relación co número de plantas aterase ao recolleito na táboa adxunta.

MEDICIÓN DE ALTURAS		
EDIFICACIÓN NON AUXILIAR		
Nºde PLANTAS	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m)	
P.BAIXA	en SNR e Solo Rústico	3,5
	resto	5,0
2 (PB + 1planta de piso)	en SNR e Solo Rústico	7,0
	resto	8,0
3 (PB + 2 plantas de piso)		11,0
4 (PB + 3 plantas de piso)		14,0

MEDICIÓN DE ALTURAS	
EDIFICACIÓN AUXILIAR	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m)
GARAXE	3,0
RESTANTES	4,0



A altura máxima da planta baixa para unha vivenda en solo de núcleo rural será de 3,50 m.

A altura máxima establecida na táboa anterior para a planta baixa non será de obrigado cumprimento naquelas dotacións ou edificios públicos que requiran alturas interiores elevadas [piscinas, pavillóns deportivos, igrexas, salóns de actos, cinemas, salas de exposicións, recintos feirais,...].

3.4.18.1 MEDICIÓN DE ALTURAS EN SOLO URBANO

No solo urbano a medición de altura de edificación realizarase entre a rasante da vía ou terreo en contacto coa edificación, e a cara inferior do forxado horizontal de teito da última planta ou, en ausencia de este, do arranque inferior da cuberta. Se a vía que contacta coa edificación ten beirarrúa, a medición realizarase dende a rasante da mesma

A medición de alturas realizarase nos seguintes puntos:

- no punto medio de cada unha das fachadas da edificación

En ningún punto, aínda que non se trate dun punto de medición de alturas, as fachadas da edificación poden superar a Altura Máxima admisible en norma incrementada e 1 m. Os proxectos que soliciten licenza xustificarán especificamente o cumprimento deste precepto

En ordenación pechada distínguense as seguintes situacións:

- SOLARES DE ESQUINA, a dúas rúas, rúa-praza, rúa-zona verde, etc. reguladas con distinta altura. Se nos planos non se define unha solución particular, tomarase como Altura Máxima a correspondente á vía de maior ancho, podendo continuarse esta altura pola rúa de menor ancho ata completar o fondo máximo de edificación correspondente á vía de maior ancho. A partir deste punto, a Altura Máxima será a correspondente á rúa de menor ancho. Os paramentos que queden ao descuberto como consecuencia do escalonamento a que obriga esta transición, deberán recibir tratamento de fachada
- SOLARES CON FRONTE A DÚAS RÚAS OPOSTAS, reguladas con distinta altura. De modo ordinario, aplicarase a altura e o fondo edificable que corresponder a cada rúa. De existir solape dos fondos edificables, respectarase para cada rúa a Altura Máxima permitida, pero restrinxirase o seu fondo ata a metade da distancia existente entre aliñacións.
- SOLARES CON FACHADA A UNHA PRAZA ou ESPAZO LIBRE, ONDE CONFLÚEN VARIAS RÚAS. Tomarase a altura correspondente á rúa de maior ancho das que converxen na praza.
- SITUACIÓNS MIXTAS. Trataranse combinando os casos anteriores.

- PATIOS DE PARCELAS. Mediranse desde a cota do piso de local máis baixo; que teña ocos de ventilación e luz ao mesmo, ata a coroación dos paramentos verticais que delimitan o patio

3.4.18.2 MEDICIÓN DE ALTURAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E SOLO RÚSTICO

En solo de núcleo rural e solo rústico, as alturas serán medidas segundo consta no artigo 42.c) da LOUGA 2/2010, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta

3.4.19 ALTURA MÁXIMA E MÍNIMA

A altura máxima é a definida pola Ordenanza correspondente a través do establecemento do número de plantas máximo admisible. Por razóns de harmonización, establécese unha altura mínima de edificación, cuxo incumprimento levará aparelado a extinción do dereito a edificar. Dita altura mínima será igual á altura máxima diminuída nunha planta

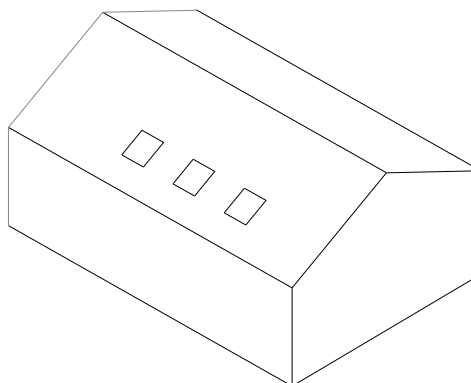
3.4.20 CONSTRUCCIÓN POR RIBA DA ALTURA MÁXIMA

Sobre a altura máxima, determinada para cada caso por ordenanza específica, poderán executarse construcións de acordo co estipulado a continuación:

3.4.20.1 PLANTA BAIXO CUBERTA

A planta baixo cuberta non computará no número de plantas que limitan a altura da edificación. Nesta planta admitiranse os usos residencial e compatibles (oficinas, etc.), así como os usos auxiliares dos mesmos (trasteiros e salas de máquinas) baixo as seguintes condicións:

a.1) Para ventilación e iluminación só se autorizarán ventás practicable sobre o propio plano da cuberta ou cenitais.



Ventás practicables sobre o plano de cuberta



As ventás practicables cumprirán:

- As suas dimensións tenderán a homoxeneidade para unha composición máis regular dos ocos no plano de cuberta.
- Poderanse autorizar os tipos mixtos, parte sobre o peto e parte sobre a cuberta, sempre que o segundo non exceda a medida máxima citada
- A superficie total acristalada en cuberta non superará o 20 % do total.

a.2) O uso no baixo cuberta poderá ter acceso independente desde a mesma planta, agás no suposto do uso residencial en vivendas“dúplex”, en cuxo caso, deberán necesariamente ter o seu acceso a través da planta inferior.

3.4.20.2 ALTURA MÁXIMA DE CUBERTA

Medida a partir da cara inferior do forxado da última planta de piso construída.

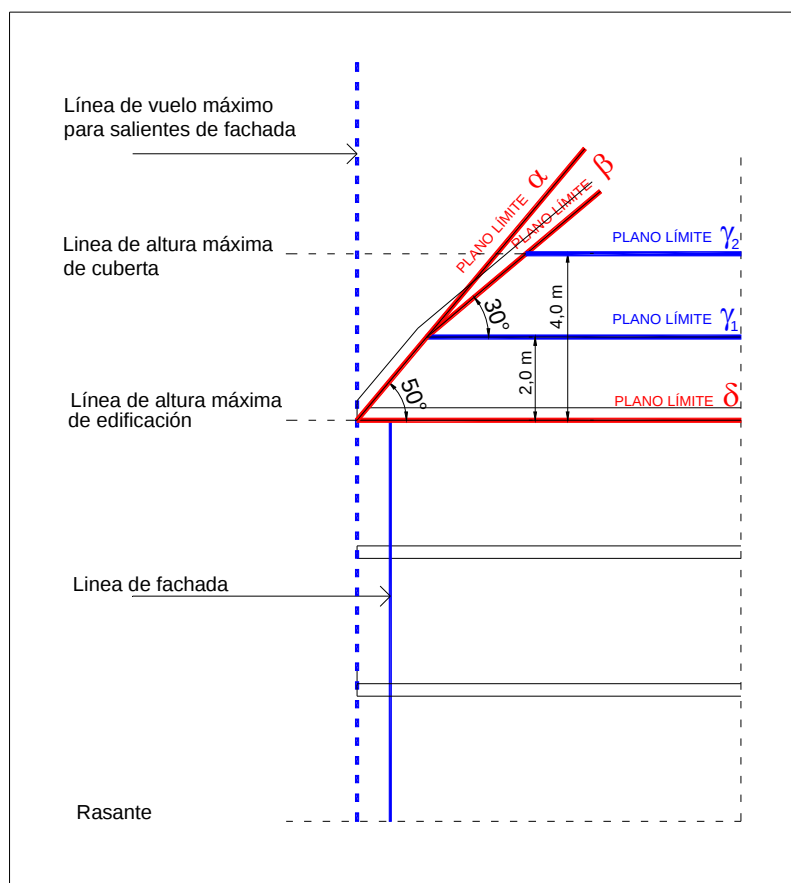
ALTURA MÁXIMA de CUBERTA(m)		
EDIFICACIÓNS AUXILIARES*	GARAXE	1
	RESTO	2
EDIFICACIÓNS NON AUXILIARES	en SNR	2,9
	en restantes tipos de solo	4,0

**en cualquier tipo de solo*

3.4.20.3 PLANOS LÍMITE DE CUBERTA

EN SOLO URBANO:

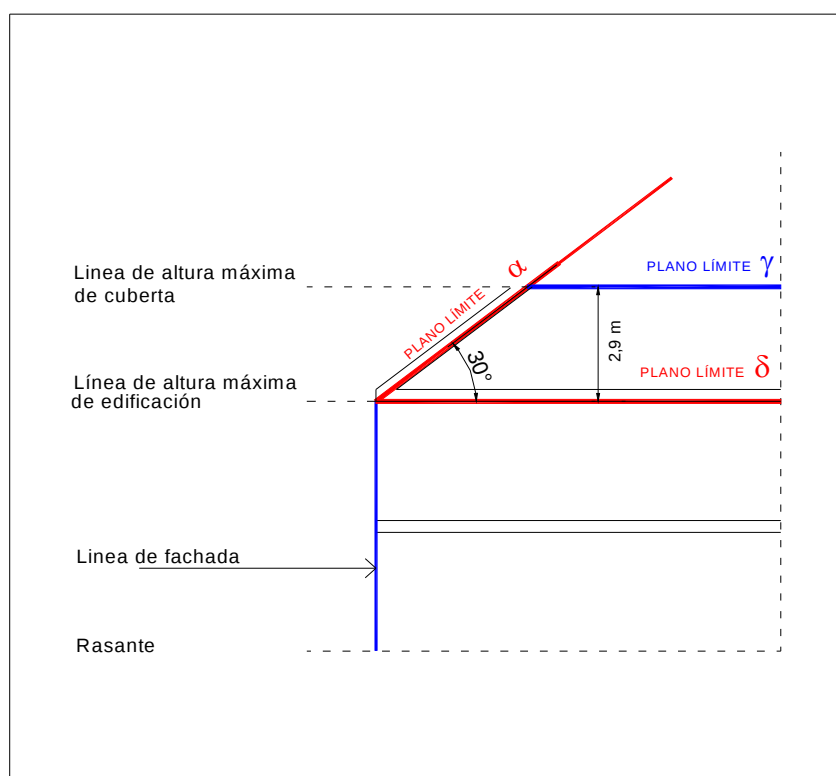
- **Plano límite α :** plano inclinado 50° sobre a horizontal e tendido sobre a intersección da liña de altura máxima coa liña de voos máximos, segundo definicións recollidas nesta Normativa.
- **Plano límite β :** plano inclinado 30° sobre a horizontal e tendido sobre a intersección do plano α e o plano γ_1 , descrito a continuación.
- **Plano límite δ :** plano horizontal, tendido sobre a liña de altura máxima de edificación.
- **Planos límite γ_1 , γ_2 :** planos horizontais, tendidos respectivamente a 2,00 e a 4,00 m do plano límite δ .



CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
PLANOS LÍMITE EN SECCIÓN RECTA

EN SOLO de NÚCLEO RURAL E SOLO RÚSTICO

- **Plano límite α :** plano inclinado 30° sobre a horizontal e tendido sobre a intersección da liña deq altura máxima co plano límite δ .
- **Planos límite δ , γ :** planos horizontais, tendido o primeiro sobre a altura máxima de edificación e, o segundo, sobre a altura máxima de cumbrera.



CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PLANOS LÍMITE EN SECCIÓN RECTA

3.4.21 EDIFICACIÓNS AUXILIARES

Son aquelas que acollen os usos menores definidos nesta Normativa.

3.4.21.1 SUPERFICIE E DIMENSIÓNS

A superficie máxima edificable será de 50 m^2 , coas seguintes excepcións:

- En solo de núcleo rural ou solo rústico, e cando a edificación auxiliar ocupe posicións posteriores e non intrusivas no conxunto edificatorio principal, a súa superficie poderá alcanzar os 100 m^2 .



- En garaxes e similares, a superficie máxima será de 25 m² por cada 100 m² edificadas e dedicadas ao uso principal.
- En solo rústico, a superficie das edificacións auxiliares non excederá de 50 m². Estarase, en todo caso, ao disposto no artigo 44.2 da LOUGA 2/2010.

3.4.21.2 CONDICIÓNS DE POSICIÓN

Poderán levantarse illadas ou, preferentemente, acaroarse á edificación principal formando patio coa mesma, coas seguintes condicións:

- De situarse aliñadas coa edificación principal, a súa fronte sobre a aliñación non excederá do 6 m.
- En ningún caso poderán acaroarse á fachada principal da edificación maior.

O retranqueo xenérico será, en ausencia de norma superior, de 3 m a linderos e edificacións, salvo, obviamente, se acaroarán á edificación principal. En SNR e SR respectarán ademais o preceptivo retranqueo imposto pola ordenanza correspondente.

En calquera caso, as ordenanzas zonais aplicables, de existir, prevalecerán sobre esta regulación, que debe entenderse ten carácter xenérico.

3.4.21.3 CONDICIÓNS DE HARMONIZACIÓN

Toda construción deste tipo deberá adaptarse ao ambiente onde pretenda enclavarse

3.4.22 RESTANTES DETERMINACIÓNS

- Por riba dos planos límite de cuberta permitirase soamente a construción de chemineas, elementos de ventilación ou iluminación e elementos decorativos ou de remate
- Só se permitirá unha planta baixo cuberta por edificio
- No caso de que se constrúan galerías ou miradoiros na última planta de piso, recoméndase a súa coroación coa prolongación da cuberta, sen cambiar a pendente en ningún caso.

3.4.23 CONDICIÓNS DAS INSTALACIÓNS

Toda clase de instalacións que se realicen para servizo do edificio faranse de modo que garanta, tanto para a veciñanza como para os viandantes, a supresión de molestias, malos cheiros, rúidos, vibracións fumes, etc.



- 3.4.24** **CONDICIÓN DOS LOCAIS RESPECTO DA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**
Deberán acomodarse á lexislación ou demais normativa que na materia for de aplicación.
- 3.4.25** **FOSAS SÉPTICAS E POZOS.**
Estarase ao disposto na normativa sectorial de aplicación.
- 3.5** **CONDICIÓN PARTICULARES EN ÁMBITOS SUXEITOS A PROTECCIÓN PATRIMONIAL**
En ámbitos suxeitos a algún réxime de protección patrimonial, a colocación de letreiros, toldos, saíntes na edificación, antenas, mobiliario urbano, ou outros elementos que puideren producir perda ou minusvalía dos caracteres determinativos do valor cultural dos bens protexidos, contarán con expresa autorización, con carácter preceptivo e vinculante, de *a Consellería de Cultura*.



3.6 CONDICIÓN XERAIS DE USO

3.6.1 DISPOSICIÓN XERAIS

3.6.1.1 DEFINICIÓN

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza sobre eles.

3.6.1.2 DISPOSICIÓN DE APLICACIÓN XERAL

Nos usos aquí regulados que poidan implicar a estancia de traballadores cumprírase as alturas e volumes mínimos esixidos pola normativa laboral vixente. Cando unha actividade comprende varios usos, e sempre que sexan compatibles entre si, cada un dos mesmos deberá cumprir as condicións que se determinan na Ordenanza específica de cada uso.

As normas que se fixan nos artigos seguintes son de aplicación ás obras de nova planta, de ampliación e reforma.

A obrigatoriedade no cumprimento destas normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen doutros Organismos e fósennles de aplicación.

Só se permiten obras de reforma e ampliación en leiras ou locais, cando estean dedicados ou se destine a usos permitidos pola Ordenanza correspondente.

Ademais das condicións establecidas nos artigos seguintes para cada uso, haberán de cumprirse as leis, regulamentos e decretos que foren de aplicación.

A efectos desta Normativa Urbanística establécense os seguintes usos e niveis de agrupación.

3.6.1.3 USOS BÁSICOS NON CONSTRUTIVOS:

Corresponden á diferenciación máis elemental da ocupación espacial que non implique edificación ningunha.

Comprende os seguintes graos:

- **GRAO 1.-** Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e obras análogas.
- **GRAO 2.-** Actividades de lecer, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- **GRAO 3.-** Actividades científicas escolares e divulgativas.
- **GRAO 4.-** Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.



- **GRAO 5.-** Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a explotación de áridos ou terras.

3.6.1.4 USOS BÁSICOS CONSTRUTIVOS

Corresponden á diferenciación máis elemental da ocupación espacial.

Comprende as seguintes variedades:

Residencial (R).
Comercial (C).
Industrial (I).
Oficinas (Ou).
Hotelesiro (H) e afíns.
Espectáculos e Salas de Reunión (E).
Aparcadoiro - Garaxe e servizos do automóbil (A).
Sanitario (S)
Cultural / educativo (DO)
Deportivo (D)
Asistencial (A)
Relixioso (R)
Dotacional de Equipamento (Q)
Agropecuário (AG).
Forestal (F).
Actividades Extractivas (AE)
Antenas de Telefonía Móbil (AT)
Dotacional de Espazo Libre (O).
De Infraestruturas (IF).
Outros: Usos relativos á defensa nacional.
Usos menores, ...etc.



3.6.2 USO RESIDENCIAL

3.6.2.1 DEFINICIÓN

Defínese como uso residencial o correspondente a edificios ou parte dun edificio destinado a vivenda ou residencia de persoas.

3.6.2.2 CLASIFICACIÓN

Vivenda, defínese así cando a residencia destínase a aloxamento de persoas que configuran un núcleo cos comportamentos sociais habituais, teñan ou non relación de parentesco. Diferéncianse 4 graos:

- **GRAO 1º: Vivenda unifamiliar:** Dentro deste grupo atópanse as vivendas illadas e as vivendas pareadas.
 - **Vivenda illada:** Edificación retranqueada, que acolle vivenda única, sobre parcela única con acceso a vía pública
 - **Vivenda pareada:** Edificación retranqueada, que acolle a dúas vivendas que comparten medianeira común, sobre parcela única con acceso a vía pública.
- **GRAO 2º: Vivenda agrupada:** É a situada nun edificio colectivo que inclúe máis dunha, agrupadas con acceso común en condicións tales que lles fose, ou puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.
- **GRAO 3º: Vivenda acaroada:** Edificación retranqueada, que acolle máis de dúas vivendas que comparten en grupos de dúas medianeira común, sobre parcela única con acceso a vía pública.
- **GRAO 4º: Vivenda unifamiliar vinculada a explotación agropecuaria:** Edificación que cumprirá coas disposicións recollidas ao efecto no artigo 43 da LOUGA 2/2010.

3.6.2.3 CONDICIÓNS

Non se permitirán vivendas en sotos nin en semisotos.

Toda vivenda ha de ser exterior, entendéndose por exterior aquela que teña, como mínimo dúas estancias vivideras con ocos abertos á rúa ou vía a que de fronte a parcela edificable.

As edificacións destinadas a vivenda acreditarán o cumprimento das condicións mínimas previstas na lexislación e demais normativa que for de aplicación en materia de habitabilidade.

Non poderán comunicar directamente con locais comerciais ou industriais, debendo existir un vestíbulo intermedio, ademais de ter acceso independentes desde a vía pública ou espazo común da edificación que conecte directamente con ela. En ámbitos de uso residencial disporanse dúas prazas de aparcadoiro por cada



100 m² edificables, das que polo menos, a cuarta parte deben ser de domino público.

No uso residencial de grao 4 (vivenda unifamiliar vinculada) as edificacións cumprirán ademais as seguintes condicións, segundo o artigo 43 da LOUGA 2/2010:

- Acreditación fehaciente e imprescindible de que o solicitante é titular dunha explotación agrícola ou gandeira e que a mesma cumpre os requisitos que reglamentariamente determinénse.
- Non poderán existir varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela.
- A parcela mínima esixible será de 4000 m² e a ocupación en planta non superará o 5% da superficie neta da parcela.

3.6.3 USO INDUSTRIAL

3.6.3.1 DEFINICIÓN

Defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos destinados á transformación de materias ou produtos para o seu uso ou ulterior elaboración, transporte e distribución.

Así mesmo, considéranse establecementos industriais, os destinados á almacenaxe das devanditas materias ou produtos, así como os dedicados a exposición, reparación e garda de máquinas.

Tamén se inclúen os talleres de reparación e chapistería do automóbil, non así os de mantemento, entretemento e limpeza.

3.6.3.2 CLASIFICACIÓN

Dentro do uso industrial establécense os seguintes graos:

- **GRAO 1º: Industria compatible con solo rústico.** Comprende as construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da leira ou explotación do recurso natural.
- **GRAO 2º: Industria compatible con vivenda.** Comprende as industrias, talleres e almacéns que utilizando instrumentos ou máquinas movidas a man ou motores de pequena potencia, son capaces de convivir armónicamente coa vivenda, é dicir, non transmiten molestias ao exterior, non producen rúidos, emanaciones ou perigos especiais e cumpren as condicións sanitarias e hixiénicas establecidas para as vivendas.



En calquera caso, a localización destas instalacións industriais debe entenderse restrinxida as seguintes situacións:

- Plantas baixas en edificios de vivenda colectiva. Queda expresamente descartada a súa localización en plantas de piso en edificios de vivenda colectiva.
- Edificacións auxiliares anexas a vivenda unifamiliar.
- Edificios industriais.

A potencia máxima instalable será de 25 CV, e o nivel sonoro máximo, de 40 Db.

- **GRAO 3º: Industria incompatible con vivenda.** Integra a todas as industrias, talleres e almacéns que se atopan fóra dos supostos contemplados nos apartados anteriores e, por iso, resultan incompatibles coa vivenda e o solo rústico. A súa localización estará restrinxida a edificacións de uso exclusivamente industrial en áreas industriais.

Non se impoñen limitacións en canto a potencia máxima, pero si en canto ao nivel de emisións sonoras, que non deberá superar os 60 Db. Esta limitación ás emisións sonoras poderá ser obxecto de dispensa especial, debidamente xustificada e emitida polo Concello.

Sen diminución do sinalado anteriormente, estarase ao disposto por calquera norma incidente de rango superior en materia de contaminación acústica residuos, ou calquera outra legislación que fora de aplicación.

3.6.3.3 CONDICIÓNS XERAIS

Corresponde ao *Concello* a facultade de concesión de licenzas para a instalación, apertura e funcionamento de calquera clase de industria así como a comprobación e vixilancia do cumprimento da normativa vixente en materia industrial, de talleres e almacéns.

Estarase ao disposto la Lei 9/2013, de 19 de decembro, de Emprendemento e Competitividade de Galicia.

En ningún caso autorízase a almacenaxe por xunto de produtos inflamables ou explosivos, en locais que formen parte ou sexan contiguos a edificios destinados a vivenda.

A superficie que ocupa a industria vén fixada pola suma de superficies de todos os locais e espazos destinados a esa actividade. Computarase a superficie das oficinas e zonas de exposición e venda que deberán ter acceso independente dos locais destinados a uso industrial.

Disporanse aseos para os traballadores, cun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha: un aseo completo ata 200 m², incrementándose unha unidade de aseo por cada 500 m² construídos ou fracción.



En ámbitos de uso industrial disporase unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² edificables, das que polo menos, a cuarta parte deben ser de domino público.

3.6.3.4 CONDICIÓNS DE ACCESO E CONSTRUCCIÓN

Os edificios e locais destinados a establecementos industriais deberán reunir as condicións de estrutura e disposición que permitan o máis eficiente, seguro e hixiénico funcionamento da actividade.

As industrias ou almacéns situados en vías de gran intensidade de tráfico estarán provistos no seu interior de espazo suficiente para a carga e descarga dos vehículos.

Estarán provistos de aberturas ou instalacións suficientes para unha boa ventilación natural ou forzada.

As escaleiras e corredores de circulación xeral terán un ancho mínimo dun metro. Todos os paramentos interiores, así como os pavimentos serán impermeables e lisos. Os materiais que constitúan a edificación deberán ser incombustibles e as estruturas resistentes ao lume e de características tales que non permitan chegar aos exterior ruídos nin vibracións.

A potencia electromecánica está determinada pola suma das potencias dos motores que accionen as maquinarias e aparellos e expresaranse en cabalos de vapor (CV). Non computará a de iluminación, instalacións de aire acondicionado, nin ventilación.

Se as augas residuais non reunisen, a xuízo dos técnicos municipais correspondentes, as debidas condicións para unha vertedura ao saneamento xeral, haberán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado.

Se os residuos que produza calquera industria, polas súas características, non poden ser recollidos polo Servizo de Limpeza Municipal, deberán ser trasladados directamente ao momento limpo máis próximo por conta do titular da actividade. Para a prevención e extinción de incendios disporase de saídas de urxencia e accesos especiais par salvamentos así como os aparellos, instalacións e útiles que en cada caso, e de acordo coa natureza e características da actividade, determina a lexislación vixente sobre prevención de incendios.

A construción de chemineas, depósitos elevados ou subterráneos, torres de arrefriado, e cantas obras ou construcións realícense, de carácter auxiliar ou especial para a fabricación, ou almacenamento, serán consideradas, a efectos de autorización, como instalacións de carácter industrial.

Dentro das características técnicas apuntadas, os edificios industriais tenderán a conseguir o aspecto estético da urbanización do sector en que se sitúe, tanto no que respecta a fachada, como a arboledo, xardíns, ou calquera outra manifestación de ornato público



3.6.4 USO COMERCIAL

3.6.4.1 DEFINICIÓN

Defínese como uso comercial o correspondente a edificios ou locais de servizo público destinados a cómpraa - venda ou permuta de mercadorías de todas clases, incluído o almacenamento das mesmas e os servizos de cafetaría, restaurantes, etc.

Comprende así mesmo os establecementos mixtos con industria non insalubre, nociva e perigosa, nos que predomina a parte comercial.

3.6.4.2 CLASIFICACIÓN

Atendendo á creatividade de ambiente urbano establécense os seguintes graos:

- **GRAO 1º**- Edificios comerciais na súa totalidade: mercados de abastos, pasaxes ou galerías comerciais.
- **GRAO 2º**- Locais comerciais en edificios de vivenda ocupando semisótanos, planta baixa, planta piso, pasaxe ou galería.
- **GRAO 3º**- Edificios con máis do 60% da súa superficie total destinada a usos comerciais e o resto a outros usos excepto o de vivenda.
- **GRAO 4º**- Locais menores, propios para artigos de nenos, refrescos, albergados, normalmente, en quioscos ou similares, etc..

3.6.4.3 CONDICIÓN XERAIS

Os edificios comerciais en totalidade disporán das instalacións adecuadas para permitir a máis harmónica intrusión da actividade dentro do tecido urbano soporte. No caso de que no edificio exista uso de vivendas deberán dispor estas de accesos e escaleiras independentes. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleiras nin portal se non é a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ao lume.

Os comercios que se establezan en plantas alzadas terán acceso independente cando a planta baixa teña uso distinto. Devandito acceso será desde a vía pública, galerías ou pasaxes comerciais.

Os locais que se establezan en soto ou semisótano non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a leste por escaleiras cun ancho mínimo de 1 m., cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 2,5 m.



As escaleiras de servizo ao público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1 m., fóra dos de primeiro grao, cuxo ancho non poderá ser inferior a 1,30 m. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m²., un inodoro e un lavabo; por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo. A partir dos 100 m². Instalaranse con absoluta independencia para señoras e cabaleiros. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais, incluíndo os espazos comúns de uso público.

A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corredores.

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

As estruturas da edificación serán resistentes ao lume e os materiais deberán ser incombustibles. Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción do lume, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o *Concello*. O número de portas do local con saída directa ás vías públicas, o seu ancho e o das vías de evacuación, o número de saídas, a necesidade de cortavientos e o sentido de apertura das portas de evacuación cinguirase ao regulado pola normativa técnica que for de aplicación..

Esixirase o cumprimento da normativa técnica que for de aplicación en materia de condicións acústicas e protección contra incendios.

Os locais comerciais de cuarto grao poderán situarse en calquera zona compatible coa finalidade dos mesmos.

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



3.6.4.4 CONDICIÓN ESPECIAIS

Os Mercados de Abastos, serán obxecto de construción ou concesión por parte do *Concello* de acordo co seu propio regulamento e, en calquera caso constituirán edificios exentos e exclusivos nos que se poderá admitir o uso de estacionamento público de automóbiles.

Os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica que en calquera caso observará como mínimo as prescricións contidas nas presentes ordenanzas.

3.6.4.5 APARCADOIRO

Disporanse dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² construídos ou fracción dedicados ao uso comercial, das que polo menos, a cuarta parte deben ser de dominio público.

Cando se excedan os 1.000 m² no segundo grao, e no primeiro e terceiro en todos os casos, disporanse no interior da parcela ademais dos aparcadoiros obrigatorios, un mínimo de prazas igual ao 10% das obrigatorias expresamente habilitadas para as operacións de carga e descarga dos vehículos de subministración e repartición.

3.6.5 USO DE OFICINAS

3.6.5.1 DEFINICIÓN

É o correspondente a actividades predominantemente administrativas ou burocráticas e, en xeral, ás que exercen compañías ou Entidades de servizos, xa sexan de carácter público ou privado, así como os servizos bancarios e profesionais.

3.6.5.2 CONDICIÓN XERAIS

As oficinas que se establezan en soto ou semisótano non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, estando unidas a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 m., cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 2,50 m.

Os locais de oficinas terán os seguintes servizos: ata 100 m²., un inodoro e un lavabo. Por cada 200 m². máis ou fracción, aumentarase un inodoro e un lavabo. A partir dos 100 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e cabaleiros. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.



A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.

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

Disporán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción do lume, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesario o *Concello*, que se cingirá ao regulado pola normativa técnica que for de aplicación en materia de protección contra incendios.

Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc., de acordo coa lexislación vixente.

3.6.5.3 APARCADOIRO

Disporase unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² dedicados a oficinas nun edificio de uso non exclusivo; En edificio exclusivo, unha praza cada 50 m² construídos.

3.6.6 USO HOTELEIRO

3.6.6.1 DEFINICIÓN

Correspóndese esta clase con actividades destinadas a proporcionar aloxamento temporal ás persoas, que non configuran un núcleo que puidese ser considerado como familia, incluídas as casas de hóspedes e outros usos residenciais de carácter docente como residencias de estudantes, internados, etc., ou asistencial (residencias de anciáns ou nenos).

Enténdense tamén incluídos neste grupo xeral todos os de carácter complementario que estean ao servizo ou en dependencia co principal.



3.6.6.2 CLASIFICACIÓN

Distingúense tres graos, segundo o seu número de habitacións e superficie construída e segundo a súa morfoloxía e concepción.

- **GRAO 1º.-** Igual ou máis de 30 habitacións e 900 m² de superficie total edificada.
- **GRAO 2º.-** Menos de 30 habitacións e 900 m² de superficie total edificada.
- **GRAO 3º.-** Casas de Turismo Rural

3.6.6.3 CONDICIÓNS XERAIS

Os edificios destinados ao uso hoteleiro haberán de cumprir as condicións que a lexislación específica dite para cada tipo, ademais das fixadas para o uso de vivenda.

Disporase de dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 m² construídos para ese uso. Nos establecementos con capacidade superior a 10 prazas hostaleiras, disporase por cada 2, unha de aparcadoiro.

3.6.7 USO DE ESPECTÁCULO E SALAS DE REUNIÓN

3.6.7.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas actividades de vida social ou relación entre os individuos. Corresponde este uso aos edificios pechados ou abertos destinados ao público con fins de cultura, recreo (teatro, música, danza ou cinema) ou relación social.

3.6.7.2 CONDICIÓNS XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para o uso comercial. Os graos de compatibilidade co uso de vivenda serán os establecidos para o uso industrial no que se refire aos máximos rúidos admisibles.

Estarase ao disposto la Lei 9/2013, de 19 de decembro, de Emprendemento e Competitividade de Galicia.

O *Concello* poderá denegar a súa instalación naquelas leiras ou conxuntos de leiras que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

Os locais onde se desenvolvan estes usos, con superficie superior os 100 m², deberán ter unha previsión de prazas de aparcadoiro maior ou igual a 1 por cada 50 m².



3.6.8 USO SANITARIO

3.6.8.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas actividades de coidados, tratamento e aloxamento de doentes, así como todas as relacionadas coa sanidade e hixiene así como os tanatorios.

3.6.8.2 CONDICIÓNS XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para a actividade que realicen polas disposicións legais vixentes.

3.6.8.3 CLASIFICACIÓN

Distínguense catro graos, segundo a súa actividade:

- **GRAO 1º** Establecementos para o coidado e tratamento de enfermos humanos.
- **GRAO 2º** Almacéns de produtos sanitarios e farmacéuticos
- **GRAO 3º** Establecementos para o coidado e tratamento de animais
- **GRAO 4º** Tanatorios e usos afíns

3.6.9 USO CULTURAL / EDUCATIVO

3.6.9.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas actividades de ensino e divulgadores da cultura.

3.6.9.2 CONDICIÓNS XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para a actividade que realicen polas disposicións legais vixentes.

3.6.9.3 CLASIFICACIÓN

Distínguense dous graos, segundo a súa actividade:

- **GRAO 1º** centros de estudo, xa sexan oficiais ou privados sen limitación de alumnos.
- **GRAO 2º** salas de exposición.



3.6.10 USO DEPORTIVO

3.6.10.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas accións relacionadas coas actividades físicas de carácter ocioso.

3.6.10.2 CONDICIÓN XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para a actividade que realicen polas disposicións legais vixentes.

3.6.10.3 CLASIFICACIÓN

Distínguense dous graos, segundo a súa actividade:

- **GRAO 1º** espazos para a práctica de deportes varios sen limitación de espectadores.
- **GRAO 2º** salas de musculación e ximnasios.

3.6.11 USO ASISTENCIAL

3.6.11.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas actividades relacionadas coa axuda a grupos de persoas demandantes de asistencia social.

3.6.11.2 CONDICIÓN XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para a actividade que realicen polas disposicións legais vixentes.

3.6.11.3 CLASIFICACIÓN

Distínguense dous graos, segundo teñan capacidade e infraestrutura residencial

- **GRAO 1º** centros residenciais (xeriátricos, vivendas tuteladas, etc.)
- **GRAO 2º** centros non residenciais (centros de día, centros sociais, etc.)



3.6.12 USO RELIXIOSO

3.6.12.1 DEFINICIÓN

Comprende aquelas actividades relacionadas co culto público da relixión, sexa cal for esta. Exclúense desta definición as actividades realizadas en espazos que teñan a condición de dotación pública.

3.6.12.2 CONDICIÓNS XERAIS

Estes locais cumprirán as condicións establecidas para a actividade que realicen polas disposicións legais vixentes.

3.6.13 USO DOTACIONAL EN EQUIPAMENTO

3.6.13.1 DEFINICIÓN

Defínese como uso dotacional en equipamento o correspondente a aqueles espazos dotacionais destinados a servizos de interese público e social, podendo contar coa condición de equipamento de titularidade pública ou privada.
Inclúe así mesmo todas as actividades complementarias.

3.6.13.2 CLASIFICACIÓN

Aos efectos do seu pormenorización, o establecemento de condicións particulares distínguense as seguintes clases:

- **Docentes:** Instalaciones para o ensino a calquera nivel.
- **Sanitario - asistencial:** A sistenciamedica en réxime de ambulatorio e hospital, atención a grupos sociais necesitados.
- **Cultural- relixioso:** A sociativo, bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.
- **Deportivo:** Práctica deportiva cuberta ou ao aire libre.
- **Lecer e esparexemento:** Tales como Campos da Festa, etc.
- **Servizos funerarios:** Cemiterios, tanatarios, etc.
- **Servizos da administración.**
- **Seguridade:** Bombeiros, policía, garda civil.
- **Transporte e comunicacións:** Estacións de viaxeiros e mercadorías...
- **Abastecemento, mercados e centros de distribución.**
- **Enerxía e depuración.**



- Telecomunicacións.
- Investigación científica.

Atendendo á clasificación do solo onde se situar e ao nivel de concorrencia establecemos os seguintes graos establecen os seguintes graos:

- **GRAO 1º.**-Construcións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servizos que, por estar ligadas ao medio rural deban emprazarse en solo rústico, como escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construcións e instalacións deportivas e de lecer ao aire libre e campamentos de turismo.
- **GRAO 2º.**-Construcións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servizos que deban emprazarse en solo urbano, urbanizable e de núcleo rural.
 - o **GRAO 2.1.-** Edificios ou instalacións de baixa ou media capacidade receptiva, é dicir, inferior ou similar ao 10% da poboación nuclear.
 - o **GRAO 2.2.-** Edificios ou instalacións de alta capacidade receptiva, superior ao 10% antes indicado.

3.6.13.3 CONDICIÓNS

Cumprirán en cada caso a lexislación específica sobre a materia e as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que a lexislación sinale para cada tipo de local, buscando a maior integración harmónica no territorio soporte.

O *Concello*, en cumprimento da regulamentación vixente, poderá denegar a súa instalación naquelas leiras ou conxuntos de leiras que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

Cando nalgún cemiterio conteña partes ou enterramentos catalogados polo PXOM, no resto de enterramentos serán permitidas obras que posibiliten a modificación, transformación e mesmo eliminación dos mesmos; iso, contando con exprésaa autorización, con carácter preceptivo e vinculante, de a *Consellería de Cultura*. Queda prohibido, así mesmo, calquera acto de ampliación en cemiterios que se atopen integrados no contorno de protección dalgún ben ou conxunto catalogados suxeitos a un nivel de protección patrimonial -integral, estrutural ou ambiental-; salvo caso de excepcionalidade extraordinaria que puiden autorizar a *Consellería de Cultura*.



3.6.14 USO DE SERVICIOS DO AUTOMÓBIL

3.6.14.1 DEFINICIÓN

Denomínase “Garaxe - Aparcadoiro” a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase, así como o seu mantemento e entretemento. Contará con máis de 3 prazas, correspondentes a máis de 1 vivenda. Considéranse incluídos dentro desta definición, os servizos públicos de transporte, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de coches excepto os locais de exposición con capacidade inferior a 10 vehículos.

A efectos das presentes ordenanzas e sen prexuízo do establecido no Regulamento para Subministración e Venda de Carburantes e Combustibles líquidos, enténdese por “Estación de Servizo” toda instalación vinculada funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, construída ao amparo da oportuna concesión, que conteña aparellos e subministración de carburantes, gas-oil e lubricantes e na que poidan existir outros relacionados cos vehículos de motor. Considéranse “Talleres de Automóbil” os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, incluso os servizos de lavado e engrase.

3.6.14.2 CLASIFICACIÓN

Divídense nas seguintes categorías:

- **GRAO 1º.- Garaxe - aparcadoiro de uso individual**, que pode ser en planta baixa, semisótano e soto ou anexo á vivenda.
- **GRAO 2º.- Garaxe- aparcadoiro de uso colectivo**, que pode ser en planta baixa, semisótano ou soto de edificios, en parcela interior, patios de quinteiro e espazos libres privados.
- **GRAO 3º.- Estacións de servizo.**
- **GRAO 4º.- Talleres do automóbil.**

3.6.14.3 CONDICIÓN XERAIS

Autorízase a mancomunidade de garaxes - aparcadoiro, cun único acceso desde a vía pública.

A instalación e uso de garaxes - aparcadoiros e locais para o servizo do automóbil deberá axustarse ás prescricións das presentes ordenanzas e demais disposicións vixentes. As categorías 3ª e 4ª rexeranse polas Normas de Industria.



A altura libre en garaxes- aparcadoiro non será inferior a 2,2 m. en calquera punto e deberán cumprir coas disposicións e regulamentacións dispostas ao efecto, en materia de accesibilidade e protección contra incendios.

De todas as prazas de aparcadoiro reservarse como mínimo un 2 % para usuarios minusválidos. Estas prazas terán unha superficie mínima rectangular de 3,5 m por 5 m. En todo caso, e cando o número de prazas nun aparcadoiro sexa pequeno e devandito coeficiente (2 %) non chegue a representar a unidade, habilitarase unha praza. Así mesmo cando ao aplicar devandito baremo o resultado supere o valor 1 pero non chegue ao dous, entenderase que este é o número de prazas de aparcadoiro necesario para este tipo.

A localización do acceso á vía deberá ser obxecto de consulta previa ao *Concello*, posto que este poderá denegar a súa instalación naquelas leiras ou conxuntos de leiras que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas ou ambientais así o aconsellen, agás que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

3.6.14.4 ACCESOS

Os garaxes- aparcadoiros en categoría 2ª e locais do servizo do automóbil disporán dun espazo de acceso de 3 m. de ancho e 4,5 m. de fondo, como mínimo, con piso de pendente máxima do 5% e libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas rectas non excederán a pendente do 16% e as ramplas en curva o 12% na súa liña media. A súa anchura mínima será de 3 m., co sobreecho necesario nas curvas e o seu radio de curvatura, medido tamén no eixo, será superior a 6 m.

3.6.14.5 DETERMINACIÓNS CONSTRUTIVAS

Será de aplicación a normativa técnica que for de aplicación en materia de condicións acústicas e protección contra incendios.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos. A ventilación forzada deberá realizarse de maneira que o número de renovacións / hora de aire e gases do ambiente do garaxe sexa o necesario para cumprilos valor mínimos fixados pola normativa sectorial en vigor.

Nos espazos libres que se destinan a aparcadoiros de superficie non se autorizan máis obras ou instalacións que as de pavimentación e marquesiñas de sombra e procurarse que este uso sexa compatible co arboledo.



A calefacción dos locais e demais medios nos que realice a combustión de sustancias dispórase de forma que en ningún momento de que as mesturas dos carburantes se inflamen, debendo estar totalmente illados e ventilados eficazmente.

A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas, e as instalacións de enerxía e iluminación responderán as disposicións vixentes sobre a materia. O *Concello* poderá esixir a instalación de iluminación supletorio. Cando haxa de utilizarse outro tipo de iluminación, requirirase unha autorización especial de Concello. Nas categorías 3ª e 4ª dispórase dun sistema eficaz de depuración de graxas, para a súa acometida á rede de saneamento ou á fosa séptica.

3.6.14.6 APARCADOIRO

Enténdese por praza de aparcadoiro unha área mínima de 2,5 x 5,0 m.

A superficie de aparcadoiro mínimo por praza incluíndo a parte proporcional de accesos, nunca será inferior a 20 m².

Sinalaranse no pavimento, con pinturas que permitan claramente distinguilos, os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

3.6.14.7 ESTACIÓNS DE SERVIZO. (3ª CATEGORÍA)

Ademais das condicións establecidas nas Ordenanzas e disposicións legalmente vixentes que lle fosen de aplicación, cumprirán as seguintes:

- Disporán de aparcadoiro en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.
- Os talleres do automóbil anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m²., e disporán dunha praza de aparcadoiro por cada 25 m². de taller.

3.6.14.8 TALLERES DO AUTOMÓBIL (4ª CATEGORÍA)

Son os locais habilitados para a reparación, conservación, mantemento e despezamento dos vehículos de todo tipo

Ademais das condicións establecidas nas presentes Ordenanzas e disposicións legalmente vixentes que lle fosen de aplicación, cumprirán as seguintes:

- Axustaranse ás especificacións que sexan de aplicación sobre construción, ventilación, instalacións contra incendios e desaugadoiros que se prescriben para os garaxes - aparcadoiros destas Ordenanzas.



- Disporán, dentro do local, dunha praza de aparcadoiro perfectamente coutada, por cada 25 m² de taller, cun mínimo de dúas prazas.
- Deberán ter acceso a viario de ancho mínimo de 8 metros.
- Nos locais que formen parte de edificios con vivendas a potencia instalada non excederá de 25 CV.; para potencias maiores deberán situarse en edificios con uso exclusivo.

3.6.15 USO AGROPECUARIO

3.6.15.1 DEFINICIÓN

Corresponde á explotación agropecuaria do terreo, así como ás construcións e instalacións a ela asociadas ou a ela servidoras.

3.6.15.2 CLASIFICACIÓN

Pódense considerar os seguintes graos:

- **GRAO 1º.-** Uso non construtivo: Cultivos agrícolas e/ou forrajeros, servizo a gandaría extensiva.
- **GRAO 2º.-** Uso construtivo: 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.
- **GRAO 3º.-** Uso construtivo: 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.

3.6.15.3 CONDICIÓN

Nos casos en que, en función da economía tradicional da zona permítase a compatibilidade do uso agropecuario co de vivenda, deberase cumprir en orde á salubridade, as seguintes normas básicas:

- Non se permitirá que os locais de uso gandeiro teñan comunicación directa coa vivenda, por tanto os seus accesos serán independentes e separados un mínimo de 3 m.
- Os ocos de ventilación do local de uso gandeiro non poderán abrirse a vías públicas a unha distancia menor de 10 m. do eixo da vía.



3.6.16 USO FORESTAL

3.6.16.1 DEFINICIÓN

Este uso corresponde ao arboledo nas súas diferentes figuras de implantación, así como ás construcións e instalacións forestais destinadas á extracción de madeira ou á xestión forestal e ás de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

3.6.16.2 CLASIFICACIÓN

Defínense as seguintes figuras de implantación:

1. **Cortaventos:** Conxunto de árbores emprazadas formando fileiras en lugares elevados ou dominantes respecto do territorio circundante, que non exceden os 10 m medidos perpendicularmente á súa maior dimensión, e que non superan os valores recolleitos para plantacións.
2. **Plantacións:** Conxunto de árbores que supera os valores a continuación recolleitos, aplicados á superficie catastral da parcela na que se atopan:
 - Ata 2000 m² de parcela: 50 pés.
 - Entre 2000 e 5000 m² de parcela: 150 pés
 - Mais de 5000 ² de parcela: 250 pés
3. **Pés illados / agrupacións menores:** conxunto de árbores que non supera os valores recolleitos na definición de plantacións, aplicados á superficie catastral da parcela na que se atopan.

Pódense considerar os seguintes graos:

- **GRAO 1º** Uso non construtivo: Plantacións con arboledo autóctono (*carballo, cerdeira, freixo, castiñeiro, bidueiro, ameneiro*, etc.), cortavientos e pés illados / agrupacións menores con calquera especie.
- **GRAO 2º** Uso non construtivo: Plantacións con arboledo non autóctono (*piñeiro, eucalipto, chopo*, etc.)
- **GRAO 3º** Uso non construtivo: Plantacións con froiteiras. Non terá consideración de especie froiteira o *castiñeiro*.
- **GRAO 4º** Uso construtivo: Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

3.6.16.3 CONDICIÓNS PARA A NOVA IMPLANTACIÓN DO USO FORESTAL

As distancias que deben de respetar as novas repoblacións forestais atenderán ao disposto no anexo II da Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia; ou norma que a substituíse.



3.6.17 USO DOTACIONAL EN ESPAZO LIBRE

3.6.17.1 DEFINICIÓN

Corresponde ás áreas arboredos ou axardinadas para descanso, estancia, paseo, ou esporeamento da poboación, así como para a práctica deportiva ao aire libre.

3.6.17.2 CLASIFICACIÓN

Aos efectos da súa descrición detallada no espazo e ao establecemento de condicións distínguense as seguintes clases:

- **GRAO 1º:** Parques: Son os grandes espazos libres con superficie mínima de 5.000 m², nos que debe poder inscribirse unha circunferencia de 30 m. de diámetro como mínimo e que deben posuír polo menos o 50 % da súa superficie axardinada. Deberá posuír as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais.
- **GRAO 2º:** Xardíns: Son os medianos espazos libres axardinados total ou parcialmente, con superficie mínima de 1.000 m², nos que debe poder inscribirse unha circunferencia de 30 m de diámetro mínimo. Deberá posuír as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais.
- **GRAO 3º:** Áreas de xogo e recreo: Son superficies pequenas e de formas non necesariamente regulares, con superficie superior a 200 m² nos que se debe poder inscribirse unha circunferencia de 12 m de diámetro mínimo. Deberán estar equipadas con elementos ornamentais e lúdicos.
- **GRAO 4º:** Áreas peonís: Deberán ter unha superficie superior a 1.000 m², na que se poderá inscribir unha circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. En Plans Parciais de solos destinados a usos terciarios, o conxunto de áreas peonís incluídas no sistema de espazos libres de dominio e uso público non poderá superar o 40% da superficie deste. Nos restantes Plans Parciais, este límite non poderá ser superior ao 20%.

Os restantes espazos libres que non cumpran as dimensións antes referidas serán considerados como parte integrante da rede viaria.

3.6.17.3 CONDICIÓNS XERAIS

Cumprirán en cada caso a lexislación específica sobre a materia, buscando a maior integración harmónica no territorio soporte.



3.6.18 USOS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

3.6.18.1 DEFINICIÓN

Este uso corresponde ás actividades relacionadas coa extracción de terras, áridos e calquera outro tipo de material con fins comerciais así como a explotación de canteiras e minas.

3.6.18.2 REGULACIÓN

- Só permítese este uso previa autorización autonómica en solo rústico de protección ordinaria e solo rústico de protección forestal
- As actividades aquí reguladas terán carácter temporal e serán realizadas previa concesión administrativa.
- Será necesario obter licenza urbanística municipal para o desenvolvemento da actividade

3.6.19 USOS DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓNS

3.6.19.1 DEFINICIÓN

Este uso corresponde ás actividades relacionadas coa instalación e funcionamento das antenas de telefonía móbil, de televisión, radiodifusión, etc. Susceptibles de xerar campos electromagnéticos dun intervalo de frecuencia de 0 a 300 Ghz. Non se inclúen nestas apartado antenas receptoras de televisión e radio, as catalogadas de radioaficionados e as antenas emisoras de usuario para acceso ás redes públicas fixas e as antenas que constitúen microcélulas e picocélulas.

3.6.20 USOS RELATIVOS ÁS INFRAESTRUTURAS

Son os usos construtivos relacionados coas infraestruturas e obras públicas en xeral tales como os centros e as redes de abastecemento d auga: os centros de produción, servizo, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas; as redes de saneamento, estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións; e, en xeral, todas as que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, os instrumentos de ordenación territorial ou o plan urbanístico.



3.6.21 USOS MENORES

Defínense como tales aqueles propios de edificacións auxiliares da vivenda unifamiliar, explotación agraria, actividade industrial, etc. Serán, por tanto, alpendres, garaxes, alpendres, e similares.

3.6.22 OUTROS USOS

3.6.22.1 USOS RELATIVOS Á DEFENSA NACIONAL

En relación cos usos relativos á Defensa Nacional, teranse en conta as prescricións establecidas para esta materia na lexislación vixente en cada momento.

3.6.22.2 USOS PROVISIONAIS

No solo urbanizable, en tanto non se aproben definitivamente os correspondentes Plans Parciais aplicaranse as limitacións establecidas no artigo 21 da LOUGA 2/2010, é dicir, non se poderán realizar nel obras ou instalacións, salvo as executables mediante plan especial e as de carácter provisional que haberán de demolerse cando o acordar o *Concello* sen dereito a indemnización, debendo inscribirse no Rexistro da Propiedade baixo tales condicións.

3.6.23 EDIFICIOS, CONSTRUCIÓN E INSTALACIÓN EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN

3.6.23.1 DEFINICIÓN

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán en situación de fóra de ordenación

3.6.23.2 RÉXIME URBANÍSTICO

1. Únicamente poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio
2. A renuncia ao incremento do valor expropiatorio non afectará ás obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en axeitadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente, pola antigüidade da edificación



3. Este réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos

3.6.24 EDIFICIOS, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN EN SITUACIÓN DE DESAXUSTE COA ORDENACIÓN

3.6.24.1 DEFINICIÓN

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva deste Plan Xeral, que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non se atopen incursos en situación de fóra de ordenación, estarán en situación de desaxuste coa ordenación

3.6.24.2 RÉXIME URBANÍSTICO

1. Para a adscrición de réxime urbanístico, os edificios, construcións e instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación* dividiranse en dous grupos. Como segue:
 - i. Grupo 1ª.- Incompatibilidade total coas determinacións de ordenación
Integran este grupo os edificios, construcións e instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, e que se atopen nalgún dos supostos seguintes:
 - Edificios, construcións e instalacións que incorren en incompatibilidade coas *Normas de Uso* recollidas na ordenanza que lle sexa de aplicación
 - Edificacións e construcións acollidas á Disposición Transitoria 3ª da Lei 2/2010, de *Modificación da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia*, e que obtivesen a declaración formal prevista no parágrafo segundo da mesma
 - ii. Grupo 2º.- Incompatibilidade parcial coas determinacións de ordenación
Integran este grupo os edificios, construcións e instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, e que non se atopan no grupo 1º, antes descrito



2. A aplicación do réxime urbanístico para a situación de *desaxuste coa ordenación* axustarase a canto segue:

- Considerarase que se incumpre a *Norma de Uso* dunha ordenanza cando o uso efectivamente implantado nun edificio, construción ou instalación non coincide [1] nin co designado na mesma como *Uso Principal*, [2] nin tampouco figura entre os usos *Admitidos, Permitidos ou Autorizables*
 - Cando o desaxuste coas determinacións deste Plan Xeral dun edificio, construción ou instalación veña por exceso de altura [en metros ou en número de plantas], considerarase que incorren en situación de *desaxuste coa ordenación* unicamente aquelas plantas cuxo volume construído exceda a envolvente máxima resultante da aplicación da norma
 - Para edificios, construcións e instalacións emprazadas sobre *Solo Urbano Non Consolidado* e *Solo Urbanizable* aplicarase a táboa de *Compatibilidade de Usos* adxunta
 - No caso de existencia de varios usos nun edificio, construción ou instalación, analizaranse tan só aqueles que representen máis dun 15 % da superficie construída da mesma
 - Non se aplicará o réxime urbanístico para a situación de desaxuste coa ordenación aos edificios, construcións e instalacións que, aínda atopándose en tal situación, estean incluídos no patrimonio cultural catalogado por deste Plan Xeral. Nestes casos, aplicarase o réxime urbanístico que
 - En edificios, construcións e instalacións que se atopen en situación de *desaxuste coa ordenación* e que figuren incluídos no patrimonio cultural catalogado por este Plan Xeral, aplicarase o réxime urbanístico que se derive desta última condición
- Nestes edificios, construción e instalacións non será, por tanto, de aplicación o réxime urbanístico para a situación de *desaxuste coa ordenación*, agora exposto



COMPATIBILIDADE ENTRE USOS

para análise de situacións de *desaxuste coa ordenación*
en Solo Urbano Non Consolidado e Solo Urbanizable

USO CARACTERÍSTICO	USOS REGULADOS INCOMPATIBLES	USOS REGULADOS COMPATIBLES
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL en graos 1º, 3º	TODOS OS RESTANTES
	AGROPECUARIO	
	FORESTAL	
	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	
INDUSTRIAL	RESIDENCIAL en todos os graos	TODOS OS RESTANTES
	AGROPECUARIO	
	FORESTAL	
	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	
COMERCIAL	INDUSTRIAL en graos 1º, 3º	TODOS OS RESTANTES
	AGROPECUARIO	
	FORESTAL	
	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	
EQUIPAMENTO	INDUSTRIAL en graos 1º, 3º	TODOS OS RESTANTES
	AGROPECUARIO	
	FORESTAL	
	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	



3.6.24.3 TIPIFICACIÓN DAS INTERVENCIÓNS

Segue definición e caracterización pormenorizada dos tipos de intervención sometidos a regulación

Na designación de cada tipo de intervención , empregáronse termos amplamente estendidos. Por iso, puidera suceder que estes, en algún caso, coincidiran cos empregados noutros apartados regulatorios deste Plan Xeral. En evitación de confusións na aplicación dos termos, aclárase que **as definicións a continuación recollidas serán de aplicación exclusiva na consideración da admisibilidade de intervencións en edificios, construcións ou instalacións en situación de desaxuste coa ordenación**

Non serán, por tanto e en ningún caso, aplicables a outros réximes ou disposicións regulatorias establecidas por este Plan Xeral

Non se aplicará o réxime a continuación exposto aos edificios, construcións e instalacións que, atopándose en situación de desaxuste coa ordenación, figuren no Catálogo deste Plan Xeral, e, por tanto, reciban protección polo seu valor patrimonial. Nestes casos, o réxime urbanístico de aplicación será o que dimane da súa inclusión

3.6.24.3.1 **Demolición** de edificios, construcións e instalacións en situación de ***desaxuste coa ordenación***

Intervención destinada á derruba ou desaparición total ou parcial dun edificio, construción ou instalación existente por calquera causa. Non terá a consideración de demolición parcial a derruba dos elementos estritamente necesarios para realizar as actuacións de conservación, rehabilitación, reforma e reconstrución, sempre que se realicen simultaneamente no mesmo proxecto de obra

3.6.24.3.2 **Obras menores** en edificios, construcións e instalacións en situación de ***desaxuste coa ordenación***

Intervencións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e dos 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 toda clase

3.6.24.3.3 **Conservación / Mantemento** de edificios, construcións e instalacións en situación de ***desaxuste coa ordenación***

Intervencións de **Conservación** : as dirixidas a que os edificios, construcións e instalacións conserven as súas características e os seus elementos en condicións adecuadas para o uso ou actividade implantados. Estas intervencións non afectarán a súa funcionalidade, as súas características formais ou ao seu soporte estrutural,



polo que non poderán supoñer a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño

Intervencións de **Mantemento**: actividades cotiás, continuas ou periódicas, de escasa complexidade técnica e realizadas sobre o soporte material do inmovible para que este manteña as súas características, funcionalidade e lonxevidade, e sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos

3.6.24.3.4 Rehabilitación de edificios, construcións e instalacións en situación de desaxuste coa ordenación

Intervencións que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso admisible no inmovible

3.6.24.3.5 Reforma de edificios, construcións e instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*

Intervencións que implican a substitución ou transformación de materiais, elementos construtivos ou partes destes, alterando ou non a estrutura e volumetría

Entenderase que ampara a substitución, eliminación, renovación e/ou nova implantación de calquera elemento construtivo e/ou instalación de servizos admitido en norma, teña ou non función estrutural. En particular, admitiranse tales operacións sobre as particiones verticais e horizontais [forxados], a envolvente exterior, e os elementos de comunicación interior [caixas de escaleira e ocos de ascensores]

Non se poderá efectuar modificación, aínda que si substitución e/ou renovación de elementos construtivos, na envolvente exterior da edificación

Non se entenderá que se modifica á envolvente, cando se coloquen, ao exterior desta, elementos de instalacións de servizos propias do uso implantado, como antenas, equipos de refrixeración, silos, guindastres,...

3.6.24.3.6 Incremento de Volume de edificios, construcións e instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*

Intervencións que teñan por obxecto o incremento do volume edificado



3.6.24.4 RÉXIME APLICABLE A EDIFICACIÓNS EN SITUACIÓN DE DESAXUSTE COA ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDADE TOTAL COAS SÚAS DETERMINACIÓNS

1. Admitiranse únicamente as seguintes obras:
 - **Demolición de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación***
Serán admisibles, en particular, operacións de demolición parcial de elementos ou volumes construídos, cando estas conduzan ao edificio, construción ou instalación a axustarse á norma que lle sexa de aplicación
 - **Conservación / Mantemento de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, suxeita á condición de non incrementar o valor expropiatorio que tería de atoparse en perfectas condicións de uso e funcionamento. Iso aplicado ao uso implantado no momento de solicitar, para a intervención pretendida, o título habilitante de natureza urbanística, e para as condicións normativas, tecnolóxicas, hixiénicas, estéticas, e funcionais que tal uso requira no citado momento**
2. Serán admisibles, así mesmo, cambios de uso / actividade, sempre que o novo a implantar resulte admisible á luz da regulación que sexa de aplicación
3. Aos edificios, construcións e instalacións que, atopándose en situación de *desaxuste coa ordenación por incompatibilidade total coas súas determinacións*, cumpran as condicións establecidas en *Disposición Transitoria 3ª* ou *Disposición Transitoria 4ª* de lei 2/2016, do *Solo de Galicia*, aplicaráselles, respectivamente, o réxime nelas recollido
4. Aos edificios, construcións e instalacións que, atopándose en situación de *desaxuste coa ordenación por incompatibilidade total coas súas determinacións*, cumpran as condicións establecidas en artigo 40 de lei 2/2016, do *Solo de Galicia*, aplicaráselles o réxime nel recollido



3.6.24.5 RÉXIME APLICABLE A EDIFICACIÓNS EN SITUACIÓN DE DESAXUSTE COA ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDADE PARCIAL COAS SÚAS DETERMINACIÓNS

- a) Admitiranse únicamente as seguintes obras:
- **Demolición** de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*
 - **Conservación / Mantemento** de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*
 - **Obras menores** en edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*
 - **Rehabilitación** de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, suxeita a que a intervención supoña naqueles aspectos e para aquelas superficies sobre os que actúe, a desaparición dos factores que motivaban a situación de *desaxuste coa ordenación*
 - **Reforma** de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, suxeita a que a intervención supoña, naqueles aspectos e para aquelas superficies sobre os que actúe, a desaparición dos factores que motivaban a situación de *desaxuste coa ordenación*
 - **Incremento de Volume** de edificios, construcións ou instalacións en situación de *desaxuste coa ordenación*, suxeita a que cumpra, íntegramente, todas as disposicións lle sexan de aplicación
- b) Serán admisibles, así mesmo, cambios de uso / actividade, sempre que o novo a implantar resulte admisible á luz da regulación que sexa de aplicación
- c) Aos edificios, construcións e instalacións que, atopándose en situación de *desaxuste coa ordenación por incompatibilidade total coas súas determinacións*, cumpran as condicións establecidas en *Disposición Transitoria 3ª* ou *Disposición Transitoria 4ª* de lei 2/2016, do *Solo de Galicia*, aplicaráselles, respectivamente, o réxime nelas recollido
- d) Aos edificios, construcións e instalacións que, atopándose en situación de *desaxuste coa ordenación por incompatibilidade total coas súas determinacións*, cumpran as condicións establecidas en artigo 40 de lei 2/2016, do *Solo de Galicia*, aplicaráselles o réxime nel recollido



NORMAS DE URBANIZACIÓN



4 NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1 TRAZADOS E APERTURA DE VÍAS

Independentemente da clasificación adoitar establecida polo plan, para a construción e/ou modificación de accesos rodados ás vías da rede estatal, autonómica e provincial, o proxecto que corresponda deberá remitirse ao titular da estrada para a súa tramitación e autorización se procede.

Non poderán abrirse novos camiños vías ou estradas se non están expresamente previstos en plans especiais que en solo rústico poidan desenvolverse en aplicación de Plans ou Programas da Administración competente.

O ancho mínimo da calzada en novas vías en zonas delimitadas como núcleos de poboación será de 8,00 m. equivalente a dous carrís e un aparcadoiro en liña. Á calzada haberán de sumarse os anchos correspondentes das beirarrúas. En camiños de servizo agrícola será suficiente un ancho mínimo de 6,0 m.

O pavimento será de calquera tipo: aglomerado, formigón, rega asfáltico, terra compactada, etc., sendo preferible o habitual nos tramos xa executados.

A pendente longitudinal máxima será do 10% e a transversal máxima será do 2%.

A distribución da sección das vías, en vías urbanas, efectuarase baixo os seguintes condicionantes:

- Ancho mínimo de beirarrúas: 1,80 m.
- Ancho medio de carril: 3,00 m.
- Ancho mínimo de aparcadoiro en liña: 2,0 m.
- Ancho mínimo de aparcadoiro en batería: variable segundo o seu ángulo.
- Perpendicular: 5,0 m.

Seccións tipo do viario en solo urbano e solo apto para urbanizar.

VIARIO TIPO	Beirarrúa	Aparcadoiro	Carril rodado
8 m	2 x 1,8 m	--	1 x 4,4 m
10 m	2 x 1,8 m	1 x 2,0 m	1 x 4,4 m
12 m	2 x 2,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,0 m
14 m	2 x 2,0 m	2 x 2,0 m	2 x 3,0 m
16 m	2 x 2,0 m	2 x 2,5 m	2 x 3,0 m
18 m	2 x 2,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	



VIARIO TIPO	Beirarrúa	Aparcadoiro	Carril rodado
20 m	2 x 3,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	
22 m	2 x 4,0 m	1 x 2,0 m	2 x 3,5 m
		1 x 5,0 m	
	2 x 2,5 m	2 x 5,0 m	2 x 3,5 m

En deseño de vías tanto rodadas como peonís cumpriranse as condicións establecidas na lexislación e demais normativa que for de aplicación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

En cumprimento da lexislación anterior, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público existentes, así como nas respectivas instalacións de servizos e mobiliario urbanos, deberán ser adaptados gradualmente á citada lexislación sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas. Para ese efecto o Concello elaborará o Plan Especial correspondente.

Nos viais previstos na execución do planeamento, dedará quedar garantido que o tráfico que circule polos mesmos non produza deslumbramentos naquel que o faga polas estradas do Estado. Si fora necesario la instalación de medios antideslumbrantes, serán custeados polos promotores das actuacións, previa autorización do Ministerio de Fomento.

Salvo expresa autorización da Consellería de Cultura, a apertura de novas vías ou ampliación das xa existentes, non poderán afectar, en ningún caso, a bens ou conxunto catalogados suxeitos a algún réxime de protección patrimonial.



4.2 REDE DE ABASTECIMIENTO DE AUGA

A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais haberá de preverse para un consumo medio de 200 litros por habitante e día.

O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.

En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas. De igual forma disporanse válvulas reductoras no caso de que se prevexan sobrepresiones na rede.

As conducións situaranse a unha profundidade mínima de 60 cm. e irán reforzadas con envolvente de formigón nas cruces de calzadas. ,Nas novas redes as tubaxes de auga potable irán sempre a cota superior que as de saneamento, cunha distancia vertical mínima de 30 cm.

4.3 REDE DE EVACUACIÓN DE AUGAS RESIDUAIS

As instalacións de depuración cumprirán como mínimo coas condicións técnicas establecidas na normativa técnica de aplicación.

A rede de sumidoiros proxectarase de acordo co caudal de evacuación de augas pluviais (cun retorno de 10 anos) e residuais achegado pola zona obxecto de saneamento. A estes efectos adoptarase como caudal das augas negras o previsto para o abastecemento.

En todos os casos a sección circular mínima será de 30 cm de diámetro. Nas cabeceiras da rede instalaranse cámaras de descarga. Estableceranse pozos rexistrar cada 50 m. como máximo.

Cando as pendentes sexan inferiores ao 1% ou a velocidade descenda de 0,5 m/seg. os sumidoiros serán sifónicos. Non se permitirá ningunha vertedura directa canles públicas. Aquelas actividades cuxas augas residuais conteñan sustancias prexudiciais aos condutos ou instalacións de rede de sumidoiros, deberán efectuar unha depuración previa antes da vertedura á rede de saneamento.

Idénticas consideracións cando a incidencia económica ou ecolóxica de tales augas no funcionamento da depuración xeral sexa anormal a xuízo municipal.

As novas conducións de saneamento será separativas, (unha tubaxe para as augas fecais e outra para as pluviais).



4.4 REDE DE BAIXA TENSIÓN

Proxectarase de acordo coa previsible demanda de acordo co uso do solo.

A dotación a considerar a efectos de cálculo é a seguinte:

- Vivenda: en función do tamaño: segundo reglamentación vixente en materia de baixa tensión, ed función das condicións de electrificación básica ou elevada.
- Talleres e pequena industria: 125 W/m².
- Comercios: 100 W/m².

A rede será subterránea, podendo con carácter provisional instalarse aérea. Neste caso, o cruzamento das vías efectuarase con altura non inferior a 6 m. Así mesmo, os transformadores poderán ser subterráneos ou de superficie.

4.5 ILUMINACIÓN PÚBLICA

O nivel de iluminación será en función da vía. En calquera caso establécense como niveis medios:

	LUX	Uniformidade media	Uniformidade extrema
Vías nivel I: arterias principais	22	0,65	0,35
Vías nivel II. Restante viario área central	15	0,5	0,25
Vías nivel III e IV: vías menores	10	0,35	0,2

A rede será propia e alimentarase directamente do transformador, debendo ser subterránea no solo urbano.

4.6 REDE DE GAS

Deberá ser subterránea e cumprir coas directrices que ao efecto sexan de aplicación. Axustaranse aos criterios da compañía subministradora. Deberá cumprirse o disposto respecto diso na lexislación en materia de actuacións con materiais gaseosos ou demais normativa técnica que for de aplicación.



4.7 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

Atenderase ao lexislado na Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións e, en particular, a todas cantas disposicións seguen da mesma:

[artigo 30 Lei 9/2014]

Os operadores terán dereito, nos termos deste capítulo, á ocupación do dominio público na medida en que iso sexa necesario para o establecemento da rede pública de comunicacións electrónicas de que se trate.

Os titulares do dominio público garantirán o acceso de todos os operadores ao devandito dominio en condicións neutrais, obxectivas, transparentes, equitativas e non discriminatorias, sen que en ningún caso poida establecerse dereito preferente ou exclusivo algún de acceso ou ocupación do devandito dominio público en beneficio dun operador determinado ou dunha rede concreta de comunicacións electrónicas. En particular, a ocupación ou o dereito de uso de dominio público para a instalación ou explotación

[artigos 31.1 e 31.2 Lei 9/2014]

1. A normativa ditada por calquera Administración Pública que afecte o despregamento de redes públicas de comunicacións electrónicas deberá, en todo caso, recoñecer o dereito de ocupación do dominio público ou a propiedade privada para o despregamento das redes públicas de comunicacións electrónicas de conformidade co disposto neste título.

2. As normas que se diten polas correspondentes Administracións, de conformidade co disposto no apartado anterior, deberán cumprir, polo menos, os seguintes requisitos:

a) Ser publicadas nun diario oficial do ámbito correspondente á Administración competente, así como na páxina web da devandita Administración Pública e, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

b) Prever un procedemento rápido, sinxelo, eficiente e non discriminatorio de resolución das solicitudes de ocupación, que non poderá exceder de seis meses contados a partir da presentación da solicitude, salvo en caso de expropiación.

c) Garantir a transparencia dos procedementos e que as normas aplicables fomenten unha competencia leal e efectiva entre os operadores.

d) Garantir o respecto dos límites impostos á intervención administrativa nesta Lei en protección dos dereitos dos operadores. En particular, a esixencia de documentación que os operadores deban achegar deberá ser motivada, ter unha xustificación obxectiva, ser proporcionada ao fin perseguido e limitarse ao estritamente necesario.



[artigos 32.1 e 32.2 Lei 9/2014]

1. Os operadores de comunicacións electrónicas poderán celebrar de maneira voluntaria acordos entre si para determinar as condicións para a localización ou o uso compartido das súas infraestruturas, con plena suxeición á normativa de defensa da competencia.

As administracións públicas fomentarán a celebración de acordos voluntarios entre operadores para a localización compartida e o uso compartido de infraestruturas situadas en bens de titularidade pública ou privada, en particular con vistas ao despregamento de elementos das redes rápidas e ultrarrápidas de comunicacións electrónicas.

2.A localización compartida de infraestruturas e recursos asociados e a utilización compartida do dominio público ou a propiedade privada tamén poderá ser imposta de maneira obrigatoria aos operadores que teñan dereito á ocupación da propiedade pública ou privada. Para ese efecto, nos termos en que mediante real decreto determínese, o Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo, previo trámite de audiencia aos operadores afectados e de maneira motivada, poderá impoñer, con carácter xeral ou para casos concretos, a utilización compartida do dominio público ou a propiedade privada en que se van a establecer as redes públicas de comunicacións electrónicas ou o uso compartido das infraestruturas e recursos asociados.

Cando unha Administración pública competente considere que por razóns de medio ambiente, saúde pública, seguridade pública ou ordenación urbana e territorial procede a imposición da utilización compartida do dominio público ou a propiedade privada, poderá instar de maneira motivada ao Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo o inicio do procedemento establecido no parágrafo anterior. Nestes casos, antes de que o Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo impoña a utilización compartida do dominio público ou a propiedade privada, o citado departamento ministerial deberá realizar un trámite para que a Administración pública competente que instou o procedemento poida efectuar alegacións por un prazo de 15 días hábiles.

[artigo 34.4 Lei 9/2014]

A normativa elaborada polas administracións públicas no exercicio das súas competencias que afecte o despregamento das redes públicas de comunicacións electrónicas e os instrumentos de planificación territorial ou urbanística deberán cumprir co disposto na normativa sectorial de telecomunicacións. En particular, deberán respectar os parámetros e requirimentos técnicos esenciais necesarios para garantir o funcionamento das distintas redes e servizos de comunicacións electrónicas, establecidos na disposición adicional undécima e nas normas regulamentarias aprobadas en



materia de telecomunicacións, e os límites nos niveis de emisión radioelétrica tolerable fixados polo Estado.

No exercicio da súa iniciativa normativa, cando esta afecte o despregamento de redes públicas de comunicacións electrónicas, as administracións públicas actuarán de acordo cos principios de necesidade, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia, accesibilidade, simplicidade e eficacia.

Os operadores non terán obrigação de achegar a documentación ou información de calquera natureza que xa obre en poder da Administración. O Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo establecerá, mediante real decreto, a forma en que se facilitará ás administracións públicas a información que precisen para o exercicio das súas propias competencias.

[artigo 34.5 Lei 9/2014]

Os operadores deberán facer uso das canalizacións subterráneas ou no interior das edificacións que permitan o despregamento e explotación de redes públicas de comunicacións electrónicas.

Nos casos nos que non existan ditas canalizacións ou non sexa posible o seu uso por razóns técnicas ou económicas, os operadores poderán efectuar despregamentos aéreos seguindo os previamente existentes.

Igualmente, nos mesmos casos, os operadores poderán efectuar por fachadas despregue de cables e equipos que constitúan redes públicas de comunicacións electrónicas e os seus recursos asociados, aínda que para iso deberán utilizar, na medida do posible, os despregamentos, canalizacións, instalacións e equipos previamente instalados.

Os despregamentos aéreos e por fachadas non poderán realizarse en casos xustificados de edificacións do patrimonio histórico-artístico ou que poidan afectar á seguridade pública.

[artigo 34.6 Lei 9/2014]

Para a instalación das estacións ou infraestruturas radioelétricas utilizadas para a prestación de servizos de comunicacións electrónicas dispoñibles para o público ás que se refire a disposición adicional terceira da Lei 12/2012, do 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e de determinados servizos, non poderá esixirse a obtención de licenza previa de instalacións, de funcionamento ou de actividade, nin outras de clase similar ou análogas, nos termos indicados na citada lei.

Para a instalación de redes públicas de comunicacións electrónicas ou de estacións radioelétricas en dominio privado distintas das sinaladas no parágrafo anterior, non poderá esixirse por parte das administracións públicas competentes a obtención de licenza ou autorización previa de instalacións, de funcionamento ou de actividade, ou de carácter ambiental, nin outras licenzas



ou aprobacións de clase similar ou análogas que suxeiten a previa autorización dita instalación, no caso de que o operador presentase á administración pública competente para o otorgamiento da licenza ou autorización un plan de despregamento ou instalación de rede de comunicacións electrónicas, no que se contemplen ditas infraestruturas ou estacións, e sempre que o citado plan fose aprobado pola devandita administración.

4.8 ACCESIBILIDADE

As vías públicas, parques e demais espazos de uso público existentes, así como nas respectivas instalacións de servizos e mobiliario urbanos, deberán ser adaptados gradualmente á lexislación de aplicación en materia de accesibilidade, supresión de barreiras arquitectónicas e non discriminación de persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados; para ese efecto o Concello poderá elaborar un Plan Especial cando corresponda.

Os proxectos de urbanización atenderán ás disposicións recollidas respecto diso na lexislación arriba indicada. A adaptación ás normas dispostas por dita normativa sectorial de aplicación, formarán parte das condicións técnicas dos contratos administrativos das obras, a través de cláusulas precisas.



NORMAS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN E PROTECCIÓN DO MEDIO-AMBIENTE



5 NORMAS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN E NORMAS PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

5.1 NORMAS DE ESTÉTICA E HARMONIZACIÓN

5.1.1 NORMAS XERAIS

- As construcións adaptaranse no básico ao ambiente en que estean situadas e a súa tipoloxía deberá ser congruente coa propia da zona.
- Nos sectores ou zonas xa edificadas, así como nos conxuntos urbanos diferenciados, as novas construcións deberán responder na súa composición e deseño ás características dominantes, sendo os materiais de paramentos, a cuberta e calquera outros expresivos da arquitectura do edificio, serán de plena identificación cos existentes no conxunto.
- As construcións existentes trátaranse, preferentemente e por esta orde, segundo rehabilitación, restauración e conservación de elementos singulares.
- En edificios emprazados en zonas de interese singular a xuízo da corporación municipal, será obrigatorio na totalidade da fachada o uso de materiais nobres prohibíndose especialmente o uso da imitación.
- Tales materiais empregados para o acabado das fachadas, cubertas ou cerramentos de parcelas deberán ser compatibles coas constituíntes da paisaxe no que se vaian a situar, recomendándose o uso dos dominantes na zona. Prohíbese, expresamente, a utilización como vistos, de materiais fabricados para ser revestidos.
- As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebraduras dos seus faldones.
- Emprégaranse, en todas as fachadas (aínda sendo posteriores, cegas, resultado da aplicación do retranqueo ou de ordenacións mixtas, tales como medianeiras, etc.) o mesmo tratamento, con materiais de igual calidade que nas fachadas principais.
- Todos aqueles usos ou construcións que se pretendan realizar dentro das áreas de protección establecidas por este PXOM terán que harmonizar coas características dos elementos patrimoniais ou valores que se traten de protexer.
- Nos lugares de paisaxe aberta e natural, do medio rural ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos, de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, volume, altura dos edificios, muros e peches ou a instalación doutros elementos, límite o campo visual para contemplar as belezaas naturais, ou de contorna, rompa



- ou desfigure a harmonía da paisaxe ou a perspectiva propia do conxunto.
- As limitacións a que se refiren os dous números anteriores terán aplicación en todo caso, con independencia das determinacións do PXOM.
 - Os cerramentos das parcelas estarán suxeitos ao disposto nesta normativa.
 - No caso de bens ou conxuntos catalogados polo PXOM, permitirase o emprego doutros materiais de acabado en cuberta diferentes á lousa; iso baixo expresa autorización de a *Consellería de Cultura*. Así mesmo, nos contornos de protección correspondentes a elementos suxeitos a protección patrimonial, caracterizados pola conservación de construcións tradicionais, con solución de materiais de acabado en cuberta diferentes á lousa, primará a súa conservación; debendo as novas edificacións estar en consonancia coas citadas construcións, empregando, en calquera caso, solucións que velen polo idóneo mantemento do carácter do contorno do ben protexido, sen perturbación da súa percepción e imaxe xeral. Sen prexuízo de todo o anterior, calquera actuación nos contornos de protección correspondentes a bens ou conxuntos catalogados polo PXOM, serán sometidos a informe, con carácter preceptivo e vinculante, de a *Consellería de Cultura*; cando corresponda e a igual informe, quedarán supeditadas demais condicións estéticas e de composición
 - Priorizarase a rehabilitación das edificacións tradicionais fronte á nova construción e garantirá, ademais, a súa integración na determinacións da ordenanza de cualificación que establecer o PXOM, a condición de que iso, non resulte desconforme coa adecuada posta en valor e conservación dos elementos singulares ou orixinarios das mesmas.

5.1.2 NÚCLEOS RURAIS

- Serán de aplicación as determinacións do artigo 29.b, c, d e) da LOUGA 2/2010 e as antes sinaladas nos apartados que lle correspondan.
- En calquera caso, a edificación será de tipo tradicional en consonancia coa tipoloxía arquitectónica do núcleo, quedando prohibidas as edificacións características das zonas urbanas.
- Os cerramentos efectuaranse con materiais, fundamentalmente, de tipo local e consonantes cos compoñentes da edificación. En edificios de pedra non se permitirá o revogo parcial ou total da mesma, así como o



pintado, nin a utilización de carpintaría en aspecto distinto ao tradicional.

- A modificación de ocos efectuarase en harmonía co conxunto edificado.
- Non se permitirá o remate ou terminación de edificación de elementos tradicionais con outros modernos, tales como prefabricados de formigón ou similar.
- O adosamento ou maloración da edificación efectuarase con novos volumes harmónicos co existente, tanto en materiais como en composición.
- A derriba de edificacións, tanto por razóns viarias, como por renovación, requirirá o exame persoal e informe específico do técnico municipal, previo á licenza de demolición ou nova construción.

5.1.3 SOLO URBANIZABLE

- Ademais das condicións estéticas xerais antes sinaladas, estarase ás sinaladas nos Plans Parciais correspondentes.
- En tanto non se tramiten devanditos Plans Parciais rexerán as prescricións para esta fin contidas en solo rústico de protección ordinaria.

5.1.4 SOLO RÚSTICO

- Haberá de xustificarse cumplidamente a idoneidade do emprazamento elixido para edificacións non residenciais e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.
- Cumprirán as condicións estéticas xerais antes sinaladas así como aquelas que determina o artigo 42.b) da LOUGA 2/2010. Empregaranse nos cerramentos e construcións materiais adecuados que os integren armónicamente na paisaxe, predominantemente os locais.
- Os xacementos, areeiras, vertedoiros, vertedoiros, canteiras, etc. e demais elementos de incidencia espacial, condicionaranse en orde a obter unha integración harmónica na paisaxe.
- As explotacións e instalacións agrícolas efectuaranse en harmonía co territorio inmediato.



5.2 NORMAS DE PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

Neste apartado establécense as disposicións de carácter xeral para a protección do medio ambiente no municipio. Estas normas xerais someteranse, en todo caso, ás específicas das zonas que se sinalan como de protección especial.

5.2.1 AUGAS

Cumpríranse as disposicións recollidas na lexislación ou normativa técnica de aplicación, entre outra:

- Directiva 2007/60/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 23 de outubro de 2007, relativa á avaliación e xestión dos riscos de inundación.
- Directiva 2000/60/CE do Parlamento e o Consello, do 23 de outubro de 2000, pola que se establece un marco comunitario de actuación no ámbito da política de augas.
- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, modificado pola Lei 11/2005, do 22 de xuño e o Real Decreto-lei 4/2007, do 13 de abril.
- Lei 10/2001, do 5 de xullo, do Plan Hidrolóxico Nacional, parcialmente modificada pola Lei 11/2005, do 22 de xuño.
- Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, que desenvolve os títulos preliminar I, IV, V, VI e VII da Lei 29/1985, do 2 de agosto, de Augas., modificado polo RD 9/2008, do 11 de xaneiro.
- Real Decreto 927/1988, do 29 de xullo, polo que se aproba o Regulamento da Administración Pública da auga e da Planificación Hidrolóxica, en desenvolvemento dos títulos II e III da Lei de Augas, modificado polo RD 907/2007, do 6 de xullo.
- Real Decreto 1664/1998, do 24 de xullo, de aprobación dos Plans Hidrolóxicos Norte I, Norte II e Norte III.
- Real Decreto 1/2016, do 8 de xaneiro, polo que se aproba a revisión dos Plans Hidrolóxicos das demarcacións hidrográficas do Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura e Júcar, e da parte española das demarcacións hidrográficas do Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Douro, Tajo, Guadiana e Ebro.

5.2.1.1 AUGAS PARA O ABASTECIMENTO

Con carácter xeral é preciso manter as condicións de potabilidade esixidas para o abastecemento de auga ás poboacións. Por tal motivo non se autorizarán as actividades nocivas e insalubres, capaces de contaminar coas súas verteduras as augas destinadas ao abastecemento público ou privado, salvo que cumpran as condicións sinaladas no Regulamento de Policía de Augas. Iguais requisitos serán



esixibles ás instalacións que poidan contaminar augas destinadas a balnearios, zonas de baños públicos ou similares, existentes ou que puidesen instalarse no futuro.

5.2.1.2 **AUGAS E ENCOROS**

Dado que se producen captacións de auga no municipio, que se efectúan de capas subterráneas e de distribución escasamente coñecida, prohibese a vertedura directa ao terreo, a través de pozos filtrantes ou similares, de residuos tóxicos que puidesen contaminar ditas augas.

Como disposición xeral as explotacións mineiras ou industriais que poidan contaminar as augas dos ríos deberán estar dotadas de dispositivos de depuración, mecánicos, químicos, físico-químicos ou de calquera outro tipo que poidan eliminar dunha maneira real e cuantificable os elementos nocivos que poidan ser prexudiciais para calquera tipo de captación, urbana ou industrial, augas abaixo ou para calquera tipo de riqueza piscícola, pecuaria, agrícola ou forestal.

As industrias mineiras e metalúrxicas deberán realizar as súas verteduras de acordo co establecido no Regulamento de Policía Mineira e Metalúrxica vixente ou outro que for de aplicación.

A efectos de protexer a riqueza piscícola dos ríos controlaranse todos as posibles verteduras industriais que puidesen alterar gravemente o ecosistema dos mesmos. Calquera proxecto industrial deberá xustificar o cumprimento da normativa que for de aplicación.

Sen prexuízo de todas as normas expostas para as canles fluviais, cumpriranse toda aquela normativa ou lexislación que nesta materia fora de aplicación.

5.2.1.3 **VERTEDURAS**

Con carácter vinculante e como condición para a obtención de licenza, os sistemas de depuración e outros que se executen nos núcleos urbanos e rurais existentes, contarán coa autorización de vertido que corresponda ante o Organismo de conca. Os desenvolvementos urbanísticos residenciais e industriais determinados polo Plan Xeral disporán de sistema de depuración para as verteduras xeradas, achegando as autorizacións de vertedura outorgadas polo Organismo de conca que correspondan que irán acompañadas dun estudo detallado da capacidade do sistema de depuración e a calidade das augas do medio receptor.

Todo proxecto deste tipo deberá de xustificar a adopción das medidas necesarias para evitar un grao de contaminación inadmisibile, tanto nas augas fluviais como nas subterráneas. En particular, os planeamentos de desenvolvemento urbanístico daqueles solos urbanizables e urbanos non consolidados recollidos neste PXOM, deberán achegar estudo relativo ás verteduras que poidan xerarse froito da



implantación prevista, ao obxecto de dar cumprimento ás condicións impostas respecto diso no Regulamento do Dominio Público Hidráulico; como tamén, en caso de verteduras ao devandito dominio público, achegar proxecto das instalacións de depuración dos efluentes residuais xerados e da súa adecuación ás normas de calidade das augas establecidas no Plan Hidrológico de Conca que corresponda. Queda prohibido a vertedura directa ou indirecta de augas e de produtos residuais susceptibles de contaminar as augas continentais ou calquera outro elemento do dominio público hidráulico, salvo que se conte coa previa autorización administrativa. As verteduras de augas residuais requirirán, por tanto, a previa autorización do organismo da conca que corresponda, a cuxo efecto o titular das instalacións deberá formular a correspondente solicitude de autorización acompañada de documentación técnica na que se definirán as características das instalacións de depuración e os parámetros límite dos efluentes; iso, en cumprimento do disposto respecto diso no Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, e no Regulamento de Dominio Público Hidráulico vixente, ou normativa que a substituíse. Todo vertedura, así mesmo, deberá reunir as condicións precisas para que considerado en particular e en conxunto cos restantes vertidos ao mesma canle, cumpíranse en todos os puntos os obxectivos de calidade sinalados para as súas augas, na regulamentación ou normativa que for de aplicación.

5.2.2 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Para a minimización e corrección dos posibles efectos negativos que puideren derivarse das actuacións no medio atmosférico, establécese o cumprimento das medidas a continuación relacionadas:

- ✓ Corresponde á Administración autonómica competente en materia ambiental a vixilancia, control potestade sancionadora e o establecemento de medidas cautelares, dos niveis de emisión e de contaminantes á atmosfera, naqueles casos especificados na lexislación arriba indicada; e correspondendo ao Concello as competencias que igualmente se lle asinan.
- ✓ As emisións de contaminantes á atmosfera, calquera que sexa a súa natureza, non poderán exceder os niveis próximos de emisión establecidos na normativa vixente.
- ✓ Nas licenzas que se concedan para proxectos de instalacións industriais nas que se produzan vertidos de pos, fumes, gases e vapores á atmosfera, esixirase a xustificación do cumprimento da lexislación vixente competente na materia.
- ✓ Neste sentido os proxectos de instalacións industriais deberán xustificar adecuadamente que todos os axentes contaminantes (chemineas, vehículos, procesos industriais, etc.) e que dispoñen dos elementos correctores necesarios para evitar molestias aos cidadáns.



- ✓ Atenderase ás disposicións que respecto diso se establecesen en calquera outra lexislación ou normativa técnica que for de aplicación.
- ✓ Estarase ao disposta na lexislación ou normativa vixente en materia de contaminación ou protección do medio atmosférico.

5.2.3 RUÍDOS E VIBRACIÓNS

Para a minimización e corrección dos posibles efectos negativos de natureza acústica que puideren derivarse das actuacións no medio atmosférico, establécese o cumprimento das medidas a continuación relacionadas:

- ✓ As perturbacións por ruídos e vibracións non excederán dos límites que establecen Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído; Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.; Real Decreto 1513/2005, de 16 de decembro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental; Código Técnico da Edificación; ou lexislación que substituír ás anteriores normas.
- ✓ Ningunha instalación, construción, modificación, ampliación ou traslado de calquera tipo de emisor acústico poderá ser autorizado, aprobado ou permitido o seu funcionamento pola Administración competente, se incumpre o previsto na lexislación en materia de contaminación acústica.
- ✓ Os servizos de inspección municipal poderán realizar en todo momento cantas comprobacións sexan oportunas e o propietario ou responsable da actividade xeradora de ruídos deberá permitilo.
- ✓ O Concello poderá aprobar unha ordenanza municipal de control da contaminación acústica.
- ✓ Verificaranse nas licenzas o cumprimento das limitacións acústicas establecidas na zonificación acústica disposta no PXOM.

5.2.4 RUIDO E PROTECCIÓN ACÚSTICA

Con carácter previo ao outorgamento de licenza de edificación dentro da zona de afección correspondente á estrada estatal N-640, será necesaria a elaboración de estudo para a determinación de niveis sonoros esperables en cumprimento do disposto respecto diso na Lei 37/2003, do 17 de novembro de Ruído e demais normativa sectorial vixente. De superarse os limiares acústicos recomendados pola citada normativa de aplicación, iso poderá ser causa de limitación de edificabilidade ou de adopción das medidas de protección acústica imprescindibles, iso de acordo co establecido na normativa vixente de aplicación. Os estudos de ruído deberán conter os correspondentes mapas de isófonas e serán custeados a cargo dos propietarios ou, no seu caso, polos promotores de



desenvolvementos urbanísticos, contando sempre con previa autorización e acordo favorable do Ministerio de Fomento cando afectaren as zonas de protección do viario estatal.

As sucesivas modificacións, revisións e adaptacións do Plan Xeral que conteñan modificacións nos usos do solo, conlevarán a necesidade de revisar a zonificación acústica no correspondente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar a oportuna delimitación das áreas acústicas cando con motivo da tramitación dos plans urbanísticos de desenvolvemento, establézanse os usos pormenorizados do solo (art. 13, Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, pola que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas).

Na franxa de terreo comprendida a ambos os dous lados da traza da estrada estatal N-640 ata as isófonas correspondentes a un L_n [índice de ruído para período nocturno] de 55 dB ou a un L_d [índice de ruído para período diúrno] de 65 dB representadas en plano de organización espacial MR-1 específico-, queda prohibida a nova edificación baixo uso característico residencial; iso a salvo de que se adoptaren por parte dos propietarios dos terreos, medidas para a mellora acústica do medio que permitan a non superación dos índices de ruído anteriormente citados, medidas cuxa execución contará co autorización do Ministerio de Fomento e serán custeadas a cargo dos propietarios.

Calquera uso construtivo de nova implantación en terreos solo clasificado como rústico de espazos naturais, contará cun estudo acústico que avaliará a incidencia e compatibilidade acústica coa súa contorna inmediata e será custeado a cargo dos propietarios.

5.2.5 PROTECCIÓN DA PAISAXE

Entre os obxectivos principais deste PXOM figura o de permitir un crecemento moderado da explotación de recursos naturais do municipio, en liña coas perspectivas actuais sen que iso sexa á conta de destruír o equilibrio ecolóxico ou a paisaxe.

Para a minimización e corrección dos posibles efectos negativos que puideren derivarse das actuacións na paisaxe, establécese o cumprimento das medidas a continuación relacionadas:

- ✓ O Concello non outorgará licenza a ningún proxecto de calquera tipo que implique a destrución, deterioración ou desfiguración da paisaxe ou alteración do equilibrio ecolóxico.
- ✓ Aquelas actuacións urbanísticas, forestais, mineiras, industriais, agrícolas ou de obras públicas que poidan alterar a paisaxe ou a ecoloxía do medio, cumpriran o establecido na lexislación vixente ou que for de aplicación na materia.



- ✓ Na urbanización de infraestruturas viarias, no seu caso, preverase o tratamento das áreas sometidas a movementos de terras, con utilización de muros vegetados ou gaviones, se a pendente é superior a 45°, ou especies tapizantes sobre terra vexetal se é inferior.
- ✓ As intervencións na paisaxe velarán polo mantemento da vexetación de porte arbóreo e arbustivo preexistente, salvo que se xustifique o contrario atendendo a motivos ecolóxicos. En caso de alteración ou desaparición definiranse medidas adecuadas de recuperación e integración que garantan a presenza de especies propias do lugar, evitando unha excesiva fragmentación dos hábitats e corredores ecolóxicos. Para a súa selección será necesario considerar a forma e dimensión das especies, a súa textura, coloración e fenología para alcanzar a mellor integración paisaxística e ecolóxica.
- ✓ Prevalecerá a instalación enterrada nas novas instalacións para o servizo eléctrico.
- ✓ Na instalación das redes de telecomunicacións, estarase ao disposto no artigo 34.5 la Lei 9/2014, de 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións.
- ✓ Os carteis ou valos publicitarios será obxecto de valoración no que incumbe á súa integración paisaxística, para que non desarmonice coa súa contorna.
- ✓ Reducir ao mínimo a ocupación do terreo para almacenamento de materiais e evitar situalos en zonas próximas ao arboledo ou zonas de valor paisaxístico.

5.2.6 EXPLOTACIÓNS MINEIRAS

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente plan sectorial de actividades extractivas, que será formulado e tramitado polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio; todo iso sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico conforme o disposto ao respecto na LOUGA 2/2010.

5.2.7 VERTEDOIRO E ESTERCOLEROS

Os vertedoiros e estercoleros situaranse en zonas apartadas das estradas principais. Efectuarase un estudo que garanta que os ventos dominantes non leven cheiros a núcleos habitados ou a vías de comunicación importantes. Recoméndase o seu illamento da contorna por medio de barreiras vexetais, preferentemente árbores.



En ningún caso utilizaranse como vertedoiros as ladeiras nas que os residuos poidan deslizarase incontroladamente nos fondos dos vales.

Para calquera tipo de verteduras deberán facerse estudos previos que demostren que non se alteran as escorrentías dos terreos, nin afecten gravemente ao equilibrio ecolóxico. En todo estarase ao disposto na lexislación vixente en materia de residuos e demais normativa que for de aplicación.

5.2.8 RESIDUOS

Para a minimización e corrección dos posibles efectos negativos que puideren derivarse das actuacións no ciclo de materiais, establécese o cumprimento das medidas a continuación relacionadas:

- ✓ Tanto os residuos sólidos urbanos como aqueles de orixe agraria, industrial ou de natureza perigosa, xestionaranse conforme á lexislación sectorial vixente e procurando, en calquera caso, a evitación de verteduras ou impactos indesexables no medio físico.
- ✓ Para a mellor xestión da recollida e tratamento de residuos convencionais, o Concello manterá actualizado un estudo pormenorizado dos núcleos de poboación con determinación das frecuencias dos servizos de recollida, localización detallada dos percorridos e as zonas que se reservan para a situación de colectores de todo tipo de residuos, a fin de eliminar barreiras arquitectónicas, facilitar o servizo de depósito e recollida, optimizar os percorridos e reducir o tempo do servizo de recollida. As condicións básicas do servizo son as seguintes: Os residuos serán previamente clasificados selectivamente polos usuarios do servizo segundo os horarios que o Concello establece; doutra banda, os residuos que polas súas características especiais non poida ser depositada nos colectores correspondentes deberá ser recollido por un servizo especializado ou enviado a un destino destinado ao efecto.
- ✓ No referente aos Residuos de construción e demolición, a súa xestión farase en conformidade co disposto no Decreto 174/2005, de 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o Rexistro Xeral de Productores y Xestores de Residuos de Galicia.
- ✓ Os distintos proxectos de obra e construción deberán incluír as medidas necesarias para garantir o control de desperdicios e residuos xerados durante a fase de construción e funcionamento, dando prioridade o destino destes en instalacións de valorización fronte a instalacións de eliminación. Por iso, os proxectos de obra e construción, achegarán un Plan de Xestión de Residuos, sendo a súa ausencia motivo de denegación de licenza, ademais, nos devanditos proxectos, priorizarase o emprego de materiais



que contén con certificados de calidade ou que acrediten unha xestión sustentable do medio.

- ✓ Concello incluírá entre as condicións das oportunas e preceptivas licenzas urbanísticas as determinacións oportunas para a xestión dos residuos perigosos que poidan xerarse, entendendo por tales aqueles que fosen cualificados como perigosos pola normativa sectorial que fose de aplicación.

5.2.9 ANUNCIOS E CARTEIS

Prohíbense os anuncios pintados directamente sobre elementos naturais da paisaxe.

A colocación de anuncios ou carteis publicitarios dentro das zonas de protección de vías da rede estatal ou autonómica: Cumprirán co establecido Lei 37/2015, de 29 de setembro, de Estradas; e cas disposición ao respecto recollidas na Lei 8/2013, de 28 de xuño, de estradas de Galicia; ó anterior, a salvo de normativa que substituíse ás anteriores.

5.2.10 EDIFICACIÓNS AUXILIARES

Prohíbense os anuncios pintados directamente sobre elementos naturais da paisaxe. Nas marxes da rede viaria supramunicipal estarase ao establecido na Lei 37/2015, do 29 de setembro, de Estradas, para vías da rede estatal; e coa Lei 8/2013, de estradas de Galicia, para vías da rede autonómica; como en demais normativa sectorial que for de aplicación.

5.2.11 CEMITERIOS DE COCHES OU DEPÓSITOS DE CHATARRA

Para a concesión de licenzas deste tipo de industria terase en conta a relación coa paisaxe, non admitíndose aquelas localizacións que supoñan un atentado contra el. Esixiranse unhas condicións hixiénicas mínimas e pecharanse á vista con pantallas de arboleda.

5.2.12 TENDIDO DE LIÑAS ELÉCTRICAS, TELEGRÁFICAS, TELEFÓNICAS, Etc.

Deberán respectar en todo caso as distancias de protección esixidas pola normativa vixente e nos proxectos das mesmas contemplárase especificamente o seu trazado, co fin de evitar no posible alteracións graves na paisaxe.



5.2.13 MEDIDAS PARTICULARES EN ÁREA PRIORITARIA DA AVIFAUNA E HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

En particular adoptaranse as seguintes medidas:

- A solicitude de licenza de nova edificación ou infraestruturas requeribles da mesma, fora de clasificado como urbano ou de núcleo rural, irán acompañadas da debida xustificación da non afección a especies ameazadas que se encontrasen baixo réxime de catalogación, conforme ao establecido no o Decreto 167/2011, de 4 de agosto, polo que se modifica o Decreto 88/2007, de 19 de abril, que regula o Catálogo galego de especies ameazadas, ou a través de instrumentos de recuperación e conservación de especies. No caso de que á Administración outorgante da licenza, concluíra que a ausencia de afección non quede xustificada expresamente, ou por outro lado, que o uso previsto afectase manifestamente a alguna especie catalogada como vulnerable ou en perigo de extinción conforme a citada lexislación sectorial, a emisión da licenza quedará supediada a preceptiva autorización do organismo autonómico competente en materia de conservación da natureza.
- Estarase as condicións de desenvolvemento para solo clasificado como urbanizable, recollidas ao efecto no documento “Regulación do Solo e Ordenanzas”.
- As novas redes de transporte de enerxía será, obrigatoriamente soterradas. A renovación das redes existentes executaranse soterradas, a salvo que as condicións técnicas xustifiquen outro procedemento de instalación.
- As emisións de contaminantes á atmosfera, calquera que sexa a súa condición, non poderán exceder os niveis próximos de emisión establecidos na normativa vixente. Nas licenzas que se concedan para proxectos de instalacións industriais nas que se produzan vertidos de pos, fumes, gases e vapores á atmosfera, esixirase a xustificación do cumprimento da lexislación vixente competente na materia. Neste sentido os proxectos de instalacións industriais deberán xustificar adecuadamente que todos os axentes contaminantes (chemineas, vehículos, procesos industriais, etc.) e que dispoñen dos elementos correctores necesarios para evitar molestias aos cidadáns.
- As perturbacións por rúidos e vibracións non excederán dos límites que establecen Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído; Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente a zonificación acústica, obxectivos de calidade e emisións acústicas.; Real Decreto 1513/2005, de 16 de decembro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído, no referente á avaliación e xestión do ruído ambiental, ou norma



que as substituíse; Código Técnico da Edificación; ou lexislación que substituír ás anteriores normas. Ningunha instalación, construción, modificación, ampliación ou traslado de calquera tipo de emisor acústico poderá ser autorizado, aprobado ou permitido o seu funcionamento pola Administración competente, se incumpre o previsto na lexislación en materia de contaminación acústica. O Concello poderá aprobar unha ordenanza municipal de control da contaminación acústica. Verifícaranse nas licenzas o cumprimento das limitacións acústicas establecidas na zonificación acústica disposta no PXOM.

- O Concello non outorgará licenza a ningún proxecto de calquera tipo que implique a destrución, deterioración ou desfiguración da paisaxe ou alteración do equilibrio ecolóxico. Aquelas actuacións urbanísticas, forestais, mineiras, industriais, agrícolas ou de obras públicas que poidan alterar a paisaxe ou a ecoloxía do medio, cumpriran o establecido na lexislación vixente ou que for de aplicación na materia. As intervencións na paisaxe velarán polo mantemento da vexetación de porte arbóreo e arbustivo preexistente, salvo que se xustifique o contrario atendendo a motivos ecolóxicos. En caso de alteración ou desaparición definiranse medidas adecuadas de recuperación e integración que garantan a presenza de especies propias do lugar, evitando unha excesiva fragmentación dos hábitats e corredores ecolóxicos. Para a súa selección será necesario considerar a forma e dimensión das especies, a súa textura, coloración e fenoloxía para alcanzar a mellor integración paisaxística e ecolóxica. Os carteis ou valos publicitarios será obxecto de valoración no que incumbe á súa integración paisaxística, para que non desarmonice coa súa contorna. Reducirase ao mínimo a ocupación do terreo para almacenamento de materiais e evitar situalos en zonas próximas ao arboleda ou zonas de valor paisaxístico.

5.2.14 MOBILIDADE

Mellorar a mobilidade require a aplicación de medidas conxuntas que faciliten os desprazamentos, reduzan os tempos e diminúan o impacto ambiental ocasionado, é dicir, que sirvan para aumentar a calidade de vida das persoas.

Nos desenvolvementos urbanísticos, estarase ás condicións determinadas en apartado específico do documento “Regulación do Solo e Ordenanzas”.

5.2.15 XESTIÓN ENERXÉTICA

Establécense a continuación medidas cuxa base obxectiva radica na minimización dos efectos negativos que as actuacións derivadas da ordenación na xestión enerxética do Municipio, determinanse as que seguen:



- ✓ Implantaranse elementos que permitan a redución global do consumo de enerxía e o aumento da súa eficiencia. Proponse a incorporación de reductores de fluxo na instalación eléctrica de iluminación que permitan xestionar mellor o consumo eléctrico.
- ✓ As edificacións residenciais e aquelas públicas emprazadas nos espazos dotacionais, disporán de sistema de contribución solar para auga quente sanitaria, constituída por paneis ou captadores solares, acumulador solar e restante instalación. Empregaranse sistemas de calefacción respectuosos co consumo enerxético, de maneira que en caso optar por sistemas de calefacción eléctrica, acreditarase o uso de equipos de baixo consumo. Restrinxirase o uso lámpadas incandescentes por uso baixa eficiencia enerxética; fomentando o uso de lámpadas de descarga de vapor pola súa maior eficiencia [mellores rendementos luminotécnicos para menores requirimentos de potencia]. Velarase, así mesmo, polo adecuado illamento envolvente térmica das edificacións.
- ✓ As luminarias de iluminación viaria acreditarán o equipamento de lámparas de descarga de vapor de baixo consumo enerxético e só poderá facerse uso delas en ausencia de luz natural. Co fin de garantir a redución da contaminación lumínica e a maior eficiencia da utilización da enerxía estudarase a utilización de pantallas reflectoras que permitan concentrar a iluminación das zonas máis necesarias (como o sistema viario) e evitar así a dispersión da luz.
- ✓ En proxecto de edificación limitarase o servizo as vivendas unifamiliares previstas, de modo que a compañía distribuidora concederalle un grao de Electrificación Baixo (5.750 W a 230 V), baixo as prescricións técnicas recollidas no Regulamento Electrotécnico en Baixa Tensión, ou o que establecer no seu momento normativa de aplicación; a salvo que normativa sectorial establecera outros graos de electrificación.
- ✓ Velarase polo cumprimento das determinacións de solo rústico de protección de infraestruturas establecidas polo PXOM, ademais das demais consideracións impostas pola lexislación sectorial de aplicación