

TITULO I.- NORMAS XERAIS

CAPÍTULO 1 CONSIDERACIÓNS XERAIS

- ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA
- ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO
- ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN
- ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS
- ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA
- ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

CAPÍTULO 2 RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO

- ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDADE
- ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO
- ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO

CAPÍTULO 3 DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

- ARTIGO 1.3.1.- ACTUACIÓNS Ó AMPARO DO PLAN XERAL
- ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS
- ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO

CAPÍTULO 4 XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

- ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO
- ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS
- ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN
- ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS
- ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

- ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA
- ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA
- ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO
- ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS
- ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS
- ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN
- ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN
- ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS
- ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES
- ARTIGO 1.5.10.- VALADO DE OBRAS
- ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN
- ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS
- ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS
- ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FORA DE ORDENACIÓN
- ARTIGO 1.5.15.- OBRAS SEN OU QUE NON SE AXUSTEN A LICENZA
- ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS

TITULO II.- SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO

CAPÍTULO 2 SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

ARTIGO 2.2.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE PASEO FLUVIAL

CAPÍTULO 3 SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

CAPÍTULO 4 SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVIZOS

TITULO III.- NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO	3.1.1.-	DEFINICIÓN
ARTIGO	3.1.2.-	ALIÑACIÓN
ARTIGO	3.1.3.-	RASANTES
ARTIGO	3.1.4.-	LIÑA DE EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.5.-	RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.6.-	PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE
ARTIGO	3.1.7.-	SOAR
ARTIGO	3.1.8.-	EDIFICABILIDADE
ARTIGO	3.1.9.-	SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.10.-	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
ARTIGO	3.1.11.-	RUEIRO
ARTIGO	3.1.12.-	PATIO
ARTIGO	3.1.13.-	DENSIDADE DE VIVENDAS
ARTIGO	3.1.14.-	ALTURA DA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.15.-	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.16.-	ALTURAS DE PISOS E CUBERTA
ARTIGO	3.1.17.-	PLANTAS DA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.1.18.-	EDIFICIO EXENTO

CAPÍTULO 2 CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRI-LAS PARCELAS E EDIFICIOS

ARTIGO	3.2.1.-	ÁMBITO DE APLICACIÓN
ARTIGO	3.2.2.-	MEDICIÓN DE ALTURAS
ARTIGO	3.2.3.-	ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN
ARTIGO	3.2.4.-	CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA
ARTIGO	3.2.5.-	CORPOS VOADOS CERRADOS
ARTIGO	3.2.6.-	BALCÓN, TERRAZAS, CORNIXAS, ALEIROS.
ARTIGO	3.2.7.-	ENTRANTES
ARTIGO	3.2.8.-	CHAFRÁN
ARTIGO	3.2.9.-	PATIOS
ARTIGO	3.2.10.-	EDIFICIO SEMISOTERRADO
ARTIGO	3.2.11.-	SERVIDUME DE PASO
ARTIGO	3.2.12.-	CONDICIÓN ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA
ARTIGO	3.2.13.-	ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS
ARTIGO	3.2.14.-	ANEXOS OU EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS
ARTIGO	3.2.15.-	CONDICIÓN DOS CERRES
ARTIGO	3.2.16.-	CONDICIÓN ESTÉTICAS E DE ADAPTACIÓN Ó AMBIENTE

TITULO IV.- NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES

CAPÍTULO 2 CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL
ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCAMENTO
ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL
ARTIGO 4.2.4.- USO TERCARIO
ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL
ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO
ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO
ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS
ARTIGO 4.2.4.5.- USO ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAI
ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO
ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE
ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO
ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO LIBRE
ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO
ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS
ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS
ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS

TITULO V.- NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO	5.1.- XENERALIDADES
ARTIGO	5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA
ARTIGO	5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS
ARTIGO	5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA
ARTIGO	5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA
ARTIGO	5.6.- REDE DE GAS
ARTIGO	5.7.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES
ARTIGO	5.8.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS A MINUSVÁLIDOS

TITULO VI.- SOLO URBANO

CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO

- ARTIGO 6.1.1.-** DESENVOLVEMENTO
- ARTIGO 6.1.2.-** CONDICIÓN DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.
- ARTIGO 6.1.3.-** APROVEITAMENTO E CESIÓNS
- ARTIGO 6.1.4.-** ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS
- ARTIGO 6.1.5.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO
- ARTIGO 6.1.6.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
- ARTIGO 6.1.7.-** ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

CAPÍTULO 2 ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO

- ARTIGO 6.2.1.-** RUEIRO CERRADO. ORDENANZA SU-1
- ARTIGO 6.2.2.-** RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2
- ARTIGO 6.2.3.-** EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3
- ARTIGO 6.2.4.-** VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-4
- ARTIGO 6.2.5.-** FINCA SINGULAR PROTEXIDA. ORDENANZA SU-5
- ARTIGO 6.2.6.-** BLOQUE ILLADO DE ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6
- ARTIGO 6.2.7.-** ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7

TITULO VII.- SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

- ARTIGO 7.1.1.-** XENERALIDADES
- ARTIGO 7.1.2.-** TIPOS DE ACTUACIÓNS
- ARTIGO 7.1.3.-** OBRAS DE DERRIBO E DEMOLICIÓN
- ARTIGO 7.1.4.-** USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL
- ARTIGO 7.1.5.-** ACTUACIÓNS PROHIBIDAS
- ARTIGO 7.1.6.-** CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN
- ARTIGO 7.1.7.-** CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. CESIÓN

CAPÍTULO 2 NORMAS REGULADORAS EN NÚCLEO RURAL

- ARTIGO 7.2.1.-** NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL. ORDENANZA NR-1
- ARTIGO 7.2.2.-** NÚCLEO RURAL DE EXPANSIÓN. ORDENANZA NR-2

CAPÍTULO 3 PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL

- ARTIGO 7.3.1.-** DETERMINACIÓN QUE DEBEN CONTER OS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL
- ARTIGO 7.3.2.-** CRITERIOS INDICATIVOS PARA A FORMULACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.

TITULO.- VIII SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO 1 NORMAS XERAIS

- ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN
- ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES EN SOLO RÚSTICO
- ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDEMENTO
- ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS
- ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
- ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS

CAPÍTULO 2 CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

- ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE
- ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA
- ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE PATRIMONIO
- ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS
- ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS
- ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE
- ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

TITULO IX.- SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

- ARTIGO 9.1.1.-** DEFINICIÓN
- ARTIGO 9.1.2.-** DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
- ARTIGO 9.1.3.-** ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO
- ARTIGO 9.1.4.-** CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRI-LOS SECTORES

TITULO X.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

ARTIGO **10.1.-** PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

TITULO I: NORMAS XERAIS

CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS

ARTIGO 1.1.1 - OBXECTO E NATUREZA

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

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

- Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre Réxime do Solo e Valoracións.
- Lei 4/2000 que modifica a Lei 6/1998, sobre Réxime do Solo e Valoracións.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro.

ARTIGO 1.1.2. - ÁMBITO

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

ARTIGO 1.1.3. - VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.

1. - Vixencia:

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

2. - Revisión:

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

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

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

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

O presente Plan Xeral, deberá revisarse nos seguintes casos:

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

3. - Modificación:

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

Toda modificación terá unha xustificación en razón do interese público e estará orientada cara a mellora da ordenación e da calidade urbana, a resolución de problemas, o desconxestionamento urbano e outros fines de interese público xeral.

As modificacións que se efectúen estarán suxeitas ás mesmas disposicións enunciadas para a tramitación e aprobación do Plan, exceptuando a formulación do Avance.

Toda modificación que afecte ó uso urbanístico das zonas verdes ou espazos libres previstos por este Plan Xeral, require para a súa aprobación informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

ARTIGO 1.1.4. - EFECTOS

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

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

O seu contido substitúe, a tódolos efectos, a “Delimitación do Solo Urbano” anterior.

ARTIGO 1.1.5. - COMPETENCIA

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

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

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

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

ARTIGO 1.1.6. - DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

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

1. - Memoria:

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adopta-la ordenación proposta.

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

2. - Planos de Información:

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

3. - Planos de Ordenación:

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

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

4. - Normas urbanísticas reguladoras:

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

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

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

5. - Catálogo:

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

6.- Estratexia de actuación:

Onde se establecen os prazos para a realización das actuacións previstas no Plan.

7.- Estudo económico - financeiro:

Onde se avalían os custes das actuacións previstas polo Plan a desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.

ARTIGO 1.2.1. - RÉXIME DA PROPIEDAD

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

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

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

ARTIGO 1.2.2. - CLASIFICACIÓN DO SOLO

O solo ordenado polo presente Plan Xeral, clasifícase en *Urbano*, de *Núcleo Rural*, *Rústico*, e *Urbanizable*, conforme á lexislación urbanística Autonómica e básica do Estado.

Os Planos de Ordenación reflicten graficamente esta clasificación do solo.

O *Solo Urbano* terá a condición de Consolidado e Non Consolidado.

No *Solo Rústico*, diferéncianse dúas categorías: Rústico de Especial Protección e Rústico de Protección Ordinaria.

O *Solo Urbanizable* se propón Delimitado.

ARTIGO 1.2.3. - CUALIFICACIÓN DO SOLO

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

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

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

CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.3.1.- ACTUACIÓNS Ó AMPARO DO PLAN XERAL

Establécense uns requisitos que atenden á natureza propia da actuación, ó solo, e ó deseño e calidade.

Todo proceso de desenvolvemento urbano consta das seguintes fases e subfases:

- a) Fase de planeamento:
 - Sen planeamento.
 - Con plan proposto e programado.
 - Con plan aprobado

b) Fase de xestión:

- Con proxecto de reparcelación ou compensación.
- Con distribución de cargas e beneficios.
- Con cesión e custes de urbanización.

c) Fase de urbanización:

- Con proxecto de urbanización.
- Con execución de infraestruturas.
- Con cesión de obras de urbanización.

d) Fase de edificación:

- Con proxecto de edificación.
- Con construción de edificación.

e) Fase de ocupación e uso:

- Con cédula de primeira ocupación e apertura.

De tal maneira que todo proceso urbanístico que se desenvolva, terá que facelo en todas e cada unha das subfases, a non ser que a situación do proceso, anterior á vixencia deste Plan, teñan por obxecto unha regularización de situacións urbanísticas desfasadas ou deficitarias.

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO

1.- XENERALIDADES

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

2.- PLANS PARCIAIS

Terán por obxecto a ordenación detallada, así como a regulación da urbanización e edificación dos sectores de Solo Urbanizable previstos polo Plan Xeral.

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas no artigo 64 da Lei 9/2002 (LOUPMRG) así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan e que se detallan nas correspondentes fichas de área de reparto.

3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establece-las medidas específicas tendentes a salvagardar e protexe-los valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

O presente Plan Xeral non establece ningún ámbito específico de desenvolvemento, non obstante, poderán formularse este tipo de plans coas condicións e limitacións expresadas no artigo 68 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellora-las condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servizos e mellora urbana en xeral.

Os plans especiais de reforma interior serán formulados unicamente para os ámbitos expresamente delimitados polo presente Plan Xeral e coas determinacións que, para cada área de reparto, se estableceron.

5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Teñen por obxecto a ordenación das infraestruturas e dotacións previstas polo Plan Xeral e que foron cualificadas como Sistema Xeral por considerarse de carácter básico e fundamental.

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

6.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL

A súa finalidade é a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

O ámbito de cada plan especial abarca como mínimo a totalidade dun núcleo rural, así como o solo rústico da zona de influencia dos asentamentos, que poderá estenderse a máis dun municipio.

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

No Título VII da Normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

7.- ESTUDOS DE DETALLE

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

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

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.

g) Descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles impoña o correspondente Plan.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

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

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese á súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de reparto ou fichas de ordenación especial do Plan Xeral.

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.

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

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

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

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.

No Solo Urbano Non Consolidado e no Solo Urbanizable Delimitado, cada área de reparto poderase dividir en polígonos de xestión a non ser que estes queden expresamente delimitada nos Planos de Ordenación. Estes entenderanse delimitados coa entrada en vigor do Plan Xeral.

ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación, aplicarase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas, exista urxencia ou se pretendan resolver actuacións illadas no Solo Urbano.

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

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

ARTIGO 1.4.4.- NORMAS DE REPARCELACIÓN.

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

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

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

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

- a) Cando os seus lindeiros non sexan rectos ou o seu ángulo coa aliñación sexa menor que 80º, excepto nos casos que por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a súa regularización.

- b) Cando, tras informe técnico e xurídico municipal, se considere innecesaria unha servidume de paso debido á nova ordenación xurdida polo presente Plan Xeral.

A supresión dunha servidume poderá dar lugar a unha nova configuración parcelaria axustada ó planeamento.

- c) Cando unha parcela se atope situada no interior dun rueiro, sen contacto coa vía pública e polo tanto, sen posibilidade de beneficiarse do dereito a edificar.

Neste caso entrarán na reparcelación todas aquelas parcelas que linden coa parcela afectada, sempre e cando non se encontren edificadas.

- d) Cando nos Planos de Ordenación así se estableza delimitando polígonos reparcelatorios.

Considerarase que un conxunto de fincas son regularizables cando, non existindo obrigación de proceder a un reparto de cargas e beneficios, faise necesaria a reparcelación para regulariza-la configuración física das fincas e adaptalas ás esixencias do Plan.

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.

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

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.

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

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

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

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

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

En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio positivo ou acto presunto, licenzas en contra da lexislación ou do presente Plan Xeral.

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

- *Prazos de caducidade de licenza:*

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

O prazo límite para comeza-las obras será de 6 meses.

O prazo límite para executa-las obras será de:

- 3 anos en obras maiores

- 18 meses en obras menores

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

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

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

- *Ampliación de prazos:*

Poderá solicitarse unha única ampliación de prazo para comeza-las obras, executa-las obras e para interrompe-las obras. En ningún caso o tempo de prórroga excederá da metade do tempo de prazo outorgado.

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

A concesión dunha ampliación do prazo para comeza-las obras non implica a ampliación do prazo para o remate daquelas.

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

ARTIGO 1.5.4.- TIPOS DE LICENZAS.

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

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

a) *Licenzas de Obra Maior:*

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

Aquelas que se realicen sobre bens catalogados.

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

b) *Licenzas de Obra Menor:*

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servicios 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 tódalas clases.

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

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.

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

- MEMORIA:

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

- PLANOS:

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

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

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

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

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

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

O técnico municipal poderá requirir-la documentación complementaria que ó seu xuízo considere oportuna.

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.

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

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

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

ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.

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

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

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

A acta de aliñación constará de:

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

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.10.- VALADO DE OBRAS.

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

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

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

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

ARTIGO 1.5.12.- EDIFICIOS EN RUÍNAS.

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declararáa 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 impida.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
- Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

- Cando se requira a realización de obras que non puideran ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación fora de ordenación.

Si o propietario non cumpriese o acordado polo Concello, executarao este a costa do obrigado.

Si existira urxencia e perigo na demora, o Alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade, disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmovible e desaloxo dos seus ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral, estarase o disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.

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

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

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

- Plano de Situación e Parcelario actual na cartografía oficial.
- Delimitación das fincas iniciais e finais con error menor do 25% e a escala mínima de 1/500.
- Certificación dos Documentos Catastrais e do Rexistro, que identifiquen as fincas iniciais.
- Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación de adecuación ás Ordenanzas.

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

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

Queda prohibida en Solo Rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FORA DE ORDENACIÓN.

1.- PARCELA FORA DE ALIÑACIÓN:

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

2.- EDIFICACIÓN FORA DE ALIÑACIÓN:

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

3.- EDIFICACIÓN FORA DE ORDENACIÓN:

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

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

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

4.- RÉXIME APLICABLE ÓS EDIFICIOS FORA DE ORDENACIÓN:

a) POR TOTAL INCOMPATIBILIDADE COAS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL.

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

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

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

b) SITUACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CO PLAN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 1.5.16.- INFRACCIÓNS E SANCIÓNS.

Ó amparo da lexislación urbanística, as infraccións urbanísticas levarán a imposición de sancións ós responsables.

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

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

- Son infraccións moi graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ó uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.
 - b) As obras e actividades realizadas en Solo Rústico que estean prohibidas pola Lei 9/2002 e en todo caso as parcelacións urbanísticas.

- c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.
- Son infraccións graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.
 - b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas pola Lei 9/2002 para o Solo Rústico e o Solo de Núcleo Rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta Lei, ou incumprindo as súas condicións.
 - c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servicios de auga, electricidade e outros.
 - d) O incumprimento do réxime establecido pola Lei 9/2002 para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210 da Lei 9/2002.
 - e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.
 - Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigaón da inspección periódica das edificacións.
 - Nos supostos nos que se instrúise expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, imponse unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas imponse-las multas correspondentes a cada unha delas.

TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 - SISTEMA DAS COMUNICACIÓNS DE TRANSPORTE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA VIARIO

1.- DEFINICIÓN:

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas, destinadas á comunicación e transporte de persoas e mercancías, por estradas e camiños.

Sínálanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

2.1.- Sistema Xeral Viario:

Constitúe o conxunto de terreos e infraestruturas destinadas á comunicación e transporte de persoas e mercancías pertencentes á estrutura xeral territorial.

A efectos do presente Plan Xeral, e co obxecto de aplica-las determinacións da Lei 4/1994, do 14 de setembro, de estradas de Galicia, establécese a seguinte clasificación:

a) Vías tipo I – Rede Primaria Básica.

- V.A.C. Vía de Alta Capacidade. Corredor Carballo-Berdoias. Titularidade Autonómica.
- AC-552 A Coruña – Fisterra. Titularidade Autonómica.

b) Vías tipo II - Rede primaria complementaria.

- AC-404.Santa Comba - Baio. Titularidade autonómica.
- AC-430. Baio (AC-552) – Ponteceso (AC-422) Titularidade autonómica.
- AC-441. Pereira (AC-400) – Berdoias (AC-552). Titularidade autonómica.

c) Vías tipo III – Resto de Estradas (Rede Secundaria).

- CP-9302. Zas – Romelle- Forcadenla. Titularidade provincial.
- CP-9303. A Milleira (AC-404) - Follente. Titularidade provincial.
- CP-9304. Zas (AC-404) - Gontalde. Titularidade provincial.
- CP-1406. Neaño – O Allo. Titularidade provincial.
- CP-4001. O Empalme (AC-430) - Laxe. Titularidade provincial.
- Resto de estradas de titularidade municipal cualificadas de Sistema Xeral.

O sistema xeral viario do territorio de Zas identifícase nos correspondentes Planos de Ordenación de estrutura xeral e orgánica, a escala 1/5.000.

2.2.- Sistema Local Viario:

Comprende o conxunto de terreos e infraestruturas que complementan ó Sistema Xeral Viario e que, polo seu carácter local, establecen os accesos a edificios e propiedades, forman parte do trazado de pistas froito da concentración parcelaria e forestal. Comprende ademais a rede viaria de carácter urbana non incluída no sistema xeral.

Aos efectos de ampliación e mellora de viais de sistema local en Solo Rústico considérase unha sección transversal cun largo mínimo de 6,00 m.

2.3.- Sistema de camiños antigos e rutas históricas:

Está composto polas rutas e camiños antigos que se conservan total o parcialmente e que se recoñeceron e inventariaron ó obxecto de establecer unhas condicións particulares de uso.

- *Camiño entre a Ría de Camariñas e Compostela:*

Trátase dun camiño de orixe romana que atravesa as parroquias de Brandoñas e Brandomil e cruza o Río Xallas na ponte de Brandomil.

Con posterioridade foi usado como camiño de Santiago desde os portos de Muxía e Camariñas (segundo a bibliografía).

Hoxe en día consérvanse algúns tramos no termo municipal de Zas. Parte do camiño na parroquia de Brandoñas é ocupado polas augas do encoro, aunque grande parte do ano pode ser percorrido ao baixa-lo nivel do mesmo. En Brandomil foi destruída unha parte polas obras da concentración parcelaria. A ponte de Brandomil encóntrase hoxe en día restaurada e en perfectas condicións para uso peonil.

3.- CONDICIÓNNS DE USO DO SISTEMA VIARIO:

a) No Solo non clasificado como Urbano polo presente Plan.

A rede viaria e en xeral toda a zona de influencia estará suxeita ás limitacións establecidas na Lei 4/1994 de estradas de Galicia ou no seu caso no disposto polo organismo competente que ostente a titularidade.

No Anexo III da presente Normativa expónse un cadro de limitacións e servidumes na zona de influencia das estradas.

b) No Solo Urbano.

Conforme á lexislación de estradas e previo informe do organismo titular, o sistema viario estará definido no Solo Urbano mediante as aliñacións establecidas no presente Plan Xeral.

A efectos de tramitación dos tramos urbanos de estradas e das travesías, considerarase este Plan Xeral no seu conxunto como "Proxecto de delimitación dos tramos de estrada comprendidos en zona urbana".

O outorgamento de autorizacións para realizar obras ou actividades, non executadas polo organismo titular da estrada, que afecten á zona de dominio público, servidume ou afección dos tramos urbanos ou travesías, regularanse pola diferente lexislación sectorial de estradas en función da súa titularidade.

No Solo Urbano, o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zona de tránsito rodado motorizado.
- Zona de tránsito peonil ou beirarrúas.
- Rotondas, separadores, medianeiras ou outros elementos de organización do tránsito rodado.
- Aparcamento de vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.

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

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

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

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

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

c) Condicións especiais para os camiños e rutas históricas.

A súa utilización será exclusivamente peonil, salvo no interior dos núcleos e para usuarios de explotacións que necesariamente teñan que servirse para acceder ás propiedades con maquinaria agrícola.

Queda suxeito á limitación de non ser obxecto de modificación ou obras que afecten ó firme, tales como asfaltado, recheo de gravas ou *zahorra*.

O Concello velará para que sexa mantido en condicións de limpeza e saneado, conservando o firme en estado óptimo para o tránsito de persoas.

Queda prohibido calquera movemento de terra, tanto no firme como nos costados, tales como gabias ou desmontes. Prohíbese a destrución de valados de pedra así como a corta de árbores a ambas marxes nunha franxa paralela de 2,00 metros de anchura.

CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ESPAZOS PEONÍS.

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de espazos destinados a garanti-lo lecer da poboación, mellora-las condicións ambientais, así como protexe-las áreas naturais que o requiran.

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

2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ó servizo xeral da poboación.
- b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ó servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

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

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

Poderán autorizarse así mesmo a colocación de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos convencionais destas zonas, así como o mobiliario necesario (bancos, papeleiras, fontes de auga potable, xogos de nenos, etc.).

Permítese o tendido de redes de infraestruturas de servizo (abastecemento, saneamento, ...) sempre e cando sexan soterradas. Admítense pequenas construcións destinada a infraestruturas, como transformadores, depósitos, etc., os cales se implantarán preferentemente soterrados, ou, se non fora o caso, ocultos entre separadores vexetais.

- b) A ocupación máxima, considerando tódolos elementos permanentes, non poderá supera-lo 5% da superficie total da zona na que se sitúen.

A ocupación máxima, considerando os elementos permanentes e os desmontables, non poderá supera-lo 15% da superficie total da zona.

Todo isto sen prexuízo de maiores limitacións derivadas da clasificación do solo.

- c) Os cerramentos cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais.

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

Os proxectos de urbanización deste tipo de espazos darán cumprimento do código de accesibilidade exposto no Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

- e) Exceptúanse destes requisitos de urbanización os campos de festa situados no medio rural, así como as áreas recreativas, estas últimas por contar con dotacións específicas para este tipo de espazos.

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

ARTICULO 2.2.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE PASEO FLUVIAL.

1.- DEFINICIÓN:

Constitúe o conxunto de terreos destinados a paseo fluvial, espazos públicos en relación a estes e os seus accesos ás ribeiras desde o interior.

Terán a cualificación de Sistema Xeral.

Se grafían e identifican nos correspondentes Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- CONDICIÓN DE USO:

O uso principal é o de paseo peonil podendo complementarse, en zonas acondicionadas para iso, do uso propio dos espazos libres.

Con carácter puntual poderán habilitarse espazos destinados a aparcamento de vehículos. O tráfico rodado resérvase para as zonas de acceso ás ribeiras, debendo existir entón ditas zonas de aparcamento.

Permítense as obras de urbanización e mobiliario urbano ao servizo dos mesmos, debéndose velar, cando menos, polo cumprimento da lexislación en materia de accesibilidade e supresión de barreiras urbanísticas.

En calquera caso, as obras, instalacións ou edificacións que puidesen autorizarse, estarán sometidas ao informe previo e vinculante da administración competente que exerza control sobre a protección do dominio público hidráulico.

CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

1.- DEFINICIÓN:

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

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

2.- CLASIFICACIÓN:

a) Sistema xeral de equipamentos.-

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

b) Sistema local de equipamentos.-

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

3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprí-las seguintes:

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

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

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.
- Parcela mínima: Cumprírase a esixencia establecida para cada ordenanza ou clase de solo. No entanto, en Solo urbano e de Núcleo Rural, admitíranse, de forma xustificada, parcelas menores.
- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros. Para a ampliación de equipamentos existentes admítense menores distancias de xeito xustificadas.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA DE SERVICIOS

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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

2.- USOS PERMITIDOS:

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

TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓN

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

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓN

1.- ALIÑACIÓN ACTUAIS:

Son os lindeiros das parcelas cos espazos libres públicos.

2.- ALIÑACIÓN OFICIAIS:

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

Estas aliñacións poden ser:

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

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUAIS:

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

2.- RASANTES OFICIAIS:

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

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN

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

- a) Exterior: Cando se refire á fachada da edificación que de fronte a espazos libres públicos ou ós libres privados que limiten con estes e procedan dun recuamento mínimo obrigatorio.
- b) Interior: Cando se refire á fachada oposta á anterior. Á súa vez esta pode ser.

Liña de edificación interior en planta de piso: é aquela que non pode ser superada pola edificación, salvo pola prolongación da planta baixa.

Liña de edificación interior en planta baixa: é aquela que solo pode ser alcanzada pola prolongación da planta baixa, ou pola edificación de planta baixa ó interior da parcela que acolle a edificación principal.

A liña de edificación interior (fondo) medirase respecto á liña de edificación exterior.

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN

1.- DE FACHADA:

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

2.- A LINDEIROS:

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

- a) Laterais: si se refiren ós lindes laterais da parcela.
- b) Posterior: si se refire ó linde posterior da parcela.

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE

1.- PARCELA BRUTA.

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

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

2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE.

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

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

ARTIGO 3.1.7.- SOAR

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

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

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

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE

Desígnase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Establécese, ben na cifra total de metros cadrados edificables (suma de tódalas plantas) por cada metro cadrado da zona ou área de que se trate, ou ben como resultado de aplicar á parcela edificable o número de plantas permitidas, coas condicións particulares a cumprir para cada ordenanza.

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN

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

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Para determina-la superficie total edificada contabilizaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 m² vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos e instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade ou análogas.

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO

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

ARTIGO 3.1.12.- PATIO

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

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

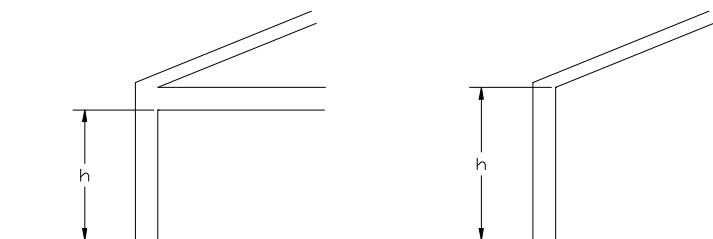
ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS

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

ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN

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

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



ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN

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

ARTIGO 3.1.16.- ALTURAS DE PISOS E CUBERTA

1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

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

3.- ALTURA DE CUBERTA:

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

ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

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

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

- b) A planta soto computará edificabilidade, agás si se destina a uso de rochos de superficie inferior a 10 m² vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos e instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade ou análogas.

2.- PLANTA DE SEMISOTO:

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

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

- b) A planta semisoto computará edificabilidade en tódolos casos.

3.- PLANTA BAIXA:

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

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

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

- c) A planta baixa computará edificabilidade en tódolos casos.

4.- PLANTA PISO:

- a) Son as sucesivas plantas situadas por encima da planta baixa.
 b) As plantas de piso computarán edificabilidade en tódolos casos.

ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO

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

CAPITULO 2 - CONDICIÓN XERAS QUE DEBEN CUMPRIR LAS PARCELAS E EDIFICIOS

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

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

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

- 1.- Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e nº de plantas. Cando as Ordenanzas e Normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.
- 2.- A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e salvo indicación expresa en calquera das Ordenanzas e Normas Particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán as seguintes:

Planta baixa:	4 metros.
Planta baixa + Planta piso:	7 metros.
Planta baixa + 2 plantas:	10 metros.
Planta baixa + 3 plantas:	13 metros.
Planta baixa + 4 plantas:	16 metros.

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

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

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

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

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

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

- a) A altura libre da planta soto non será inferior a 2,20 metros.
- b) Terá ventilación dabondo.
- c) Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos, cuartos de instalacións da vivenda. Poderá ter usos comerciais segundo se determine no presente Plan Xeral.

2.- PLANTA SEMISOTO:

- a) Cumprirán as condicións dos apartados b) e c) anteriores.
- b) A altura libre non será inferior a 2,20 metros nin superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAIXA:

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

4.- PLANTA PISO:

- a) A altura libre, de plantas piso, non será inferior a 2,50 metros.
- b) Poderá destinarse ós usos que se establecen na presente normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

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

ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA

1.- XENERALIDADES:

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

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

Por encima da altura máxima permitida só se permite a construción da cuberta, así como dos elementos e instalacións. A Cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldróns arrincarán desde o último forxado, en punta de voo se estivese permitido, con unha inclinación non superior a 30º sesaxesimais, non podendo excede-la altura do cumieira en mais de 3,60 metros desde cara superior do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen acaneos nin resaltes innecesarios. O material de acabado en cuberta inclinada será de tella curva de cor laranxa ou vermella, agás en casos xustificados polas características singulares da edificación.

Se prohíbe a realización de baleirados na cuberta para xerar terrazas ou outros espazos exteriores, así como as bufardas ou mansardas.

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

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

2.- CUBERTAS INTEGRADAS NO MEDIO RURAL:

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

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

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

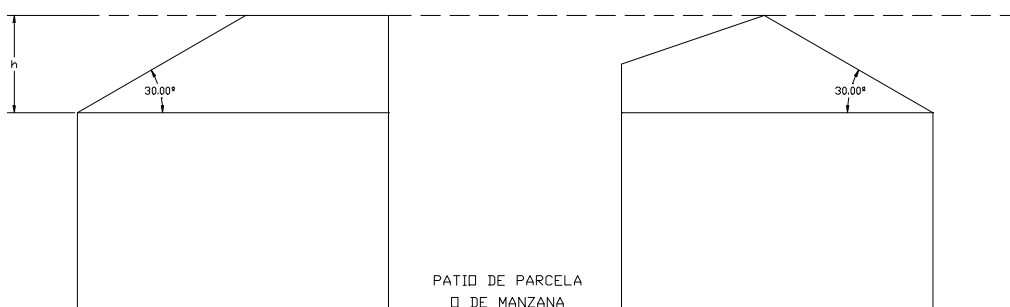
Permítense as ventás, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

3.- CUBERTAS EN SOLO URBANO:

As cubertas dos edificios a construír en terreos clasificados como Solo Urbano deberán cumprir-las condicións xerais expresadas no apartado 1.

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

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



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

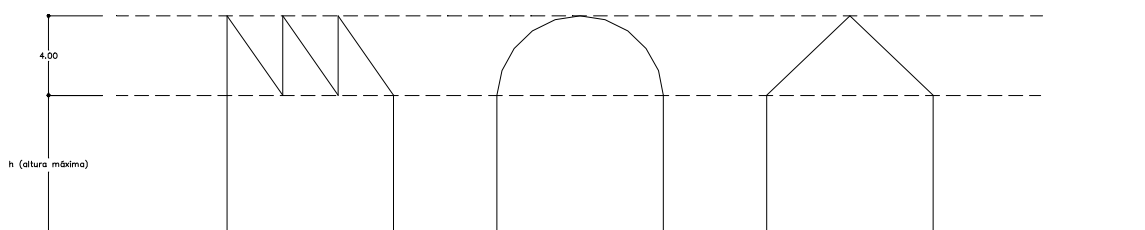
En Solo Urbano permítese a construción de bufardas. A súa única finalidade será a de mellora-las condicións de habitabilidade das estancias no baixo cuberta. Por cada faldrón ou plano de cuberta só permítese ocupar un 20% da súa superficie con este tipo de elemento. Terán unha anchura ou fronte máximo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

4.- CUBERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

Nos ámbitos de Solo Urbanizable de Uso Global Industrial e Comercial, o deseño da cuberta tanto na súa forma como nos seus materiais de acabado, será libre.

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

De forma puntual, e xustificando a singularidade da instalación, se poderán autorizar maiores alturas.



ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS CERRADOS

- 1.- Salvo indicación expresa das Normas e Ordenanzas específicas, os voos cumprirán as seguintes condicións:
 - a) Non se permitirán voos nas rúas con ancho inferior a 6 metros.
 - b) Nas que superen esta anchura permitiranse voos que non superen 1/10 da anchura da rúa, cun máximo de 1,00 metros.
 - c) A altura mínima sobre a rasante da beirarrúa ou terreo, en calquera dos seus puntos, será de 3,20 metros.

- 2.- Os saíntes separaranse, como mínimo, 0,60 metros das medianeiras, salvo no caso de acordo entre lindeiros, que se poderá ocupa-la totalidade da fachada.
- 3.- Todo corpo voado e pechado responderá ao sistema tradicional de galería formado por un muro interior que garanta a inercia térmica e un volume voado e acristalado receptor da radiación solar. Prohíbese a formación destes elementos en fachadas orientadas cara ao norte.
- 4.- Todo corpo voado cerrado computará edificabilidade.

ARTIGO 3.2.6.- BALCÓNS. TERRAZAS. CORNIXAS. ALEIROS.

- 1.- Nos corpos voados non se autorizará sobresaír sobre o voo con balcóns ou terrazas.
- 2.- A dimensión máxima do saínte de balcóns e terrazas no resto dos casos e de cornixas e aleiros en calquera, virá determinado da maneira seguinte:
 - a) En rúas de ancho inferior a 6,00 metros, unicamente se permitirán cornixas e aleiros cun saínte máximo de 0,40 metros.
 - b) En rúas de ancho comprendido entre 6 e 10 metros o saínte máximo autorizado para balcóns e terrazas será de 0,30 metros. En rúas de ancho maior de 10 metros o saínte máximo autorizado será de 0,80 metros.
 - c) En rúas de anchura superior a 6 metros, as cornixas e aleiros de cuberta poderán sobresaír-lo equivalente ó que sobresaían os corpos voados cerrados máis 15 cm. para aloxa-la recollida de pluviais.

ARTIGO 3.2.7.- ENTRANTES

Permítese a formación dos seguintes tipos de entrantes:

- a) Pórticos ou soportais paralelos á liña de fachada. Terán unha anchura mínima de 3 metros, salvo indicación en contra nas Ordenanzas particulares de cada zona.
- b) Pasadizos perpendiculares e oblicuos á fachada principal.

ARTIGO 3.2.8.- CHAFRÁNS

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

Establécense dous tipos de chafráns:

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

Chafrán de edificación:

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

Chafrán de cerre de parcela:

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

ARTIGO 3.2.9.- PATIOS

- 1.- Os patios de parcela e patios de rueiro cumprirán coas dimensións previstas no Decreto 311/92, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas. (Ver art. 4.2.1 da presente Normativa).
- 2.- Nos patios de rueiro poderá edificarse a nivel de planta baixa, nos casos e na contía que sinalen as normas particulares de cada zona. Esta prolongación cumprirá as seguintes condicións:
 - Non se permitirán vivendas.
 - A altura máxima, incluída a cumieira será de 4,50 metros, non permitíndose que a mesma dificulte a ventilación e iluminación das estancias que dean ó patio.
 - O volume edificado contabilizará a efectos do cálculo da edificabilidade.
- 3.- Os patios poderán mancomunarse. Para poder considera-las súas dimensións totais a efectos de clasificación, e polo tanto de apertura de ocos ó mesmo, será necesario que exista acordo de mancomunidade coa inscrición do dereito de servidume dos respectivos soares no Rexistro da Propiedade.

A mancomunidade de patios solo se poderá cancelar coa autorización do concello cando non existan xa os edificios onde os patios requirían o acordo da mancomunidade para cumpri-las dimensións mínimas.

Poderanse levantar muros de separación no interior do patio mancomunado, dunha altura máxima de 3 metros, a partir da rasante do patio.

ARTIGO 3.2.10.- EDIFICIO SEMISOTERRADO

Nos edificios situados en soares nos que, polas condicións topográficas resulten plantas de vivenda situadas por debaixo da rasante natural do terreo, para poder abrir ocos de ventilación e iluminación ó espazo libre privado, establecerase unha separación á caixa de desmonte do terreo non inferior á que correspondería en aplicación da normativa que regula os patios de parcela para ese tipo de edificación.

Esta consideración non será de aplicación en edificacións situadas no Solo de Núcleo Rural e Solo Rústico onde se prohiben os desmontes máis alá do terreo ocupado pola construción.

ARTIGO 3.2.11.- SERVIDUME DE PASO

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

ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumprirán coas determinacións do Decreto 311/92, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, sobre habitabilidade de vivendas. (Ver art. 4.2.1 da presente normativa).

ARTIGO 3.2.13.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97 de Promoción da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, así como o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D. 35/2000, do 28 de xaneiro).

ARTIGO 3.2.14.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

1.- XENERALIDADES:

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

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

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

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

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

Todo anexo computará edificabilidade nos mesmos termos que a edificación principal e en virtude das excepcións expostas no artigo 3.1.10 desta Normativa.

ARTIGO 3.2.15.- CONDICIÓNS DOS CERRES

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

En terreos clasificados como Solo Urbano, de Núcleo Rural ou Urbanizable, permítese unha altura máxima de cerramento de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por encima desta altura o cerramento será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 3,00 metros.

En terreos pertencentes ó Solo Rústico, o cerramento de obra non poderá superar 1,00 m ou 1,50 m se a parcela está edificada, podéndose superar con elementos vexetais ou tipo malla metálica coa mesma limitación do parágrafo anterior. Esta limitación será aplicable ós terreos clasificados como Solo Urbanizable en tanto non se aprobe o correspondente Plan Parcial.

Con carácter puntual e localizado no acceso ás fincas, independentemente da clase de solo, permítese alcanzar unha altura de ata 2,50 metros para a realización de marquesiña, postes e portalón de entrada.

En terreos con pendente poderá optarse por realiza-los cerramentos de obra, mediante tramos con remate horizontal, onde a altura no punto máis desfavorable non poderá exceder máis de 1/3 da máxima permitida, segundo as medidas dos parágrafos anteriores.

Os cerres de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación.

ARTIGO 3.2.16.- CONDICIÓN ESTÉTICAS E DE ADAPTACIÓN Ó AMBIENTE

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

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

En Solo Urbano Consolidado, cando se trate de ordenacións que permitan a edificación acaroadada conformando rueiros ou continuos edificados, coidarase especialmente o tratamento de paredes medianeiras que queden á vista por non estar edificado o soar lindeiro. Terán un acabado digno e de suficiente calidade construtiva. Prohíbese expresamente deixa-lo ladrillo visto sen revestir e pintar, o uso de chapa ondulada, ou deixa-lo material de illamento á vista. Prohíbese usa-la parede medianeira como soporte para publicidade.

En Solo Urbano Non Consolidado ou Urbanizable quedará garantida a ausencia de paredes medianeiras á vista mediante a execución simultánea de cada rueiro. Os plans parciais fixarán prazos de edificación que impidan a permanencia de medianeiras por un tempo superior a un ano.

A composición e os materiais de acabado das fachadas responderá a un criterio integral para tódalas plantas do edificio, tanto na fase de proxecto como de obra. Non se admitirá a falta de acabado das fachadas en planta baixa nin peches provisionais en tanto non se habiliten os locais comerciais.

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

TITULO IV: NORMAS REGULADORAS DE USO E HIXIÉNICO SANITARIAS

CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES

- 1.- As Normas de uso, regulan as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas Normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.
- 2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:

- a) USO GLOBAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por selo de implantación maioritaria no mesmo. Para que poda recibir esta consideración un determinado uso, debe representar ó menos o 51% do aproveitamento lucrativo do ámbito ó que estea referido.
- b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza vincúlao ó uso global, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ó outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso global. No Anexo I a esta Normativa preséntase unha táboa de usos asociados.
- c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso global nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do Solo Urbano e Urbanizable considerarase que un uso é permitido cando así se estableza na Táboa de Compatibilidade de Usos do Anexo I.

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

Considerarase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do Solo Rústico e de Núcleo Rural.

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

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

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

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

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

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

- Uso Residencial
- Uso Garaxe – Aparcamiento
- Uso Industrial
- Uso Terciario
- Uso Rústico

No Capítulo seguinte defínense de maneira pormenorizada cada un deles.

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

CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

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

- a) *Categoría 1ª*: Vivenda Unifamiliar. Comprende o edificio destinado á residencia dun núcleo familiar e presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Inclúese nesta categoría o conxunto de vivendas *unifamiliares* con espazos comúns e réxime de propiedade horizontal.
- b) *Categoría 2ª*: Vivenda Plurifamiliar. Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.
- c) *Categoría 3ª*: Residencia Colectiva. É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.
- d) *Categoría 4ª*: Vivenda para o garda. Constitúe a vivenda destinada a albergar-lo vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m² construídos.

3.-CONDICIÓNNS PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións de habitabilidade do Decreto 311/1992 do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, o seu contido transcríbese a continuación.

3.1.- Composición e programa da vivenda.

- a.- A vivenda constará como mínimo de tres dependencias: unha habitación capacitada para estar/comedor e cociña, un dormitorio e cuarto de aseo.

Admitiranse estudos dunha soa peza, na que a súa superficie útil sexa superior a 26 m² e un cuarto de estar totalmente independente ó que se acceda a través dun vestíbulo perfectamente diferenciado.

- b.- As habitacións serán independentes entre si, de maneira que ningunha utilice como paso un dormitorio nin sirva a súa vez de paso ó cuarto de aseo, excepto cando a vivenda dispoña de máis dun cuarto de aseo, neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo dende un dormitorio.
- c.- Sen prexuízo do establecido no apartado 3.3 relativo a galerías, tódalas estancias da vivenda terán primeiras luces ó espazo aberto exterior ou a patios interiores, exceptuando deste cumprimento ós cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas e rochos interiores da vivenda.

As estancias terán vistas ou recibirán iluminación do espazo exterior aberto ó patio aberto á vía pública ou patio de rueiro, sempre que o diámetro do círculo inscrito en planta de dito patio sexa igual ou superior a 0,7 veces á altura total do edificio de que se trate.

3.2.- Dimensións, superficies e alturas mínimas das estancias.

- a.- As superficies útiles mínimas do estar/comedor, conxuntamente en función do número de habitacións da vivenda, serán os seguintes:

- Vivendas de 1 dormitorio	14 m ² .
- Vivendas de 2 dormitorios	16 m ² .
- Vivendas de 3 dormitorios	18 m ² .
- Vivendas de 4 ou máis dormitorios	20 m ² .

A planta do estar/comedor deberá admitir a inscrición dun círculo de 3 metros de diámetro, a distancia mínima entre paramentos opostos será de 2,50 metros.

- b.- As superficies útiles mínimas do estar/comedor e cociña cando constitúan unha soa peza serán as sinaladas no apartado anterior, incrementadas en 2 m², respectando as dimensións mínimas estipuladas en dito apartado.
- c.- Si a cociña é independente do estar/comedor, terá como mínimo 7 m² de superficie útil, que poderán dividirse en 5 m² de cociña e 2 m² de lavadoiro tendedeira.
- d.- A superficie útil mínima dos dormitorios individuais será de 6,00 m² e na súa planta poderá inscribirse un círculo de 2,00 m² de diámetro.

En toda vivenda deberá existir polo menos un dormitorio de 10,00 m² de superficie útil no que na súa planta poda inscribirse un círculo de 2,50 m. de diámetro.

- e.- O cuarto de aseo terá unha superficie útil mínima de 2,00 m² cunha distancia entre paramentos opostos superior a 1,00 m.
- f.- Os corredores terán como mínimo unha anchura de 0,85 metros. Requírese que no espazo ó que dea a porta de acceso á vivenda, poda inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro.
- g.- As alturas libres entre pavimento e teito acabados serán como mínimo de 2,50 m.
- h.- En vestíbulos, corredores, cuartos de aseo e cuartos de baño, a altura mínima poderá diminuírse ata 2,20 metros.

Nas restantes estancias esta altura poderá permitirse sempre que non supere, como máximo, o 30% da superficie útil da estancia na que se produza a diminución de altura mínima obrigatoria, deberá manterse, neste caso como mínimo, o volume que lle correspondería ó aplica-las superficies e alturas esixidas nos parágrafos anteriores.

- i.- Nas estancias con bufardas a altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 m., sempre que a estancia teña un volume equivalente ó esixido con carácter xeral nesta normativa.
- j.- A profundidade máxima das estancias medida perpendicularmente á fonte de iluminación e ventilación será de 7,50 metros. Non obstante poderán alcanzarse profundidades superiores sempre que esta dimensión sexa como máximo de 1,5 veces a anchura da estancia.

3.3.- Iluminación e ventilación das estancias.

- a.- Toda estancia habitable terá ventilación e iluminación directa ó exterior por medio dun oco que disporá dunha superficie maior ou igual a 1/10 da superficie útil da súa planta.

A superficie real de ventilación poderá reducirse ata 1/3 da iluminación.

Cando a estancia ventilada teña unha profundidade maior de 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/6 e a superficie real de ventilación poderá reducirse como máximo ó 50% da súa superficie útil.

- b.- Os cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas e rochos interiores das vivendas poderán ventilarse por medio de condutos verticais activados estaticamente.

Será obrigatoria a inclusión dun conduto de ventilación na cociña activado estaticamente, destinado en exclusiva a este fin.

Cando a cociña estea incorporada ó estar/comedor, reforzarase a ventilación mediante calquera procedemento que garanta a extracción de polo menos 20 m³/h por cada metro cadrado de superficie útil do conxunto das estancias.

Ás instalacións de ventilación anteriormente descritas solo se poderán conectar locais destinados ó mesmo uso.

- c.- Cando unha estancia se ventile ou ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2,00 metros, a superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de 1/6 da superficie útil da estancia.

As terrazas non poderán ter unha profundidade superior ós 3,00 metros si dan a fachadas ou patios abertos, e de 2,00 metros si dan a patios de parcela; o seu ancho deberá ser sempre maior ou igual a súa profundidade.

Cando a profundidade conxunta da terraza e da estancia que ventile e ilumine a través dela sexa superior a 7,50 metros, a superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse ata 1/5 da superficie útil da estancia e a superficie real de ventilación poderá reducirse como máximo ó 50% da anterior.

- d.- A ventilación e iluminación das estancias con excepción dos baños e aseos poderá efectuarse a través de galerías de 1,50 metros de profundidade máxima; neste caso a superficie de ventilación e iluminación entre estancia e galería será maior que 1/6 da superficie útil da peza e a superficie real de ventilación poderá reducirse como máximo ó 50% da anterior.

3.4.- Programa mínimo sanitario

- a.- En tódalas vivendas instalárase como mínimo un cuarto de aseo composto por baño ou ducha, lavabo e inodoro.

Os cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en tódolos seus paramentos.

O acceso ós cuartos de aseo deberá efectuarse obrigatoriamente a través de corredores, vestíbulos e distribuidores, e nunca desde pezas habitadas, excepto cando a vivenda dispoña de máis dun cuarto de aseo; neste caso os restantes poderán ter acceso exclusivo dende un dormitorio.

- b.- Tódalas vivendas disporán dun espazo para tendedeira, xa sexa común o individual, cunha superficie útil mínima de 1,50 m² por vivenda. Si estes locais dan luces a fachadas ou patios abertos, deberán cerrarse con elementos que permitan a ventilación e protexan da vista dende o exterior.

- c.- As cociñas dotaranse de instalación de fontanería e desaugue que permita a conexión do vertedoiro e lavadoiro ou lavadora como mínimo.

Así mesmo dotaranse de instalación eléctrica que permita a conexión da cociña, lavadora e frigorífico como mínimo.

Admitirase que as conexións necesarias para lavadoiros ou lavadoras se sitúen nos lavadoiros/tendedeiras.

- d.- Tódalas vivendas disporán de auga de consumo que reúna as condicións de potabilidade esixidas na lexislación vixente. Desta forma disporán dun sistema adecuado para eliminación de augas residuais.

3.5.- Accesos ás vivendas, escaleiras e ascensores.

- a.- O acceso ás vivendas deberá efectuarse a través dun espazo común.

Os espazos de acceso ás vivendas deberán ter como mínimo un ancho de 1,20 metros e permiti-lo paso a través dun rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

- b.- Nas escaleiras de acceso ás vivendas a altura máxima das tabicas será de 18,00 cm., a anchura mínima das "pisadas" será de 27,00 cm., sen conta-lo voo sobre a tabica, e a lonxitude mínima dos chanzos será de 1,00 metros.

O ancho mínimo entre paramentos opostos no conxunto da escaleira será de 2,20 metros.

O número máximo de chanzos nun solo tramo será de 16.

- c.- Nas escaleiras curvas a lonxitude mínima do chanzo será de 1,20 metros e estes terán como mínimo un ancho de "pisada" de 25 cm. medida a 40 cm. da liña interior do pasamáns.

- d.- Os descansos das escaleiras ás que dean portas de acceso a vivendas e locais terán como mínimo un ancho de 1,20 metros. Nos descansos intermedios, sen portas de acceso, o fondo será superior ó chanzo de menor lonxitude dos tramos de escaleiras que dean a elas.

A distancia mínima dende a aresta do chanzo do descanso ata as portas será de 25 cm.

- e.- Nas escaleiras interiores das vivendas permítense maiores tabicas, menores anchos e escaleiras compensadas. Agás esta excepción, prohíbense expresamente os descansos en ángulo, os descansos partidos e as escaleiras compensadas.

- f.- A altura mínima do pasamáns ás escaleiras será de 0,95 cm. medidos na vertical da aresta exterior da *pisada*.

A separación máxima entre balaústres de varandas e antepeitos, será de 12 cm. Este tipo de protección será obrigatorio para salvar desniveis superiores a 0,60 cm.

- g.- En edificios de vivendas colectivas as escaleiras terán obrigatoriamente ventilación e iluminación directa co exterior en tódalas plantas situadas sobre a rasante, cunha superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta; a superficie de ventilación poderase reducir a 1/4 da anterior.

En edificios de vivendas colectivas de ata catro plantas (PB+3P), admitirase ventilación e iluminación cenital por medio de lucernario que dispoña dunha superficie mínima equivalente a 2/3 da superficie da caixa da escaleira. Neste caso o oco central da escaleira quedará libre en toda a súa altura e deberase poder inscribir nel un círculo de 1,10 metros de diámetro.

- h.- No caso de que o recorrido de acceso a unha vivenda supoña subir ou baixar un desnivel igual ou superior a 10,75 metros polo interior do edificio, será obligatoria a instalación de ascensores nun número mínimo de un por cada 20 vivendas, si o desnivel é de 25,00 metros ou maior, o número de ascensores será de dous.

O desnivel medirase desde a rasante da rúa ata o solo acabado da última vivenda á que se acceda.

3.6.- Patios.

- a.- Defínense dous tipos de patio sobre os que é preceptiva a aplicación desta normativa:

Patio interior.- Patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

Patio aberto.- Recuamento de fachadas á vía pública ou ó patio de rueiro, no que a súa profundidade medida normalmente o seu plano, sexa superior a 1,50 metros.

- b.- Os patios mediranse en función do uso das estancias que ventilen e iluminen e das súas dimensións, que estarán definidas polos seguintes parámetros:

D - Diámetro do círculo que poderá inscribirse no patio en toda a súa altura.

H - A altura do patio, medida dende o solo acabado da primeira planta que ventile e ilumine, ata a coroación superior do paramento vertical que o delimite.

R - A distancia dende o paramento no que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical oposto.

L - Lonxitude do fronte do patio aberto á vía pública ou ó patio de rueiro.

P - Profundidade do patio aberto medida normalmente ó plano da fachada.

- c.- Nos patios interiores que ventilen e iluminen escaleiras, cuartos de aseo, despensas e rochos interiores de vivenda, o parámetro R será como mínimo $1/6$ do parámetro H e o parámetro D será como mínimo de 2,00 metros.

Nos patios interiores que ventilen e iluminen outras dependencias das vivendas, o parámetro R será como mínimo $1/4$ del parámetro H e o parámetro D será como mínimo de 3,00 metros.

- d.- Para determina-la dimensión dos patios interiores, non se computarán como plantas os remates das caixas das escaleiras, os cuartos de máquinas dos ascensores e os depósitos de auga, únicas edificacións autorizadas para estes efectos e situadas por encima da última planta da vivenda.

- e.- Os patios abertos á fachada cumprirán as seguintes condicións:

- A lonxitude L do fronte aberto será como mínimo $1/6$ da altura H, cun mínimo de 3,00 metros.
- A profundidade P será inferior a $1,5 L$ cando ó patio dean dormitorios ou estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a $2 L$.

- f.- Os patios non poderán ventilar garaxes nin locais nos que se realicen actividades clasificadas entre as insalubres, molestas, nocivas ou perigosas, salvo que sexan exclusivos para a súa ventilación.

3.7.- Instalacións mínimas.

- a.- En todo edificio de vivendas serán preceptivas as seguintes instalacións:

- Instalación eléctrica segundo o Regulamento Electro/técnica de Baixa Tensión.
- Instalación de auga fría e quente.
- Instalación de desaugues e saneamento de augas residuais.
- Antenas colectivas de televisión e radiodifusión.

b.- A asignación mínima de auga será de 50 litros por habitante e día, cun mínimo por vivenda de 200 litros por día.

3.8.- Normas construtivas.

a.- Nas vivendas situadas en contacto co solo, garantirase o illamento destas con respecto ó terreo, mediante unha cámara de aire ou capa impermeable de 0,20 metros de espesura mínima.

Garantirase a impermeabilización de muros e solos mediante o emprego de materiais e solucións construtivas que eviten a humidade en ditos elementos.

3.9.- Condicións específicas en vivendas rurais.

a.- As vivendas que teñan como anexos cortes, estas estarán illadas das vivendas, e terán obrigatoriamente entradas independentes.

b.- Para que as augas pluviais se vertan libremente, sen canles, dende os faldróns das cubertas, requirirase a existencia dun aleiro de lonxitude mínima de 0,50 m para casas dunha planta e de 0,70 m para casas de dúas plantas.

c.- No tratamento individual das augas residuais das vivendas axustaranse os sistemas descritos na Norma Tecnolóxica da Edificación NTE-ISD de 1974 (RCL 1974, 117 e NDL 22304, nota) ou a que, no seu caso, a substitúa. En ningún caso será admisible o vertido directo das augas residuais.

d.- Os pozos para abastecemento de auga ás vivendas distará como mínimo 20,00 metros de calquera fosa séptica, esterqueira ou fonte contaminante.

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

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

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

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións de habitabilidade reguladas no Decreto 311/1992.

Para residencias nas que a superficie construída supere os 600 m², deberase ademais cumprir-las condicións de deseño e habitabilidade de carácter xeral propias das instalacións hoteleiras (Decreto 267/1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros).

ARTIGO 4.2.2.- USO GARAXE-APARCAMENTO

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos, sotos e segundos sotos.

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

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo.

Categoría 5ª: Locais de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

3.-CONDICIÓN:

a) Accesos:

Os garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª deberán de cumprir-las seguintes condicións:

- Os de menos de 600 m² terán un único acceso de 3 metros de ancho como mínimo. Esta dimensión poderá rebaixarse ata 2,60 metros cando o ancho o definan elementos estruturais (piares). Esta limitación non será de aplicación en vivenda unifamiliar.

- Nos de máis de 600 m² o ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ou 5 metros, segundo día a unha rúa de máis de 15 metros, entre 10 e 15 metros, ou menores de 10 metros, respectivamente.
- Cada edificio ou parcela terá un acceso o garaxe independente dende a vía pública.
- As ramplas rectas non superarán unha pendente de máis do 15% e as ramplas en curva do 12%, medidas pola liña media. A anchura mínima será de 3 m. co sobreancho necesario nas curvas e o seu radio de curvatura, medido tamén ó eixe, será superior a 6 metros. Esta limitación non será de aplicación en vivenda unifamiliar.

b) Praza de aparcamento.

Enténdese por praza de aparcamento un espazo mínimo de 2,20 x 4,50 m., libre de obstáculos. Si a praza de aparcamento está adaptada a minusválidos, terá a dimensión mínima de 3,50 x 5,00 m.

c) Altura de Garaxe - Aparcamento.

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

d) Ventilación.

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos en proporción superior ó 0,1% en volume de óxido de carbono. Farase por patios ou fumeiras para a súa ventilación exclusiva, cunhas medidas de acordo á Lexislación Sectorial en vigor.

Nos garaxes-aparcamento situados en patios de rueiro, permitiranse ocos de ventilación cando podan quedar separados, como mínimo 15 metros das liñas de fachada que dan ó patio.

Nos edificios exclusivos para este uso, permitiranse ocos de ventilación nas fachadas á rúa, separados como mínimo catro metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas á patios de rueiro.

e) Iluminación.

A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas e as instalacións de enerxía e iluminación eléctricas responderán ás características esixidas polo Regulamento de Instalacións Eléctricas Receptoras e Disposicións complementarias vixentes.

Para utilizar calquera outro tipo de iluminación requirirase unha autorización especial do Concello.

f) Instalacións contra-incendios.

Cumprirán as determinacións da correspondente normativa sectorial vixente.

g) Condicións de illamento.

O recinto de garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados resistentes ó lume e con illamento acústico e estará desprovisto de ocos en comunicación con patios o locais destinados a outros usos.

h) Comunicación.

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento con escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos rochos ou outros usos semellantes autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso propio independente do garaxe e dispoñan dun vestíbulo de illamento, con portas blindadas e cerre automático. Exceptúanse os locais situados debaixo de salas-espectáculo, que estarán totalmente illados, prohibíndose calquera comunicación interior co resto do inmovible.

i) Compatibilidade de usos.

Nos garaxes-aparcamentos das categorías 1ª, 2ª e 3ª permitiranse a estancia de vehículos e o lavado e engraxe, con exclusión de calquera outra actividade.

j) Condicións particulares das Estacións de Servizo.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lles fosen de aplicación, cumprirán coas seguintes condicións:

- j.1.- Dispoñerán de aparcamentos en número suficiente para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de 2 prazas por surtidor.
- j.2.- Os talleres de automóbil anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e disporán de unha praza de aparcamento por cada 25 m² de taller.

k) Condicións particulares dos Talleres de automóbil.

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas Normas de uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lles fosen de aplicación, cumprirán coas seguintes condicións:

k.1.- Non causarán molestias ós veciños e viandantes.

k.2.- Disporán dentro do local de 2 prazas de aparcamento por cada 100 m² de taller.

ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CLASIFICACIÓN:

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

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

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

B) CATEGORÍAS:

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

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres ou laboratorios, utilizando máquinas ou utensilios movidos a man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ó exterior e que non producen ruídos nin emanacións ou perigos especiais. Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 100 m².

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

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou pequenas industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a ruídos ou vibracións que podan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúense tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m².

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

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

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

Inclúese tamén nesta categoría os talleres de chapistaría e pintura do automóbil e tamén os de reparación de vehículos de máis de 200 m².

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

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

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

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

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

C) SITUACIONES.

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

Situación A

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

Situación B

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

Situación C

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

Situación D

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

Situación E

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

Situación F

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

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

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

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

*SD = Sen Definir.

Nota.- Os valores sonoros serán medidos na forma e nas condicións sinaladas no Regulamento de protección contra a contaminación acústica (D. 150/1999, do 7 de maio).

3.-CONDICIÓN:

- a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m² e un volume mínimo de 30 m³.
- b) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Si fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie na planta do local. Si fose artificial esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo Concello. Si as instalacións non se axustasen ó proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o Concello poderá acorda-lo peche total ou parcial do local.
- c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.
- d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ó exterior do edificio de ruídos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ó vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- f) Si os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo Servizo de Limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ó vertedoiro por conta do titular da actividade.
- g) As evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.
- h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.
- i) Aparcamentos.- Por cada 100 m² construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcamento.
- j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ó uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de ruídos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO

1.-DEFINICIÓN:

Comprende as actividades propias do sector terciario ou aquelas destinadas á prestación de servizos de distinta natureza como servizos comerciais, entretemento, sociais, sanitarios, administrativos, etc.

O Plan Xeral incorpora neste apartado o conxunto de usos que forman parte do catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas (Decreto 292/2004, do 18 de novembro).

2.-CONDICIÓN XERAIS:

1.- Os usos contemplados neste apartado compoñen un nutrido e variado conxunto de actividades cuxa posta en práctica implica a consideración dunha lexislación sectorial ou específica da materia. Dende o Plan Xeral alértase ao proxectista da necesidade, cando menos, de consulta-las normativas sobre espectáculos públicos, actividades molestas, contaminación acústica, medidas de protección e seguraza fronte a incendios, seguraza infantil, supresión de barreiras arquitectónicas, etc.

2.- As esixencias sobre reservas de prazas de aparcamento, que máis adiante se detallan para cada uso, deberanse considerar en relación ao contexto urbano existente.

A posibilidade dun eximente virá dada tras unha análise xustificativa, a incluír no proxecto técnico, onde se expoña a imposibilidade ou inviabilidade de facer dita reserva de prazas polos condicionantes de tipo físico.

Entenderase por inviabilidade cando, existindo posibilidade física de dar cumprimento, facelo suporía pór en práctica unha técnica de obra que faría inviable economicamente o proxecto.

En ningún caso existirá a excepcionalidade referida nos parágrafos anteriores cando se trata dun proxecto de nova planta.

ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeno comercio. Cunha superficie non superior a 200 m². Pode estar vinculado a casa vivenda.

Categoría 2ª.- Mediano comercio. Cunha superficie superior a 200 m² e inferior a 2.500 m², ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

Categoría 3ª.- Gran superficie comercial. Cunha superficie superior a 2.500 m² e gran afluencia de público.

Categoría 4ª.- Galerías comerciais compostas por pequenos comercios (*categoría 1ª*) que en conxunto exceden de 200 m².

Categoría 5ª.- Comercios do tipo de concesionarios, expositores, que se desenvolven en edificios específicos o exclusivos.

3.-CONDICIÓN:

- a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios:
 - Por cada 200 m², ou fracción, un inodoro e un lavabo.
 - A partir dos 200 m², instalaranse con absoluta independencia para señoras e para cabaleiros.
- c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abri-lo local e en calquera momento.
- d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros. En edificios construídos con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral, admítase unha altura libre ata 2,50 m.
- e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán telo seu acceso directo pola vía pública.
- f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán telo seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.
- g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ao lume.
- h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinale a Lexislación vixente sobre protección contra incendios.
- i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ao lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ao exterior rúidos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.

- j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.
- k) A partir dos 1.000 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcamento por cada 100 m².
A partir dos 2.500 m² construídos en categoría terceira e destinado a alimentación, disporase dunha praza por cada 50 m².
- l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CLASIFICACIÓN:

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Oficinas e despachos profesionais anexas a outro uso principal.

Categoría 2ª: Oficinas e despachos independentes en plantas de edificios ou en edificios exclusivos. Inclúe os equipamentos públicos de uso administrativo previstas no presente Plan.

3.-CONDICIÓN:

- a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m³.
- b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:
 - Ata 100 m², un inodoro e un lavabo.
 - Ata 200 m², os mesmos servizos e un urinario.
 - Por cada 100 m² ou fracción, aumentarase un inodoro.
 - A partir dos 200 m², os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ao número respectivo.
- c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metros, cando teñan utilización polo público.
- d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Si soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.

- e) Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcamento. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.3.- USO HOTELEIRO

1.-DEFINICIÓN:

Comprende a actividade relacionada co aloxamento temporal de persoas en establecementos hoteleiros abertos ao público.

2.-GRUPOS E CATEGORÍAS:

Conforme ao Decreto 267/1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros, artigo 2, establécense os seguintes grupos e categorías:

- a) *Grupo primeiro.*- Hoteis de cinco, catro, tres, dúas e unha estrelas.
- b) *Grupo segundo.*- Pensiós de tres, dúas e unha estrelas.

3.-CONDICIÓN:

- a) As condicións de deseño, calidade e habitabilidade que deben cumpri-las instalacións hoteleiras son as previstas no Decreto 267/1999 en función da súa clasificación e especialidade.

Advírtese que a esixencia reflectida no artigo 26 do citado Decreto, veuse modificada pola entrada en vigor do Decreto 35/2000 polo que se proba o regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

- b) Para o grupo primeiro, definido no punto 2, establécese unha reserva mínima de prazas de aparcamento de:
 - Hoteis de 1 a 3 estrelas: 1 praza cada 6 habitacións
 - Hoteis de 4 a 5 estrelas: 1 praza cada 3 habitacións.

ARTIGO 4.2.4.4.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

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

Categoría 1ª.- Espectáculos cinematográficos.

Categoría 2ª.- Espectáculos teatrais e musicais.

Categoría 3ª.- Espectáculos taurinos.

Categoría 4ª.- Espectáculos circenses

Categoría 5ª.- Espectáculos feirais

3.-CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrencia, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as Categorias 1ª a 4ª reservárase unha praza de aparcamento por cada 10 localidades. Para a Categoría 5ª reservárase unha praza por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAIS

1.-DEFINICIÓN:

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

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

2.-CATEGORÍAS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- CONDICIÓN:

- a) Cumpríranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última se se trata de edificio exclusivo, se reservará unha praza de aparcamento por cada 100 m² construídos.

Para as categorías 5ª e 9ª reservárase unha praza por cada 200 m² de parcela.

ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m².

Categoría 2ª.- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da *categoría 1ª* pero con superficie superior ós 300 m².

3.-CONDICIÓN:

- a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que estableza a normativa sectorial aplicable.
- b) As instalacións de categoría 2ª deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcamento por cada 50 m² construídos.

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

1.-DEFINICIÓN:

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

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

2.-CATEGORÍAS:

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

A superficie construída non superará os 300 m²

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

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m².

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

Categoría 4ª.- Cemiterios, tanatorios e crematorios.

3.-CONDICIÓN:

- a) Cumprir as determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.
- b) Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcamento cada 100 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO

1.-DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios parroquiais vinculados á Igrexa Católica.

2.-CONDICIÓN:

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

ARTIGO 4.2.5.- USO DE ESPAZO LIBRE

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

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

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

3.-CONDICIÓN:

- a) En *categoría 1ª* establécese a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.

Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.

- b) En *categoría 2ª* serán de aplicación as condicións establecidas no Título II da presente Normativa para o Sistema de Espazos Libres.

ARTIGO 4.2.6.- USO RÚSTICO

1.-DEFINICIÓN:

Comprende os usos e actividades propias do Solo Rústico que estean en relación ó aproveitamento dos recursos naturais, ou onde a súa natureza faga obrigada a localización neste clase de Solo.

ARTIGO 4.2.6.1.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Categoría A.- Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de leitos, construción de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

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

Categoría C.- Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Categoría D.- Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

Categoría E.- Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

ARTIGO 4.2.6.2.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS

1.-DEFINICIÓN:

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

2.-CATEGORÍAS:

Categoría A.- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacenes agrícolas, viveiros e invernadoiros.

Categoría B.- Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.

- Categoría C.-* Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.
- Categoría D.-* Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministro de carburante.
- Categoría E.-* Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que potencien o medio onde se sitúen.
- Categoría F.-* As infraestruturas e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de 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, aeroportos; as telecomunicacións; e en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, os instrumentos de ordenación territorial ou do planeamento urbanístico.
- Categoría G.-* Construcións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servizos que deban emprazarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construcións e instalacións deportivas e de lecer ó aire libre e campamentos turísticos.
- Categoría H.-* Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- Categoría I.-* Peche ou valado de fincas con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal.
- Categoría J.-* Localización de caravanas e outros elementos móbiles, destinados a vivenda, habitación ou actividades económicas, emprazados por tempo superior a un día.
- Categoría K.-* 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 finca ou explotación do recurso natural.

ARTIGO 4.2.7.- USO ENERXÉTICO E DE INFRAESTRUTURAS

1.-DEFINICIÓN:

Comprende as infraestruturas destinadas á transformación, transporte e subministro de enerxía (eólica, eléctrica, gas ...), as infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración, tratamento de residuos e reciclaxe, infraestruturas de transporte e comunicación (viaria, ferroviaria, portuaria, ...), infraestruturas de telecomunicación, etc.

2.-CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centrais de produción e transformación de enerxía, hidroeléctricas, subestacións, etc.

Categoría 2ª.- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministro e evacuación de augas de tipo aéreo ou a vista.

Categoría 3ª.- Infraestruturas de transporte de enerxía, subministro e evacuación de augas de tipo subterráneo, ou ben sobre rasante pero con dispositivos para a súa ocultación, como depósitos, tanques, etc.

Categoría 4ª.- Vertedoiros, almacenamento e tratamento de residuos, plantas de reciclaxe.

Categoría 5ª.- Infraestruturas de transporte e comunicación. Estacións de autobuses, ferrocarril, portos.

Categoría 6ª.- Instalacións de telecomunicación. Telefonía móbil, instalacións de radio de aeroportos, etc.

3.-CONDICIÓN:

Son as que se derivan da regulación contida na presente Normativa por considerarse sistemas e, en calquera caso, das que establezan os Plans e Proxectos Sectoriais, así como da lexislación sectorial aplicable.

TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO 5.1.- XENERALIDADES

1. As presentes normas de urbanización, serán de aplicación nos correspondentes proxectos de urbanización, no desenvolvemento do presente Plan Xeral.
2. Será de aplicación a normativa técnica e sectorial que se encuentre en vigor en cada caso para a realización dos proxectos e obras de urbanización.
3. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia en calquera caso, ó cumprimento do establecido polo presente Plan Xeral e demais normativas de aplicación.
4. Tódalas redes de servizos urbanos discorrerán preferentemente polo sistema viario ou de espazos libres públicos. Nos casos en que estas teñan que atravesar terreos de titularidade privada, deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade as correspondentes servidumes, a non ser que o titular de dítos terreos sexa o mesmo titular da rede.

ARTIGO 5.2.- ABASTECIMIENTO DE AUGA

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.

Para outros usos realizarase un estudio pormenorizado da demanda.
2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.
3. En tódolos casos deberá existila presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que podan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas reductoras no caso de que se prevegan sobre presións na rede.
4. Deberá preverse un hidrante de 100 mm. por cada 12 Has.
5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe de ser de unha atmosfera.

ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

1. Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente.

O caudal máximo de auga de choiva será igual ó dun período de retorno de dez anos.

2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.
3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:
 - Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/seg. (5m/seg. en tubo de aceiro)
 - Sección mínima: 0,3 m. de diámetro.
 - Cámaras de descarga automática en cabeceira.
 - Pozos de rexistro de visitables, nos cambios de dirección e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.
 - Tódalas conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.
 - Serán de estrita aplicación as determinacións do Real Decreto-Lei 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, e o regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 do 11 de abril.

ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA

1. Todo proxecto de urbanización xustificará que se dispón do contrato de subministro coa empresa eléctrica, na potencia necesaria para cubri-la futura demanda de enerxía.
2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:
 - Vivenda: 5.750 W.
 - Industrial: 125 W/m²
 - Comercial e outros usos: 100 W/m²
3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no regulamento de Baixa Tensión.
4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.

ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA

1. Tódalas vías públicas urbanas deberán ter como mínimo as iluminacións e uniformidades que se indican a continuación:

- Vías principais de circulación: 15 luxes e uniformidade 0,3.
(medidos en la calzada)
- Restantes vías: 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Prazas e Espazos Libres 10 luxes e uniformidade 0,2.

ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS

1.- GAS NATURAL:

a) Tódalas instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que podan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poda realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.

b) Cando a rede de gas discorra por Solo Urbano ou de Núcleo Rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas, e máis especialmente coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores ós 20 cm.

Deberán de dispoñerse as correspondentes medidas de seguridade activas e pasivas fronte á corrosión.

c) O deseño da rede primaria e secundaria, así como dos correspondentes centros de regulación realizarase conforme ó regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos.

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

2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):

a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:

- Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.
- Mediante depósito e rede de subministro en urbanizacións de nova creación.

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

ARTIGO 5.7.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES

1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:

- a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.
- b) En terreos arxilosos dispórase unha primeira capa de area de río para separa-la arxila das capas do pavimento.
- c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ó 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta un drenaxe apropiado.
- d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcamento de vehículos construírase con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.

2.- VÍAS PEONÍS E ESPAZOS LIBRES:

- a) Os materiais a empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir-la súa función técnica e estética.
- b) Permítese o emprego de materiais continuos ou descontínuos. De empregarse os primeiros deberase garantir un correcto drenaxe. Os materiais descontínuos (baldosas, lastros, etc.) non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.
- c) Cando se produzan cambios de nivel ou simplemente cambios de material, deberá disporse un material de transición ou bordo que defina claramente o perímetro.
- d) Tódolos materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soporta-lo tráfico puntual ou esporádico de vehículos.

ARTIGO 5.8.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS A MINUSVÁLIDOS

Será de aplicación a Lei 8/97 de Promoción de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, co fin de promover as condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establece as condicións de deseño dos elementos de urbanización.

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

TITULO VI: SOLO URBANO

CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME

DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.

O desenvolvemento deste Plan Xeral en Solo Urbano poderá levarse a cabo mediante:

- Licenza, que poderá concede-lo Concello sen necesidade de aportar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obrigación de efectúa-las operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.
- Plans Especiais de Reforma Interior, que deberán alcanzar por si mesmos ou mediante Estudos de Detalle o grao de ordenación suficiente que lles é propio. Formularanse para aquelas áreas de reparto que non foron obxecto de ordenación detallada polo presente Plan Xeral e a súa remisión faise explícita nas correspondentes fichas así como na planimetría.
- Estudos de Detalle, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ó producirse situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de reparto.
- Proxecto de Urbanización, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ó producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso prepara-lo solo para recibi-la edificación.

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

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

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

ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.

1.- Solo Urbano Consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das Ordenanzas.

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Edifica-los soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

2.- Solo Urbano Non Consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

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

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Cesión ó Concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas polo presente Plan Xeral e incluídos en Áreas de Reparto.
- Cede-lo terreo necesario para sitúa-lo 10% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas Áreas de Reparto.
- Costea-la parte que lles corresponda do importe da urbanización ou executa-la nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación.
- Edifica-los soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.

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

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

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

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

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

ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

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

En caso contrario, a ordenación será completada mediante proxectos de urbanización ou estudos de detalle, conforme ó establecido polo presente Plan Xeral e a lexislación urbanística.

Por razóns de situación, xeometría ou forma, o Concello ou titular afectado poderá presentar para a súa tramitación un proxecto de normalización de fincas, co obxecto de reordena-los límites da propiedade e adecualos ós requisitos da ordenación. Este tipo de reparcelación non dará lugar a modificación na contía da superficie das parcelas integrantes nin cesión algunha. Poderá tramitarse cando concorra algún dos supostos establecidos no artigo 1.4.5.

ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O Solo Urbano Non Consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

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

As bolsas de Solo Urbano Non Consolidado, ordénanse mediante Áreas de Reparto sinaladas nos Planos de Ordenación. Estarase ó disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

Como norma xeral, a ordenación detallada de cada área de reparto é a reflectida na planimetría, podendo completarse ou concretarse posteriormente no desenvolvemento do Plan mediante estudos de detalle co contido e alcance definido no artigo 73 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

No entanto, serán desenvolvidas mediante plans especiais de reforma interior aquelas áreas de reparto que non foron obxecto de ordenación detallada polo presente Plan, neste caso a remisión faise explícita nos correspondentes planos de ordenación e fichas de áreas de reparto.

Non poderán formularse plans especiais de reforma interior que non estean previstos no Plan Xeral.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que, para cada Área, se especifican. En tódalas áreas de reparto deixaranse previstas un mínimo de dúas prazas de aparcamento por cada 100 m² construídos, das que unha cuarta parte serán de uso e titularidade pública.

No Anexo III a esta Normativa localízanse as fichas das Áreas de Reparto en Solo Urbano Non Consolidado.

CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO CERRADO. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

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

Usos.-

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

En edificios de altura igual ou superior a tres plantas, prohíbese o uso residencial en planta baixa, debéndose destinar a calquera outro uso entre os permitidos.

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

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

Condición de forma:

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

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

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

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Caso de limitarse, sinalarase nos Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanza-la altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumenta-lo número de plantas.

Edificabilidade:

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

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en Solo Urbano.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Chufrás:

Deberán realizarse chafrás cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.8.

Patios:

Non se establece a obrigación de realizar patios; si ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir-lo Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, que regula as condicións de habitabilidade das vivendas.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

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

1.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

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

Usos.-

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

En edificios de altura igual ou superior a tres plantas, prohíbese o uso residencial en planta baixa, debéndose destinar a calquera outro uso entre os permitidos.

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 200 m². Non obstante, admitiranse parcelas menores cando estas se encontren situadas entre dous edificios e resulte imposible alcanza-la esixencia ou parcelas escrituradas con anterioridade a entrada en vigor do Plan Xeral.

Fronte mínima:

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

Condición de forma:

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

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

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

Na planta soto, poderase ocupa-la totalidade da parcela edificable, incluíndo o espazo baixo rasante do patio rueiro.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalarase nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Na planta baixa límitase o fondo a 20 metros.

En plantas de piso o fondo máximo grafíase nos correspondentes Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanza-la altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumenta-lo número de plantas.

Edificabilidade:

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

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en Solo Urbano.

Voos:

Permítense, cumprindo as condicións descritas no Artigo 3.2.5.

Chufráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no Artigo 3.2.8.

Patios:

Non se establece a obrigaçión de realizar patios; si ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprilo Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, que regula as condicións de habitabilidade das vivendas.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIÓN S DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

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

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

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

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

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

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

Usos.-

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

En edificios encadrados en tipoloxía 3a, e sempre e cando a altura sexa igual ou superior a catro plantas, prohíbese o uso residencial en planta baixa, debéndose destinar a calquera outro uso entre os permitidos

2.- CONDICIÓNS DA PARCELA:

Parcela mínima:

- Tipoloxía a) Establécese unha parcela mínima de 200 m². Non obstante, admitiranse parcelas menores cando estas se encontren situadas entre dous edificios e resulte imposible alcanza-la esixencia ou parcelas escrituradas con anterioridade a entrada en vigor do Plan Xeral.
- Tipoloxía b) Non se esixe.
Permítese a segregación de parcela para crear unha nova vacante, en cuxo caso esíxese unha superficie mínima de 400 m²

Fronte mínima:

- Tipoloxía a) 6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir dita fronte.
- Tipoloxía b) Non se esixe.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de:

- Tipoloxía a) 4 metros de diámetro
Tipoloxía b) Non se esixe.

3.- CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

- Tipoloxía a) Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e Recuamentos, si os houberse.
- Tipoloxía b) A ocupación será a existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar estará limitada polo fondo máximo e recuamentos, se os houberse, pero en ningún caso podería adianta-lo 50% da superficie da parcela.

Recuamentos e separacións:

- Tipoloxía a) Non se esixe o establecemento de Recuamentos nin separacións a lindeiros, salvo indicación contraria en planos, motivada por constituí-lo extremo dun bloque lineal, lindar co Solo Rústico, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.
- Tipoloxía b) Establécese un recuamento obrigatorio respecto á aliñación de 3 metros en parcelas vacantes ou de novas construcións.
Establécese un recuamento obrigatorio de 3 metros respecto ós lindes laterais, nos casos de vivendas de nova construción, excepto cando na parcela lindante exista un edificio que presente parede medianeira, en cuxo caso será obrigado acaroarse ao obxecto de ocultala.

En calquera caso, establecerase este recuamento nas parcelas que linden co Solo Rústico, espazo público e outras parcelas con ordenanza de tipoloxía de edificación exenta.

Os Planos de Ordenación poderán establecer maiores recuamentos que os definidos nos parágrafos anteriores si as circunstancias así o esixisen.

Fondo máximo:

Tipoloxía a) Límitase a 12 metros en tódalas plantas, salvo indicación contraria en Planos de Ordenación.

Tipoloxía b) O fondo das edificacións será o existente. En parcelas vacantes que se pretendan edificar, límitase a 12 metros en tódalas plantas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Tipoloxía a) É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas.

Tipoloxía b) Baixo máis unha planta (B+1), 7 metros.

A altura máxima deberase cumprir, en ámbalas dúas tipoloxías, en calquera punto da edificación respecto á rasante natural do terreo.

Edificabilidade:

Para tódalas variantes, virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Na variante tipolóxica SU-3a aplicaranse os criterios de deseño de cuberta en Solo Urbano.

Na variante 3b aplicaranse os criterios de cubertas integradas no medio rural.

Voos:

Permítese unicamente para a ordenanza SU-3a.

Chufráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.8.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas no Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, que regula as condicións de habitabilidade das vivendas.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria de tipo illado cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.14 para anexos de tipo urbano.

ARTIGO 6.2.4.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar illada con separación a tódolos lindes de parcela.

En función do nivel de densidade proposto establécense dúas tipoloxías:

- **Tipoloxía a)** Vivenda unifamiliar illada ou emparellada:

Permítese a edificación emparellada compartindo unha medianeira común sempre e cando se realice mediante proxecto conxunto e se inscriba no Rexistro da Propiedade o acordo de colindancia.

Será obrigatorio establece-la edificación acaroadada cando no soar colindante exista unha edificación cuxo muro medianeiro sexa susceptible de ocultar.

- **Tipoloxía b)** Vivenda unifamiliar illada.

Usos.-

O uso global é residencial en categoría 1^a. Permítese os usos definidos como compatibles na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Tipoloxía a) 400 m²

Permítese parcela inferior, que non sexa menor a 200 m², nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada ou parcelas escrituradas con anterioridade a entrada en vigor do Plan Xeral.

Tipoloxía b) 800 m².

Fronte mínima:

Tipoloxía a) 4 metros.

Tipoloxía b) 8 metros.

Para ámbalas dúas tipoloxías poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos nos que a parcela a edificar se encontre situada entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de:

Tipoloxía a) 12 metros de diámetro

Tipoloxía b) 18 metros de diámetro

Non se esixe esta condición para as parcelas que se encontren na situación descrita no apartado anterior.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Tipoloxía a) 25% da parcela edificable.

Tipoloxía b) 10% da parcela edificable.

Recuamentos e separacións:

Tipoloxía a) Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros. Establécese un recuamento respecto da aliñación de 5 metros.

Tipoloxía b) Establécese un recuamento mínimo a tódolos lindes de parcela de 5 metros.

Para ámbalas dúas tipoloxías poderán admitirse Recuamentos menores e obrigarse Recuamentos maiores, onde quedarán claramente definidos nos correspondentes Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Tipoloxía a) 7 metros.

Tipoloxía b) 7 metros.

Edificabilidade:

Tipoloxía a) 0,25 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Tipoloxía b) 0,10 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Sotos e semisotos:

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

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; si ben, de facerse terán as dimensións requiridas no Decreto 311/1992, do 12 de novembro, da Xunta de Galicia, que regula as condicións de habitabilidade das vivendas.

Anexo:

Permítese anexos ou edificacións complementarias de tipo illado, cunha superficie máxima de 15 m² en tipoloxía a) e 30 m² en tipoloxía b) e coas características fixadas no artigo 3.2.14.

ARTIGO 6.2.5.- FINCA SINGULAR PROTEXIDA. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os conxuntos formados polas fincas e as súas edificacións situadas en Solo Urbano, nos que as características históricas, ambientais ou culturais as fagan merecedoras dunha ordenación especial de protección, conservación e mellora.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

Usos.-

Establécese como uso principal o residencial, inda que se estará ó disposto na táboa de compatibilidade entre usos do Anexo I á Normativa.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

As condicións físicas e xeométricas da parcela serán as existentes. Non se autoriza a segregación ou parcelación da mesma.

Conservaranse os muros e cerramentos tradicionais.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

As condicións da edificación orixinal serán as que se deriven da ficha do Catálogo de Patrimonio, ós efectos dunha posible intervención arquitectónica, en virtude do grao de protección proposto.

Toda intervención require autorización da Consellería de Cultura.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

As condicións de volume e forma da edificación serán as existentes, procurando que calquera actuación que se pretenda realizar na edificación tenda a súa posta en valor, a súa recuperación e mellora.

Por medio da correspondente xustificación arquitectónica, que deberá incluírse na Memoria do Proxecto Técnico e, sempre e cando, o autorice a Consellería de Cultura, poderán planearse novos elementos construídos de uso complementario ao uso principal (usos turísticos, dotacionais, etc.) considerados de interese e que contribúan á revitalización do elemento protexido.

Neste caso establécese a limitación de non superar un coeficiente de edificabilidade de 0,20 m²/m² computando o aproveitamento xa existente máis o de nova planta e sen supera-la altura máxima de 7,00 metros.

Única e exclusivamente admítense novos aproveitamentos de uso residencial cando expresamente queden delimitadas no Plan Xeral as correspondentes áreas de reparto de cargas e beneficios que inclúan os terreos obxecto de esta cualificación de “Finca singular protexida”, en cuxo caso, as condicións de aproveitamento serán as expresadas na correspondente ficha de área de reparto.

**ARTIGO 6.2.6.- BLOQUE ILLADO DE ACTIVIDADES TERCIARIAS.
ORDENANZA SU-6**

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación de carácter illado con separación a tódolos lindes de parcela.

Usos.-

O uso global é o terciario. Na planimetría, segundo os casos, establécese un uso pormenorizado como consecuencia da necesidade de cumprir un estándar determinado para un ámbito de ordenación detallada. Terá carácter de uso obrigatorio.

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

1.000 m²

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 12 metros.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 20 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Limitase a ocupación pola edificación ó 50% da superficie da parcela edificable.

O terreo non ocupado pola edificación destinarase a zona axardinada e de aparcamento.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación mínima de 3 metros entre a edificación e o peche ou aliñación. Non obstante, cumpriranse os recuamentos que, en cada caso, se sinalaran e acoutaran nos Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. En ningún caso será superior a 2 plantas ou 8 metros de altura.

Forma da edificación:

Será de deseño libre.

Edificabilidade:

0,50 m²/m² sobre superficie de parcela edificable.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en Solo Urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os ámbitos destinados ás actividades industriais, en tipoloxía de edificación acaroada lateralmente.

Usos.-

O uso global é o industrial. Non se admite a industria nas categorías 4ª e 5ª, segundo o significado exposto no artigo 4.2.3. desta Normativa.

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

500 m².

Fronte mínima:

8 metros.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 8 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Establécese unha ocupación máxima do 70% da parcela edificable, a non ser que nos Planos de Ordenación se fixe unha ocupación determinada a través da limitación de fondos e recuamentos.

Recuamentos e separacións:

Non se esixen, agás que sexan grafiados na planimetría.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

9 metros.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplica-los límites máximos de ocupación e altura.

Para os sectores de Solo Urbanizable de uso industrial ordenados directamente polo Plan, a edificabilidade establécese en termos absolutos nas correspondentes fichas de área de reparto.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por encima da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en ámbitos de uso industrial.

5.- CONDICIÓN HIXIÉNICAS, DE SEGURIDADE E ESTÉTICAS:

Aplicaranse as normativas específicas en virtude da actividade de que se trate, ademais das expostas con carácter xeral no Título IV da Normativa.

Cumpriranse os valores de recepción de ruído para Zona C expostos no Decreto 320/2002, do 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.

As industrias están obrigadas a resolver por si mesmas os procesos de predepuración e/ou refrixeración das augas residuais previamente ó seu vertido á rede pública de saneamento.

As parcelas con edificación illada estarán convenientemente cerradas e o seu cerramento cumprirá as condicións expresadas no artigo 3.2.15.

Tódolos elementos que forman parte das edificacións industriais estarán construídos e rematados dignamente e en condicións normais de mantemento.

TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.1.1.- XENERALIDADES.

Con carácter básico, o réxime do Solo de Núcleo Rural é o definido na Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre Réxime do Solo e Valoracións para o Solo Urbano.

En consonancia co réxime establecido pola lexislación básica do Estado, para os núcleos rurais aplicarase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.

Nos núcleos rurais delimitados e as súas zonas de expansión permitiranse, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 7.1.6. do presente Título, así como ás ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- c) Novas edificacións de acordo ás regras establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da Lei 9/2002 de Condición das Edificación nos Núcleos Rurales.

ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓN.

- 1.- Queda prohibido derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:
 - a) Aquelas construcións sen interese arquitectónico algún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrución para calquera uso dos autorizados na Lei 9/2002 (LOUPMRG).
 - b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo das persoas ou cosas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.
 - c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
- 2.- Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición acompañando ó proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

O uso característico das edificacións nos Núcleos Rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitaliza-la vida rural e mellora-lo nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS PROHIBIDAS.

Dentro do Núcleo Rural non se permitirán

- a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, onde a tipoloxía non responda á do asentamento no que se atopen.
- b) Vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- c) Naves industriais de calquera tipo.

- d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrube, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúos ou corredoiras.
- f) As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria que excedan do tipo tradicional e familiar determinado pola consellería competente en materia de agricultura.
- g) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver ou por outras condicións, que aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

A condición illada ou acaroadada da edificación no Solo de Núcleo Rural, ven garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas Ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non altera-la estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garanti-la integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

- a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións tradicionais a non ser que por motivos debidamente xustificadas e por razóns de seguridade o autorice o Concello, previo informe técnico municipal. Poderá ademais procederse á demolición cando a construción se vexa afectada por un sistema xeral.
- b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítense obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións estarase ó disposto no Catálogo de Patrimonio.

- c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes, deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberanse valora-los seguintes aspectos:

- 1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.

Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá da superficie ocupada pola edificación.

- 2.- As construcións deberanse compoñe-la base de volumes elementais onde as dimensións, proporción e escala serán acordes ás construcións do propio núcleo.

Cando se planee un volume principal, en relación a outros de menor entidade, deberá ser de planta rectangular cunha relación ancho/largo inferior a 0,75. A adopción doutro criterio deberá ser debidamente xustificada no proxecto técnico.

- 3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

Cando se proceda á realización dunha nova cuberta nunha construción tradicional non se permite a formación de aleiro, a non ser que este teña un voo de ó menos 0,80 cm, e se dispoña claramente separado do muro mediante un cerramento de transición recuado respecto do plano de fachada.

- 4.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflectan en exceso a luz e a imaxe.

Admítese a utilización de metais que co tempo adquiran unha pátina sen brillo, coma o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro cortén. Permítese o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada en base a criterios de integración no contexto.

O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de ilumina-lo espazo interior.

Permítense as grandes superficies de cristal para a realización de galerías de funcionamento térmico tradicional, que deberán estar maiormente orientadas cara o sur.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de cerramento. Neste senso, aconséllase o emprego de cachotería de xisto ou granito para conformar muros de cerramento, utilizando a cantería de granito en elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que admítense cerramentos de fábrica rebocados, os cales serán pintados a excepción dos morteiros coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación o contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Zas.

- 5.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen cerrar.

As construcións, parcelas ou elementos do territorio situados no ámbito de núcleo rural e que se encontren catalogados ou afectados por un ben histórico-cultural protexido poderáselles aplica-los parámetros e condicións urbanísticas propias das ordenanzas de núcleo rural pero cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓN.

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo e a costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.
- Enerxía eléctrica.
- Saneamento; permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do Organismo de conca onde se avalíe a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existir redes de servizos (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, a súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

Ó construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder ó Concello os terreos necesarios para a regularización do viario existente. A tódolos efectos, en zonas non consolidadas pola edificación, establécese un ancho mínimo de 8 m.

Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, no seu caso, executa-las conexións ás redes xerais municipais, con cesión gratuíta ó municipio unha vez executadas a costa do promotor.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ó número de edificacións a realizar.

Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obrigaón.

As parcelas a edificar en zona de expansión de núcleo rural contiguas ou con fronte ao solo rústico de protección de infraestruturas de estradas de titularidade supramunicipal non poderán ter acceso rodado directo dende estas estradas, agás autorización expresa do organismo titular da mesma.

CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL. ORDENANZA NR-1

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroadada, formando pequenos continuos edificados.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código “NR-1”.

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcamento. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas e Administrativo. Categoría 1ª.
- Hoteleiro.

- Hostaleiro. Categorías 1ª e 2ª.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Administrativo.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de Infraestruturas. Categoría 3ª.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima: 600 m²

Admitiranse parcelas menores á esixida nos casos en que estas se encontren limitadas por outras xa edificadas ou escrituradas con anterioridade á entrada en vigor deste Plan Xeral, sendo imposible cumprir dita esixencia.

Fronte mínima: 6 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos en que a parcela a edificar se encuentre entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 25% da parcela

Recuamentos e separacións: Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento de outros parámetros urbanísticos da ordenanza

A separación da edificación ó viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ó cerramento que de fronte ó viario público. Nos casos en que se sinale a aliñación nos Planos de Ordenación, considerarase que esta representa dito cerramento.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 7 metros.

Edificabilidade: 0,25 m²/m² sobre superficie de parcela edificable

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

O aproveitamento baixo cuberta permítese computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos:

Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos:

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5%. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL DE EXPANSIÓN. ORDENANZA NR-2

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos de expansión dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas de crecemento lóxico dos actuais asentamentos rurais.

Nestas áreas só admítese a construción illada, separada de tódolos lindeiros con outras parcelas.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación de Núcleos Rurais mediante o código "NR-2".

Usos:

O uso global é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcamiento. Categorías 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categorías 1ª e 2ª.
- Comercial. Categorías 1ª e 2ª.
- Oficinas e Administrativo. Categoría 1ª.
- Hoteleiro.
- Hostaleiro. Categorías 1ª e 2ª.
- Docente.
- Sanitario-Asistencial.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Administrativo.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.
- Enerxético e de Infraestruturas. Categoría 3ª.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima: 1.000 m²

Fronte mínima: 8 metros.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 20% da parcela.

Recuamentos e separacións: En tódolos casos establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros.

A separación da edificación ó viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 5,00 metros respecto ó cerramento que de fronte ó viario público. Nos casos en que se sinala a aliñación nos Planos de Ordenación, considerarase que esta representa dito cerramento.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima: 7 metros

Edificabilidade: 0,20 m²/m².

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

O aproveitamento baixo cuberta permítese computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 metros.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias de tipo illado cunha ocupación máxima do 5% en. Cumprírase as condicións descritas no artigo 3.2.11.

CAPITULO 3 – PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL

ARTIGO 7.3.1.- DETERMINACIÓN QUE DEBEN CONTE-LOS PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.

- a) Os plans especiais delimitarán áreas xeográficas homoxéneas en razón á morfoloxía dos asentamentos de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección e outras circunstancias relevantes. Neste sentido considérase determinante a información de partida, realizada e contida no Estudo do medio Rural e do Modelo de Asentamento do presente Plan Xeral, como documento de apoio a futuros plans especiais.
- b) Análise e delimitación dos ámbitos parroquiais que integren a área de estudo en relación ós ámbitos xeográficos homoxéneos onde se poñan de manifesto as coincidencias ou disfuncións entre un tipo e outro de ámbito.
- c) Os núcleos rurais incluídos no ámbito dun plan especial manterán inalterable a súa delimitación, conforme á proposta polo Plan Xeral, salvo aqueles axustes que deriven do propio estudo do medio.

- d) Establecemento das condicións de volume, forma, tipoloxía, características estéticas, materiais a empregar e técnicas construtivas, condicións de implantación e aquelas outras que se estimen necesarias para garantir a conservación e preservación das características propias do medio. Regulación que virá a completa-las condicións definidas nas ordenanzas de núcleo rural da presente Normativa sen prexuízo doutras maiores limitacións e condicionantes que puideran establecerse.
- e) Identificación dos elementos que deban ser obxecto de protección específica para a súa conservación e recuperación, que haberán de incluírse no correspondente catálogo no caso de non estaren incluídos no catálogo do Plan Xeral, así como aqueles onde a demolición ou eliminación sexa procedente.
- f) Actuacións previstas encamiñadas á conservación, recuperación, potenciación e mellora dos asentamentos tradicionais e o seu entorno.
- g) Calquera outras determinacións necesarias para o cumprimento dos seus fines.
- h) Previsión das áreas nas que sexa necesaria a realización de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima de vivendas non poderá supera-lo valor de 8 vivendas por hectárea.

Para cada polígono delimitado deberanse resolver as seguintes reservas mínimas de solo de cesión pública e gratuíta:

- Reserva mínima do 10% da superficie de polígono destinada a espazo libre.
- Reserva mínima de 10 m² por cada 100 m² construídos de uso residencial para equipamento de interese para o núcleo, a valorar no Plan Especial o uso específico. Como mínimo, esta reserva será equivalente á superficie da parcela mínima esixida pola ordenanza de aplicación.
- Aparcamento público asociado ó viario en proporción mínima dunha praza por vivenda.

ARTIGO 7.3.2.- CRITERIOS INDICATIVOS PARA A FORMULACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN E MELLORA DO MEDIO RURAL.

Conforme ó establecido no artigo 56 da Lei 9/2002 (LOUPMRG) e, en consonancia co expresado na memoria Xustificativa do Plan Xeral, será preciso formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio, cando se produza algún dos seguintes supostos:

- a) Cando en aplicación e desenvolvemento do presente Plan Xeral aconteza nun núcleo rural de orixe tradicional un forte crecemento de vivendas, presentándose problemas derivados da falta de dotacións e servizos ou se poña en perigo o carácter tradicional do núcleo por romperse o vínculo co medio rural e natural existente. Este suposto adquirirá validez, en todo caso, cando a densidade de vivendas no conxunto do núcleo supere a cifra de 20 vivendas por hectárea.
- b) Que trala aprobación do Plan Xeral e motivado polo desenvolvemento de calquera actuación que afecte negativamente a unha parte ou a totalidade da estrutura fundamental do núcleo ou ben ó seu espazo rural inmediato, sexa preciso corrixir ou minimiza-lo impacto que dita actuación producira.
- c) Cando se poña de manifesto a perda da calidade de vida nun determinado ámbito e sexa preciso rexenera-los asentamentos mediante creación de dotacións e servizos, fomento de rehabilitación de vivendas tradicionais e en xeral, medidas integrais tendentes a mellora-la calidade dos asentamentos.
- d) Cando se pretenda levar a cabo unha actuación nun elemento do patrimonio tendente á súa recuperación e posta en valor, situado dentro ou baixo a influencia dun núcleo rural, formularase un plan especial coa finalidade de poñer en relación dito elemento co núcleo ou núcleos afectados. Neste suposto, o plan especial deberá ter en conta as seguintes determinacións:
- 1.- Establece-las reservas mínimas de aparcamento para a recepción de visitantes (turismos e autobuses).
 - 2.- Planearase a conservación e protección de rúas, camiños antigos, balados e todo aquel elemento que contribúa á comprensión do elemento do patrimonio en relación ó seu entorno.
 - 3.- Prohibición de colocar elementos de publicidade como carteis, letreiros, etc. Substitución de tendidos aéreos de instalacións por outros ocultos ou subterráneos.
 - 4.- Posibilita-la construción dun centro de recepción de visitantes e instalacións anexas, que podan albergar sistemas didácticos de apoio para mellor comprensión e entendemento do elemento do patrimonio.
- e) Cando se pretenda desenvolver unha operación de carácter integral sobre una área de expansión do núcleo rural, sempre e cando constitúa unha unidade urbanística e territorial homoxénea e completa. A estes efectos entenderase necesario desenvolver unha operación de carácter integral cando se dea algún dos seguintes supostos:
- Se pretenda edificar máis dunha edificación por un mesmo promotor.
 - Sexa necesaria unha urbanización baseada na apertura de viario e dotación de redes de servizos.

Neste caso, o plan especial deberá garanti-la integridade da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural así como conte-las determinacións expresadas no artigo anterior.

TITULO VIII – SOLO RÚSTICO

CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS

ARTIGO 8.1.1.- DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN.

Constitúe o Solo Rústico, a maioría do termo Municipal; territorio excluído do Solo Urbano, Solo Urbanizable e de Núcleo Rural, no que as condicións naturais, características ambientais, paisaxísticas ou ecolóxicas, o seu valor produtivo agropecuario, forestal ou gandeiro, configuran o espazo rural e natural.

O seu ámbito queda reflectido nos Planos de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.

- 1.- Os propietarios de terreos clasificados como Solo Rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e destino rústico dos mesmos. A estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:
 - a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, labra e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
 - b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.
 - c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

- 2.- Os propietarios de Solo Rústico deberán:
 - a) Destinalos a fines agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, no seu caso, estableza a lexislación urbanística, o propio Plan Xeral e os instrumentos de ordenación do territorio.
 - b) Solicita-la autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
 - c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas no artigo 4.2.7. do presente Plan Xeral.

- d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar resgos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.
- e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de Solo Rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña o presente Plan Xeral e a autorización autonómica outorgada ó amparo da lexislación urbanística.

ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.

Os terreos clasificados como Solo Rústico solo poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que o presente Plan Xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola administración autonómica están suxeitos ó procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que foren precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas polo presente Plan Xeral.

En Solo Rústico de Especial Protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.

- 1.- Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no Solo Rústico que non estean expresamente contemplados Plan Xeral ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.
- 2.- As novas aperturas de camiños ou pistas que se podan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.
- 3.- Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e o presente Plan Xeral.

ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.

- 1.- Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións o instalacións no Solo Rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:
 - a) Garanti-lo acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, no seu caso, a previsión de aparcamentos suficientes, así como corrixir-las repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións serán asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ó efecto pola administración en forma que regulamentariamente se determine e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento de ditos compromisos polo importe do 10% do custe estimado para a implantación ou reforzo dos servizos.
 - b) Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguirla menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumpri-las seguintes condicións de edificación:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20 % da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40 % da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.
- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no Solo Rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurarase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adapta-las volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garanti-lo mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.
- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.
- Nos Solos Rústicos de Protección Ordinaria, Agropecuaria, Forestal ou de Infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá supera-las dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá supera-los 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais Solos Rústicos Protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.
- As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 m ou 1.50 m se a parcela está edificada. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumpri-las seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan Xeral en función da clase de Solo Rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
- Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ó terreo e ó lugar máis apropiado para conseguila maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
- Os recuamentos das construcións ás lindes da parcela garantirán a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.
- As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
- Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais no menos, a metade da superficie da parcela.

e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar dende o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.

2.- Ás obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en Solo Rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. da presente Normativa.

3.- As construcións en Solo Rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumprirán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 m².

b) Xustificarse cumpridamente a idoneidade do emprazamento elixido e a imposibilidade ou inconveniencia de situalo en Solo Urbano ou Urbanizable con cualificación idónea.

4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

5.- Os usos relacionados no artigo 4.2.6.1. “Actividades e usos non construtivos” na Categoría D do presente Plan Xeral non poderán emprazarse a menos de 1.000 metros do límite do Solo Rústico de Especial Protección, nin dentro do alcance visual dende as principais vías de comunicación. As parcelas deberán cerrarse ou valarse con cerres vexetais.

6.- As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima ós asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

- 7.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respecta-lo volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen supera-lo 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanza-lo 50 % do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002, modificada pola Lei 15/2004

ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.

- 1.- No Solo Rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que se deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

En todo caso respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

- 2.- Os actos de segregación, división ou alteración da estrutura da propiedade que puideran permitirse por aplicación do disposto no número anterior están suxeitos a licenza municipal e para a súa tramitación e obtención, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto instado.

CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal, gandeira e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo ós usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B e C
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A e D
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, E, F, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

Co fin de non altera-la topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ó 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:**Altura máxima:**

Limitase a altura máxima a dúas plantas ou 7,00 metros.

Excepcionalmente poderá superar dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superala en algúns dos seus puntos.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.**Forma da cuberta:**

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA**1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento ós asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo ós usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B e C
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A e D
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, E, F, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ó valor agrícola e gandeiro destas terras quedando expresamente prohibidas as plantacións forestais. Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

Co fin de non altera-la topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ó 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima a 7 metros, salvo que polas características especiais da instalación se xustifique maior altura.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR LAS EDIFICACIÓN DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓN AGROPECUARIAS:

Definición:

O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ó uso principal que é a explotación.

É imprescindible para poder autorizar este uso que os terreos onde se sitúen as construcións (explotación e vivenda do titular) se encontren na mesma parcela e esta estea clasificada como Solo Rústico de Protección Agropecuaria.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación de tipo agrícola ou gandeira e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

Condición tipolóxica:

A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta así como de tódolos lindes de parcela.

Condicións da parcela:

Aplicaranse as esixencias expresadas no apartado 3 deste artigo.

Ocupación máxima:

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

Altura máxima:

Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e 3,50 m.

Condicións de illamento:

A edificación residencial non poderá emprazarse a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación emprazada en Solo Rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.

ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INTEGRAL DO PATRIMONIO

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o Solo Rústico de Protección Integral do Patrimonio as zonas do Solo Rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de Protección Integral tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes Planos de Ordenación a escalas 1/ 5.000 e 1/ 2.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no Título X do presente Plan Xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

Usos:

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola Consellería competente en patrimonio cultural, contéplase o seguinte réxime de usos:

- Mediante autorización municipal:
 - * Usos e actividades non construtivas en categorías B e C. Mais, prohíbense aqueles usos de ocio que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.

Prohíbense as acampadas e actividades comerciais ambulantes sinaladas na categoría B.
 - * Usos e actividades construtivas en categoría I.
- Mediante autorización autonómica previa:
 - * Usos e actividades non construtivas en categoría A, sempre e cando se realice baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.
 - * Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², salvo que por razóns de interese, debidamente xustificadas na proposta de intervención do elemento protexido, poda asumirse unha parcela menor sempre e cando respecte a dimensión mínima establecida pola lexislación agraria.

Altura máxima:

Limítase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

Aproveitamento:

Con carácter xeral estarase ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 7, do presente Título. Non obstante terase en conta os posíbeis niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar si é autorizábel un aumento de volume edificábel.

ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o Solo Rústico de Protección das Augas os terreos, definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e descontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas o encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ámbolos dous lados dos leitos importantes do municipio identificados na Información Urbanística e que se sinalan nos correspondentes Planos de Ordenación.

Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan Xeral e a Lei 9/2002 (LOUPMRG), a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

-- Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de "Estrutura Xeral e Orgánica" a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente en materia de augas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

Co fin de non altera-la topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ó 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións, a 3,50 metros.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguirla integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Con carácter xeral as actividades a desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase e solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivas en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías D e F, así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima a 7 metros. Non obstante, tratándose de instalacións ó servizo da infraestrutura, a altura se xustificará segundo as necesidades, no expediente de autorización de uso ante a Comunidade Autónoma.

Edificabilidade:

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón no presente artigo.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Está formado por aquelas áreas do territorio que é preciso protexer polo seu alto valor paisaxístico, que se puxo en evidencia tralo estudio da paisaxe no termo municipal de Zas.

Ditas áreas identifican e delimítanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición

Os usos e actividades que teñen cabida nesta clase de solo deberán preservar e mante-lo valor paisaxístico detectado. Son polo tanto usos agrícolas e forestais de tipo tradicional grazas ós que se produciu aquela determinada paisaxe.

Polo tanto, sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar co oportuno estudio de impacto paisaxístico mediante o que se avaliará de forma pormenorizada e precisa a conca visual ó obxecto de facilita-la correcta implantación da instalación pretendida sen que se produza unha diminución ou perda do valor a protexer.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivas en categoría A.
- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

Co fin de non altera-la topografía del terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior, cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ó 10%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable.

recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica para edificacións, a 3,50 metros.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende as zonas do territorio que, trala análise e estudo recollido na Información Urbanística e Estudio do Medio Rural, non presenten valores suficientes que merezan a súa especial protección. Así mesmo constitúen as áreas do territorio que o Plan considera inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición

Comprende as edificacións e instalacións de carácter illado, destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Poderán autorizarse construcións e instalacións de interese xeral a través da autorización autonómica nos termos expresados no artigo 8.1.3. “Usos e construcións autorizables” da presente Normativa.

Serán de aplicación as “Condicións da Edificación” expresadas no artigo 8.1.5. da presente Normativa.

Usos:

Establécese como uso global o rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, D, e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m².

Condición de pendente:

Non serán edificables as zonas da parcela onde a pendente natural do terreo supere o 20%. Esta limitación non será de aplicación para a implantación de instalacións de carácter puntual como torres, antenas, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias ós viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima:

Limítase a altura máxima a 7 metros. Non obstante, tratándose de instalacións especiais, a altura xustificarase segundo as necesidades, no expediente de autorización de uso ante a Comunidade Autónoma.

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no presente artigo.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evita-los desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

TITULO IX – SOLO URBANIZABLE

CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN.

Constitúe esta categoría de Solo Urbanizable as áreas do territorio que o Plan Xeral considera apropiadas para o seu desenvolvemento urbanístico en consonancia coas estratexias de actuación e os convenios establecidos coas iniciativas privadas.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” e identificados como Solo Urbanizable Delimitado.

ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Ó Solo Urbanizable Delimitado, aplicaráselle o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002 (LOUPMRG).

Cada Sector de Solo Urbanizable desenvolverase mediante un Plan Parcial a excepción dos sectores AR-SectorR-B1 e AR-Sector-I1, os cales quedan ordenados directamente no Plan Xeral.

Todos eles dentro dos prazos previstos nos programas ou convenios subscritos.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan Xeral establece nos diferentes Sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002 (LOUPMRG), así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais poderán desenvolverse, si fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002 (LOUPMRG).

Os proxectos de urbanización axustaranse ó disposto no Título V da presente Normativa.

ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Cada sector do Solo Urbanizable constitúe unha soa área de reparto.

O aproveitamento tipo establécese, de acordo ao artigo 114 da Lei 9/2002 (LOUPMRG), dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou no seu caso adscritos á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no R.D. 1020/93, de 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ó uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no Anexo II desta Normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pormenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRI-LOS SECTORES.

As condicións e determinacións particulares que deben cumpri-los sectores son os expresados nas súas correspondentes fichas de áreas de reparto. Estas expóñense no Anexo II desta Normativa.

Os sectores que son obxecto de ordenación detallada cumprirán, ademais, todas e cada unha das determinacións expresadas graficamente nos Planos de Ordenación do Plan Xeral.

TITULO X – PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

ARTIGO 10.1.- PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

1.- DEFINICIÓN E CATALOGACIÓN DE BENS DO PATRIMONIO:

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente Normativa os seguintes:

- a) Tódolos bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan Xeral.
- b) Tódolos hórreos e cabazos de máis de 100 anos. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro).
- c) Tódolos escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de 100 anos. (Decreto 571/1963 de 24 de Marzo).
- d) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha informativa onde se mostran os seguintes datos identificativos:

- Fotografía do elemento.
- Situación.
- Nome do elemento e do Lugar, e Parroquia onde está cubicado.
- Propietario.
- Uso actual.
- Estado de conservación e grao de protección.
- Descrición do elemento.

2.- REGULACIÓN DOS BENS CATALOGADOS:

Tódolos bens definidos no apartado anterior quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada en función dos diferentes graos de protección aplicados a cada elemento.

No Catálogo de Patrimonio defínense os graos de protección así como os diferentes niveis de intervención admitidos para cada grao.

Toda intervención nun elemento do Patrimonio independentemente do seu grao de protección, necesita informe favorable da Consellería de Cultura para poder obter Licenza.

Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de Abril de 1949, sobre Protección de Castelos españois.
- Lei 16/1985 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995 de 30 do Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

3.- REGULACIÓN DO SOLO AFECTADO POR UN ELEMENTO DO PATRIMONIO:

Definición:

O solo afectado por un elemento do patrimonio rexeráse con carácter básico polo disposto na lexislación de patrimonio e con carácter complementario polo disposto no presente Plan Xeral en virtude da propia delimitación das zonas de protección propostas e as normas e ordenanzas derivadas da clasificación e cualificación do solo.

Ámbito:

Establécense tres zonas para defini-los mecanismos de protección, para cada elemento do patrimonio:

- *Zona de Protección Integral:*

Definida polos terreos comprendidos dentro do límite do perímetro máis externo do ben que se protexe. Representado nos correspondentes Planos de Ordenación.

Cando a zona de protección integral sitúase en Solo Rústico o Plan outorga a clasificación de Solo Rústico de Protección de Patrimonio.

- *Zona de Protección Especial:*

Aplicable a zonas onde se encontre un xacemento cuxas estruturas, visibles ou non, foron gravemente alteradas, sen que se poda determinar o estado do subsolo arqueolóxico.

- *Zona de Respecto:*

Terá carácter cautelar e poderase establecer en calquera das clasificacións do Solo.

É o delimitado nos Planos de Ordenación. No caso de non aparecer sinalado, aplicarase o artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento Provinciais, onde se establece unha franxa cunha profundidade medida dende o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe, de:

- 50 m, cando se trate de elementos etnográficos inventariados, hórreos, pombais, cruceiros, etc.
- 100 m, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (igrexas, capelas, santuarios, cemiterios), arquitectura civil ou militar.
- 200 m, cando se trate de restos arqueolóxicos, mámoas, castros e cidades.

Condicións urbanísticas:

As condicións urbanísticas que rexerán aos elementos do patrimonio son as que se derivan das ordenanzas e condicións urbanísticas, en virtude da clasificación e cualificación do solo onde se encontra enclavado o elemento, mais coas limitacións propias das diferentes zonas de protección outorgadas polo presente Plan por mor do traballo de catalogación e investigación realizado.

- Na Zona de Protección Integral:

Cando se trate de enclaves arqueolóxicos, só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

En solo rústico a zona de protección integral terá a clasificación de Solo Rústico de Protección de Patrimonio e o seu réxime de usos é o que se expón no Título VIII da Normativa Urbanística. Así mesmo, calquera obra ou instalación autorizábel precisa do correspondente informe favorábel da Consellería de Cultura e, se fose necesario, dunha intervención arqueolóxica que garanta a protección do xacemento.

Cando o enclave arqueolóxico se sitúe en terreos clasificados de Urbano ou de Núcleo Rural non se autorizan construcións de nova planta, permitíndose unicamente obras de conservación ou reforma.

Para os elementos arquitectónicos e etnográficos aplicaráselles as condicións derivadas do seu grao de protección sempre no contexto da ordenanza correspondente derivadas da clase de solo, e baixo a tutela da Consellería de Cultura a cal deberá emiti-lo correspondente informe ao proxecto presentado.

- Na Zona de Respecto Especial:

Poderanse autorizar aquelas obras, construcións, instalacións ou actividades, conforme ao contemplado nas correspondentes ordenanzas derivadas da clase de solo. Mais, toda actuación que afecte ao subsolo deberá ir acompañada dunha intervención arqueolóxica previa que, en virtude do resultado, queda condicionada á correspondente autorización.

- *Na Zona de Respecto:*

O réxime urbanístico e polo tanto, as condicións que afectan ó uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Non obstante, toda actuación que se pretenda levar a cabo na Zona de Respecto dun elemento catalogado está condicionada polos valores inherentes ó propio elemento.

É por isto que na Zona de Respecto deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cuanto menos, a non distorsionar ou altera-las condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Toda obra a realizar nesta zona necesita informe previo favorable do organismo autonómico competente en materia de cultura e patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

Así mesmo, nas Zonas de Respecto dos xacementos arqueolóxicos porase esixi-la correspondente intervención arqueolóxica.

- *Condicións especiais das Torres do Allo:*

As Torres do Allo constitúen un conxunto de arquitectura palaciana do século XVI, de indubidábel valor artístico e histórico. Conta coa declaración de Ben de Interese Cultural, por Decreto 82, do 25 de marzo de 1999, polo cal delimítase o contorno de protección, o que supón o maior grao de recoñecemento e protección que outorga a lexislación estatal e autonómica en materia de patrimonio histórico.

Conforme ao disposto no artigo 37 da Lei 8/1995, do Patrimonio Cultural de Galicia, a intervención neste elemento deberase autorizar pola Consellería de Cultura, previamente á concesión de Licenza Municipal. Así mesmo, terase en conta que a clasificación de Solo Rústico de Protección de Patrimonio outorgada á finca (intra muros) implica a solicitude de autorización autonómica prevista no artigo 41 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

As propostas de intervención, plasmadas no correspondente proxecto técnico, irán encamiñadas á conservación, mellora e posta en valor, conforme aos criterios de intervención expostos no artigo 39 da Lei 8/1995.

Nos correspondentes Planos de Ordenación, na súas diferentes escalas, represéntase o Contorno de Protección aprobado. Toda actuación que se pretenda realizar nesta zona non poderá altera-lo valor visual e paisaxístico da zona, sendo imprescindible o informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.

Sobre os traballos de arqueoloxía

Calquera traballo de arqueoloxía, realizarase de acordo co Decreto 199/1997 do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo ó Artigo 63 da Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

Sobre os elementos do patrimonio non sinalados e non catalogados

É de obrigación informar ó organismo competente da Consellería de Cultura da existencia do achado de restos arqueolóxicos ou históricos que non se encontren sinalados nos Planos de Ordenación desta Normativa ou que non figuren no Catálogo cando se teña intención de realizar obras en parcelas afectadas por estes, co fin de determinar e valora-la súa importancia antes de permiti-la concesión de Licenza Municipal.

Así mesmo, tanto o Catálogo de Patrimonio como a Ordenanza Reguladora de Solo Rústico de Protección Integral do Patrimonio deste Plan Xeral, son de carácter aberto, no sentido de ter capacidade normativa de incluír novos elementos do Patrimonio. As propostas de inclusión de novos elementos formuladas polo concello realizaranse seguindo as canles habituais de exposición ó público e información ó Organismo competente da Consellería de Cultura, previo a súa aprobación definitiva.

En último termo, o concello terá a capacidade de velar e promove-la conservación de elementos non catalogados que ó seu xuízo considere; en especial a arquitectura popular, impondo medidas capaces de evita-la súa destrución ou dexeneración á hora de realizar obras de acondicionamento ou ampliación.