

e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Deberá quedar separada do bordo, polo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación de ditas Normas, o técnico municipal fixará as características da barreira podendo ordenala súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.

3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixírase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta o perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

4. Nas zonas que sexa obrigatorio o retranqueo, a barreira colocárase na aliñación oficial. Non será obrigatoria cando estea construído o cerrume definitivo.

5. A instalación de barreiras enténdese sempre con carácter provisional, mentres dure a obra. Por isto desde o momento en que transcorra un mes sen comezaren as obras, ou estean interrompidas por igual período, deberase suprimir a barreira e deixar libre a beirarrúa para o tránsito público.

2.5.15. Edificios en estado ruinoso.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará e acordará a total ou parcial demolición trala audiencia do propietario e dos moradores salvo inminente perigo que o impida.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Dano non reparable tecnicamente polos medios normais.
- b) Custo de reparación superior ó 50% do valor actual do edificio ou plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsellasen a demolición do inmovible.

3. Cando un edificio sexa declarado ruinoso, ben a instancia do propietario ou pola inspección municipal, aquel está obrigado a executar, pola súa conta, as obras necesarias para que tal estado desapareza, iniciando as obras no prazo dun mes. Dentro deste prazo o Concello poderá autorizar a ampliación de dito prazo sempre que o propietario o solicite por medio de instancia, acompañada de informe facultativo e baixo a súa responsabilidade.

4. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaraas este a costa do obrigado.

5. Se existise perigo e urxencia na demora, o Concello ou o alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer do necesario respecto da habitabilidade e o desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos da obra serán a conta do propietario.

6. Cando os edificios ruinosos non sexan susceptibles de reforzo ou estean situados fóra de liña ou rasante oficial, teranse que demoler. A demolición poderá ser efectuada polo Municipio, a conta do propietario do inmovible, se este non a efectuase nos prazos antes referidos.

3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO.

3.1. División do territorio.

De acordo co disposto no artigo 9 da Lei do Solo e no Título II da Lei de Adaptación da do solo a Galicia, a totalidade do solo do municipio regúlase a través de:

- * A clasificación en tipos de solo segundo o seu réxime xurídico.
- * A cualificación do solo segundo a asignación de usos urbanísticos.
- * A identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

3.1.1. Clasificación do solo.

A totalidade dos terreos pertencentes ó municipio inclúense nos seguintes tipos de solos: solo urbano, solo urbanizable e solo non urbanizable.

De acordo co artigo 9 da Lei do Solo, os Sistemas Xerais non son obxecto de clasificación específica dentro das categorías anteriormente sinaladas, independentemente de que, para os efectos da súa valoración ou obtención, se adscriban a algunha delas.

3.1.2. Cualificación do solo.

Mediante a cualificación determinarase a significación zonal dos usos urbanísticos e regúlase o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solos e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa. A pormenorización de usos en áreas de solo urbanizable e nas de urbano suxeitas a desenvolvemento posterior, é función propia do planeamento parcial e especial correspondente.

Os usos globais son os seguintes:

- Comunicacións e transportes.
- Parques e xardíns públicos.
- Equipamentos.
- Servicios e infraestruturas urbanas.
- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

A efectos do disposto no artigo 12 da LSG e no 38 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Porvincia de Pontevedra, constitúe un núcleo de poboación aquela área do territorio na que existindo agrupación de 10 ou máis vivendas e tendo relacións propias da vida comunitaria, constitúan un asentamento de poboación singularizado e identificado como tal pola práctica administrativa local.

Os núcleos identificados como tais divídense en urbanos e rurais. Os primeiros caracterízanse por contar con actividades propias dos sectores secundario e terciario, posuír equipamentos comunitarios, ter trazados viarios con servicios urbanísticos e estar en áreas consolidadas pola edificación, cunha poboación igual ou superior a 500 habitantes, cunha densidade mínima de 15 vivendas por hectárea.

Os núcleos rurais caracterízanse por ter un especial vellelo coas actividades do sector primario e ter unha densidade mínima de tres vivendas por hectárea.

A tenor do establecido nos artigos 14 e seguintes da LSG, os núcleos rurais do Municipio considéranse na súa totalidade como núcleos rurais tradicionais.

A continuación inclúese unha relación dos núcleos existentes, indicando número de vivendas, superficie delimitada, servizos urbanos, densidade de vivendas e clasificación do solo.

3.2. Réxime do solo urbano.

O solo urbano comprende as áreas ocupadas pola edificación ou con servizos urbanos realizados á entrada en vigor do Plan e aquelas outras que, por execución deste, cheguen a adquirir tal condición. A súa delimitación reflíctese nos planos de Ordenación.

3.2.1. Aproveitamento urbanístico susceptible de apropiación.

No solo urbano o aproveitamento susceptible de apropiación será do 85 por cento do aproveitamento medio resultante da unidade de execución respectiva ou, no caso de non estar incluído o terreo en ningunha destas unidades, o permitido polo planeamento.

Cando se delimiten novas Unidades de Execución, determinarase en cada caso o aproveitamento susceptible de apropiación, que será do 100 % para os solos consolidados e, como mínimo o 85 % do medio resultante da Unidade respectiva para os solos non consolidados.

3.2.2. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico.

No solo urbano que non deba ser obxecto de desenvolvemento de planeamento de reforma interior, o dereito ó aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe sistematicamente, debendo acreditarlos propietarios o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións asistemáticas, o aproveitamento urbanístico adquirese ó convertirla parcela en predio.

O prazo para o cumprimento dos deberes sinalados anteriormente será de catro anos desde a aprobación do planeamento correspondente, de acordo co artigo 24 da Lei do Solo.

3.2.3. Prazo para a solicitude de licenza de edificación.

O prazo para solicitar a licenza de edificación no solo urbano non sometido a desenvolvemento de planeamento de reforma interior será de dous anos desde que a parcela adquira a condición de predio ou garantíndose a execución simultánea de urbanización e edificación.

3.2.4. Condición de predio.

Consideraranse como predios as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan os seguintes requisitos:

- * En solo urbano de núcleo urbano

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada e encintado de beirarrúas, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos, características adecuados para servir á edificación que sobre eles exista ou se teña que construír.

- * En solo urbano de núcleo rural

Que dispoñan de acceso rodado con calzada pavimentada, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos, características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exis-

ta ou se teña que construír. Os servizos de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais poderanse resolver mediante sistemas individuais sempre que quede suficientemente garantida a salubridade da zona.

3.2.5. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de Reforma Interior nos núcleos rurais.

De acordo co artigo 19.3 da LSG, fíxanse a continuación os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Reforma Interior no solo urbano de núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 15 viv/há.

2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50 % das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

3.3. Réxime do solo urbanizable.

3.3.1. Definición e delimitación.

1. Constitúen o solo urbanizable aquelas áreas do territorio que o Plan Xeral destina a ser soporte do crecemento urbano previsible.

2. En función das previsións de incorporación ó proceso de desenvolvemento urbano establecidas no Plan Xeral, o solo urbanizable divídese en dúas categorías:

- a) Solo urbanizable programado.
- b) Solo urbanizable non programado.

3. Nos planos de ordenación sinálanse os límites de cada unha das categorías do solo urbanizable.

3.3.2. Solo Urbanizable non programado.

3.3.2.1. Definición.

1. Constitúen o solo urbanizable non programado aqueles terreos que sendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acordo co modelo de utilización do solo adaptado polo Plan Xeral, non forman parte da programación do mesmo, por canto non é necesaria a súa incorporación ó desenvolvemento urbano para o logro dos obxectivos fixados no Plan.

2. A delimitación das áreas que se establecen no solo urbanizable non programado aparecen no Plano de Ordenación, mediante a indicación do Programa de Actuación Urbanística que lle corresponda.

3. En cada área cumpriranse as determinacións específicas que se expresan nas fichas que inclúen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística e as restantes disposicións contidas nas mesmas, calquera que sexa a figura de planeamento que as desenvolva.

3.3.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable non programado

1. En desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral para esta clase de solo, o Concello poderá autorizar a formulación dos correspondentes Programas de Actuación Urbanística, co fin de regular a ordenación e urbanización destes terreos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente polo propio Concello ou por concurso público, conterán as determinacións e documentos expresados no artigo 2.2.1 destas Normas, e aquelas outras que se precisen conforme ás

Bases do Concurso que se poidan convocar para a súa formulación ou execución.

3. As determinacións contidas nas respectivas fichas sobre o carácter da actuación entenderanse referidas á formulación do Programa de Actuación Urbanística e terán carácter indicativo.

4. Os programas de Actuación urbanística desenvolve-ranse a través dos correspondentes Plans Parciais na forma disposta pola Lei do Solo, os seus Regulamentos e as presentes Normas.

3.3.2.3. Dereitos e obrigacións dos propietarios.

1. Ata que non se aproben os correspondentes Programas de Actuación Urbanística, os terreos clasificados como solo urbanizable non programado estarán suxeitos, ademais de ó contemplado polo artigo 18 da Lei sobre Réxime do solo e Ordenación Urbana, ás seguintes limitacións:

- a) Non poderán desenvolverse usos distintos ós existentes á entrada en vigor do Plan Xeral e que estivesen legalmente autorizados nese momento, salvo os agrarios que resulten acordes coas características do solo e o sinalado no apartado seguinte.
- b) Os usos e as construcións que se autoricen en cumprimento do disposto no artigo 16-3-2ª da Lei do Solo, axustaranse ás condicións particulares que para cada un deles se establecen nas presentes normas relativas ó solo non urbanizable, especialmente as referentes a parcelación e edificación. Entenderanse aplicables a estes efectos, as normas previstas en dito apartado sobre a constitución de núcleo de poboación.
- c) Nesta clase de solo non poderán efectuarse parcelacións urbanísticas ata que non se aproben os correspondentes Programas de Actuación Urbanística e os Plans Parciais que o desenvolvan, debendo suxeitarse, entre tanto, ó disposto na lexislación agraria.

2. Unha vez aprobado con carácter definitivo o Programa de Actuación Urbanística, as facultades do dereito de propiedade destes terreos exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigas establecidos no mesmo.

3.3.2.4. Ambito dos Programas de Actuación Urbanística

1. As actuacións urbanísticas que se poidan levar a cabo no solo urbanizable non programado deberanse referir a cada un dos sectores que se establecen no Plano de Ordenación, de forma que os Programas de Actuación Urbanística que se autoricen terán que incluír unha superficie mínima coincidente coa dalgún dos sectores previstos, salvo determinación específica expresada na ficha do propio sector.

2. Malia o anterior, os Programas de actuación Urbanística poderán comprender varias áreas de solo urbanizable non programado sempre que a integración destes sectores sexa completa e non desvencellen da mesma a parte dos terreos comprendidos en cada sector. Para estes efectos o Concello poderá acordar a integración de dous ou máis sectores dentro dun Programa de Actuación Urbanística, sempre que, de acordo coas necesidades da cidade no momento de abordalo Programa correspondente, queden garantidas as demandas da poboación e a inserción das obras de infraestrutura na ordenación xeral, así como a

conveniencia e xustificación de proceder ó desenvolvemento conxunto dos sectores propostos.

3.3.2.5. Condicións urbanísticas das áreas.

1. De acordo cos obxectivos da actuación que se sinalan en cada sector, e conforme o disposto no artigo 72 da Lei do Solo, o Plan Xeral determina en cada caso:

- a) Os usos globais permitidos e os incompatibles en cada area dentro do modelo territorial e a estrutura urbana proposta.
- b) As características urbanísticas de cada actuación, en relación con a estrutura urbana do territorio, sinalando particularmente as superficies en que se prevé a localización dos sistemas xerais de viario, espazos libres, servizos ou dotacións; onde se concentran os aproveitamentos lucrativos; as conexións do sector coas redes viarias e de servizos contidos no Plan; e, en xeral, as condicións esenciais para a ordenación do ámbito afectado.

2. Igualmente, e naqueles sectores nos que o obxectivo prioritario da actuación está ligado ó crecemento residencial ou á creación de novos asentamentos industriais ou terciarios, o Plan establece a dimensión da actuación e a edificabilidade máxima para o conxunto dos usos permitidos ou compatibles con eles, edificabilidade á que se axustarán, sen superala en ningún caso, os Programas de Actuación Urbanística.

3. A edificabilidade máxima concedida no presente Plan Xeral figura referida nas fichas ó conxunto dos usos permitidos en cada sector, e a súa conversión ós diferentes usos permitidos ou compatibles levarase a cabo de acordo cos coeficientes de homoxeneización do valor, que deberán sinalalos respectivos Programas de Actuación Urbanística.

4. Na formulación, execución e desenvolvemento dos Programas de Actuación Urbanística nos que a autorización se leve a cabo, ademais das especiais determinacións do sector que se contraian, respectaranse as condicións xerais de uso, urbanización e edificación contidas nas presentes Normas; do mesmo modo, nos sectores ós que se refire o apartado 2 deste artigo, manteranse as particulares condicións desa clase establecidas polo Plan para o solo urbanizable programado.

5. En todo caso, os Programas de Actuación Urbanística, ó sinalaren a intensidade específica dos diferentes usos permitidos desde o Plan ou compatibles con eles, poderán incluso suprimir algún daqueles cando resulte complementario dos obxectivos sinalados na correspondente ficha.

3.3.3. Solo Urbanizable Programado.

3.3.3.1. Definición.

1. Constitúen o solo urbanizable programado aqueles terreos do solo urbanizable nos que o programa se establece desde o propio Plan Xeral e, en consecuencia, deben ser urbanizados nos termos e prazos establecidos no mesmo.

2. No solo urbanizable programado inclúense os novos asentamentos de poboación e actividades productivas nos termos do respectivo programa, vinculándoos ó establecemento daqueles sistemas xerais ou elementos dos mesmos, que son necesarios para o desenvolvemento das previsións do Plan Xeral nesta categoría de solo.

3. As previsións do Plan Xeral sobre o solo urbanizable programado, establécense no marco temporal de dous cuatrienios consecutivos, contados o primeiro a partir do día

da publicación do acordo de aprobación definitiva do Plan xeral, e o segundo desde o día seguinte ó da data de expiración do primeiro cuatrienio.

4. A delimitación de sectores do solo urbanizable programado aparece nos planos de Ordenación.

3.3.3.2. Revisión do programa

1. O contido e as determinacións do programa serán revisados polo Concello cada catro (4) anos e como consecuencia de dita revisión poderá, segundo os casos:

- Excluír do solo urbanizable programado parte do mesmo para a súa incorporación ó solo urbano se na execución do Plan estes terreos chegan a dispoñer das condicións previstas no artigo 10 a), da Lei do Solo, sempre que ditos terreos estean insertos dentro dun polígono no que os propietarios cumpriran tódalas obrigas derivadas do planeamento.
- Excluír do solo urbanizable programado a parte do mesmo para a súa incorporación ó solo urbanizable non programado ou ó solo non urbanizable cando o programa non se levara a cabo dentro do prazo establecido para o efecto e as circunstancias urbanísticas aconsellen tais medidas a teor dos criterios e obxectivos establecidos polo presente Plan.
- Ampliar para parte de dito solo noutros catro (4) anos o límite temporal das previsións do Programa, ou nun prazo menor que se estime conveniente a teor das circunstancias existentes naquelas partes do solo urbanizable programado.

2. A revisión do programa poderá levarse a cabo a través da modificación ou revisión do Plan Xeral, se fose preciso altera-la superficie do solo urbanizable programado.

3. En calquera caso, a revisión do programa esixirá o acordo expreso do Pleno do Concello e a súa efectividade quedará condicionada ós trámites posteriores nos casos nos que se requira a modificación ou revisión do Plan Xeral.

3.3.3.3. Desenvolvemento do solo urbanizable programado

1. O solo urbanizable programado desenvolverase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores. Ditos sectores delimitaranse en cada caso de acordo co expresado na súa normativa propia.

2. Os Plans parciais redactaranse segundo o disposto no Capítulo 2 das presentes Normas.

3. Os Plans Parciais deberán referirse a un só sector de solo urbanizable programado, integrando en todo caso ós elementos de sistemas xerais interiores ó mesmo. Tamén integrarán elementos de sistemas xerais exteriores ó sector cando a xuízo da Administración Municipal concorran circunstancias urbanísticas, vinculadas ó propio desenvolvemento do sector, que fagan aconsellable a súa ordenación conxunta e se trate de elementos contiguos ó sector que teñan determinada a obtención do seu solo con cargo ó solo urbanizable programado do cuatrienio.

4. Os Plans Parciais cumpriran nos diferentes sectores as determinacións e condicións que para o seu desenvolvemento particular se expresan nas fichas correspondentes a cada un deles.

3.3.3.4. Réxime urbanístico da propiedade.

1. As facultades do dereito de propiedade dos propietarios de solo urbanizable programado, exerceranse dentro

dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigas establecidas na Lei do solo e nas presentes Normas.

2. Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable programado poderán exercer as facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación conforme o contido normal da propiedade que lles corresponde, en función do aproveitamento medio que o Plan asigna con carácter xeral ó solo urbanizable conforme á súa programación. Todo isto sen prexuízo do debido cumprimento dos deberes e obrigacións que, tanto a Lei como o presente Plan xeral, establecen para o seu cumprimento, dentro dos prazos establecidos, e das obrigacións e cargas que se impoñen ó propietario.

3. O aproveitamento urbanístico apropiable polo conxunto dos propietarios incluídos nunha unidade de execución será o resultado de referir á súa superficie o 85 por cento do aproveitamento tipo da área de reparto en que se encuentre.

3.3.3.5. Aproveitamento tipo.

1. O Plan Xeral inclúe nunha soa área de reparto os sectores que o seu planeamento parcial deba aprobarse nun mesmo cuatrienio. Do mesmo modo, o Plan Xeral sinala o aproveitamento tipo para cada área de reparto.

2. O presente Plan Xeral establece para os solos vinculados ó primeiro cuatrienio da súa programación un aproveitamento tipo de cero cincuenta (0,50) metros cadrados por metro cadrado edificable.

3. Igualmente, e para os solos vinculados ó segundo cuatrienio da súa programación, o Plan Xeral establece un aproveitamento tipo de cero cincuenta (0,50) metros cadrados por metro cadrado edificable.

3.3.3.6. Determinacións para o cálculo do aproveitamento tipo e o de cada sector.

1. En cada sector de solo urbanizable programado desenvolveranse, sen prexuízo das transformacións autorizadas polo propio Plan, as edificabilidades que para cada uso e sector se establecen nos cadros anexos.

2. A edificabilidade total do sector "i" será, en metros cadrados:

$$E_i = E_{ij}$$

sendo E_{ij} a edificabilidade total do uso "j" no sector "i".

O índice de edificabilidade será, en metros cadrados sobre metro cadrado:

$$e_i = \frac{E_i}{S_i}$$

sendo S_i a superficie do sector unha vez descontada a correspondente ós sistemas xerais interiores ó mesmo.

3. Os coeficientes de homoxeneización de valor entre os usos autorizados en cada sector (B_{ij}) establecerá con referencia á vivenda colectiva, sendo sempre o seu valor a unidade (1).

4. A homoxeneización das edificabilidades cos coeficientes establecidos, proporciona os aproveitamentos para cada uso e sector en metros cadrados, que se recollen nos cadros anexos:

$$A_{ij} = B_{ij} \cdot E_{ij}$$

a suma de tódolos aproveitamentos do sector, calquera que sexan os usos considerados, que determina o aproveitamento total do sector, será:

$$A_i = A_i$$

5. O índice de aproveitamento de cada sector, que non determina os dereitos dos propietarios do sector, por canto non inclúe a incidencia dos sistemas xerais nin a dedución do 15 % para a Administración será:

$$a_i = \frac{A_i}{S_i}$$

6. O resto dos parámetros e as súas relacións, recollidos nos cadros, teñen o seguinte significado:

a) SG_i , Superficie de sistemas xerais, interiores ou exteriores, adscritos ou adscribibles ó sector "i".

b) r_i , Relación existente entre a superficie dos sistemas xerais (SG_i) e a de cada sector (S_i)

$$r_i = SG_i / S_i$$

c) a_i , Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez corrixido cos sistemas xerais adscritos.

$$a_i = a_i / (1 + r_i)$$

d) A_i aproveitamento total do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos.

$$A_i = a_i S_i$$

e) a_i Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos e descontado o 15 % do aproveitamento de cesión obrigatoria.

$$a_i = 0.85 a_i$$

f) A_i aproveitamento total correspondente ós propietarios do sector "i" (exceptuados os de sistemas xerais), unha vez descontado o quince por cento (15%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$A_i = 0.85 A_i$$

g) Asg_i , aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i".

$$Asg_i = SG_i a_i$$

h) Asg_i , aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i", unha vez descontado o quince por cento (15%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$Asg_i = 0.85 Asg_i$$

3.3.3.7. Obrigacións e cargas dos propietarios.

Os propietarios de terreos situados en solo urbanizable programado están obrigados a:

a) Ceder gratuitamente ó Concello ou, chegado o caso, ó órgano urbanístico actuante:

1. Os terreos destinados a dotacións públicas que inclúe a superficie total urbanizada dos vías, parques e xardíns públicos, zonas deportivas e de recreo e expansión, centros culturais e docentes e os terreos precisos para a instalación e funcionamento dos restantes servizos públicos necesarios.

2. Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ós Concellos.

b) Custear a urbanización nos termos sinalados polos artigos 59,60 e 61 do Regulamento de Xestión Urbanística.

c) Solicitar a licenza de edificación, tralo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes nos prazos fixados.

d) Edificar os predios dentro dos prazos fixados na preceptiva licenza.

e) O cumprimento destes deberes determina a gradual adquisición das facultades urbanísticas que se definen e regulan no Capítulo III, Sección 2ª da Lei do Solo.

3.3.3.8. Edificabilidades máximas e mínimas. Número máximo de vivendas.

1. As edificabilidades medias que se sinalan para os sectores de planeamento poderán modificarse conforme os valores máximos e mínimos que se establecen, cando cumpra, dentro das fichas particulares de cada sector, se ben deberá respectarse en tódolos supostos a edificabilidade total do sector.

2. O número máximo de vivendas sinalado naquelas fichas de sectores que prevén usos residenciais non poderá, en ningún caso, ser excedido no planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral.

3.3.3.9. Actuacións en solo urbanizable programado previas ó desenvolvemento dos sectores.

1. As facultades de edificación contempladas para os sectores de solo urbanizable programado non poderán ser exercitadas ata que non sexan aprobados os Plans Parciais correspondentes a cada sector, teñan cumpridos os trámites do sistema de actuación correspondente e se executen as obras de urbanización previstas nos mesmos, salvo o disposto no artigo seguinte, trala formalización das cesións obrigatorias do planeamento.

2. En tanto non se cumpran os requisitos sinalados no número anterior, no solo urbanizable programado non se poderá edificar nin levar a cabo obras e instalacións que non sexan as correspondentes á infraestrutura xeral do territorio ou ós intereses xerais do desenvolvemento urbano. Igualmente, e cando non dificulten a execución do planeamento, poderanse autorizar as construcións provisionais ás que se refire o artigo 136 da Lei do solo coas garantías que o mesmo prevé para a súa demolición.

3. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística no solo urbanizable programado sen a previa aprobación do Plan Parcial correspondente ó sector onde se encontran os terreos.

3.3.3.10. Requisitos para poder edificar.

1. No solo urbanizable programado, unha vez aprobados o Plan Parcial e o proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de Compensación nos supostos en que tal sistema sexa aplicable, poderase edificar con anterioridade ó momento no que os terreos estean totalmente urbanizados, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

a) Que tivese gañado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, se un ou outro fosen necesarios para a distribución de beneficios e cargas do Plan.

b) Que a infraestrutura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou licenza, se considere previsible que, á terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con tódolos servizos, fixando na

autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor có da terminación da edificación.

- c) Que no escrito de solicitude de licencia se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construción ata que non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garantir-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2. Para os efectos do número anterior, entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran a continuación en todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores, salvo os fondos de saco ou accesos ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordos e base do firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de iluminación pública.
- h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3. Considérase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación ós seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica.
- b) Base de rodaxe de beirarrúas.
- c) Capa de rodaxe do pavimento.
- d) Rede de rego e hidrantes.
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4. O proxecto de edificación de calquera licencia que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela que se pretende edificar.

5. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se prestara para responder das obras de urbanización.

3.4. Réxime do solo non urbanizable.

3.4.1. Definición e delimitación.

Constitúen o solo non urbanizable os terreos que o Plan Xeral inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, as súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese en varias categorías que se reflicten nos planos de ordenación.

3.4.2. Solo non urbanizable de núcleos rurais.

Inclúense nesta clase de solo os núcleos que teñen acreditada a súa existencia de acordo co artigo 3.1.3. das presentes normas e que non teñen o grao de consolidación nin de urbanización requirido para mereceren a clasificación de urbanos (art. 10 LS).

3.4.3. Indicadores para a modificación da clasificación dos núcleos.

De acordo co artigo 17 da LSG, sinaláanse a continuación os indicadores para proceder á modificación do planeamento, transformando a clasificación de solo non urbanizable na de solo urbano nos núcleos rurais:

1. O número de licencias de nova edificación concedidas ó abeiro da presente normativa que alcance o 50% do número de edificacións existentes ó aprobarse o plan.
2. O número de parcelas edificables libres de edificación que sexa inferior a 1/3 do total.

3.4.4. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de mellora do Medio nos núcleos rurais.

De acordo co artigo 19.3 da LSG, fíxanse a continuación os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de mellora do Medio no solo non urbanizable de núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 10 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debidos á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.

4.1.1. Condicións de uso.

1. En solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regúlase a localización e características dos usos permitidos.

2. Os Plans Parciais ou Especiais que desenvolvan o presente Documento, detallarán o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.

3. En solo non urbanizable, a través da correspondente ordenanza e cualificación, regúlase os usos non compatibles con este tipo de solo en cada unha das súas variedades.

4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

2. As Normas que se fixen nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menor có da terminación da edificación.

- c) Que no escrito de solicitude de licencia se comprometa, en calquera caso, a non utiliza-la construción ata que non estea concluída a obra de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte do edificio.
- d) Que se preste fianza en contía suficiente para garantir-la execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2. Para os efectos do número anterior, entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran a continuación en todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores, salvo os fondos de saco ou accesos ás parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamento.
- c) Encintado de bordos e base do firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme.
- e) Rede de distribución de auga.
- f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas.
- g) Rede de iluminación pública.
- h) Obra civil dos parques e xardíns públicos.
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3. Considérase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación ós seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica.
- b) Base de rodaxe de beirarrúas.
- c) Capa de rodaxe do pavimento.
- d) Rede de rego e hidrantes.
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas.
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4. O proxecto de edificación de calquera licencia que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela que se pretende edificar.

5. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedíndose o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se prestara para responder das obras de urbanización.

3.4. Réxime do solo non urbanizable.

3.4.1. Definición e delimitación.

Constitúen o solo non urbanizable os terreos que o Plan Xeral inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, as súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese en varias categorías que se reflicten nos planos de ordenación.

3.4.2. Solo non urbanizable de núcleos rurais.

Inclúense nesta clase de solo os núcleos que teñen acreditada a súa existencia de acordo co artigo 3.1.3. das presentes normas e que non teñen o grao de consolidación nin de urbanización requirido para mereceren a clasificación de urbanos (art. 10 LS).

3.4.3. Indicadores para a modificación da clasificación dos núcleos.

De acordo co artigo 17 da LSG, sinálanse a continuación os indicadores para proceder á modificación do planeamento, transformando a clasificación de solo non urbanizable na de solo urbano nos núcleos rurais:

1. O número de licencias de nova edificación concedidas ó abeiro da presente normativa que alcance o 50% do número de edificacións existentes ó aprobarse o plan.
2. O número de parcelas edificables libres de edificación que sexa inferior a 1/3 do total.

3.4.4. Indicadores para a formulación de Plans Especiais de mellora do Medio nos núcleos rurais.

De acordo co artigo 19.3 da LSG, fíxanse a continuación os indicadores para establece-la necesidade de formular un Plan Especial de mellora do Medio no solo non urbanizable de núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 10 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó abeiro da presente normativa é superior ó 50% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

3. Constatación de problemas sanitarios debidos á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos.

4.1.1. Condicións de uso.

1. En solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regúlase a localización e características dos usos permitidos.

2. Os Plans Parciais ou Especiais que desenvolvan o presente Documento, detallarán o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.

3. En solo non urbanizable, a través da correspondente ordenanza e cualificación, regúlase os usos non compatibles con este tipo de solo en cada unha das súas variedades.

4.1.2. Disposicións de aplicación xeral.

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación de usos, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprilas condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.

2. As Normas que se fixen nos apartados seguintes, son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas enténdese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.

4. Os usos divídense en permitidos e prohibidos con base na súa adecuación a cada sector de solo, cos fins da ordenación e da compatibilidade dos usos entre si.

5. Consideraranse prohibidos tódolos usos non comprendidos na cualificación de permitidos.

4.1.3. Tipos de uso.

Distínguense os seguintes usos:

1. Vivenda: é referente ó aloxamento residencial das unidades familiares ou asimilables.

2. Hoteleiro: Corresponde ó servizo ó público de aloxamento temporal. Considéranse incluídas as residencias sen fins asistenciais.

3. Comercial: Comprende os locais abertos ó público destinados á venda ó detalle ou á prestación de servizos persoais, así como os servizos de hostalería tais como restaurantes, cafeterías e bares.

4. Oficinas: Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servizos bancarios e profesionais.

5. Industrial: Comprende as actividades transformadoras de calquera tipo coas súas instalacións complementarias, así como os almacéns destinados a depósito de mercadorías e/ou venda por xunto.

6. Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil: é o correspondente á garda e estacionamento habitual dos vehículos así como ó seu mantemento e entretemento.

7. Residencial móbil: Comprende as actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionadas co uso turístico e recreativo (camping, caravanas, etc.).

8. Sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral os relacionados coa sanidade e hixiene.

9. Asistencial: Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha asistencia social diferenciada en relación ás actividades maioritarias de carácter social (club de anciáns, educación minusválidos físicos ou mentais, asilos, etc.).

10. Educativo: comprende as actividades formativas e de ensinanza.

11. Socio-cultural: Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

12. Relixioso: Comprende as actividades relacionadas co culto.

13. Deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.

14. Recreativo: Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o lecer así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que necesitan espazos específicos para desenvolverse.

15. Servizos Públicos: Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenvolvidas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, matadoiros, estación de autobuses, instalacións de comunicacións, enerxía, vertedeiros, etc.).

4.1.4. Regulación do uso vivenda.

1. Clasificación.

A vivenda clasifícase en:

a) Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou pegado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde a vía pública ou espazos libres privados lindantes coa mesma.

b) Vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a vivenda situada en edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

2. Condicións xerais.

— Non se permitirán vivendas en sotos o semisotos.

— Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña cando menos o salón e outra peza habitable con ocos ás rúas, prazas ou espazos libres privados en contacto coa vía pública, sendo o ancho mínimo destes non inferior a 5 metros.

4.1.5. Regulación do uso hoteleiro.

1. Clasificación.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Cunha superficie maior de 600 m² ou cunha capacidade maior de 30 prazas.

Categoría 2ª: Cunha superficie non maior de 600 m² ou con capacidade non superior a 30 prazas.

2. Condicións.

Ademais das condicións esixidas pola súa lexislación específica, os locais cumpriran as condicións que lles fosen de aplicación, das fixadas para uso de vivenda.

3. Aparcamento.

Por cada 50 m² construídos para este uso, e, en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, dispoñeráse dunha praza de aparcamento.

4.1.6. Regulación do uso comercial.

1. Clasificación.

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: Locais comerciais en primeiro soto, semi-soto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observalas seguintes condicións:

1. A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2. No caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escaleiras e ascensores independentes.

3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse coas vivendas, caixa de escaleira nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó fogo.

4. Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira cun ancho mínimo de 1 metro. A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3 metros, a excepción dos semisotos que poderán ter unha altura libre mínima de 2,70 metros.

5. As escaleiras de servizo ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo de 1 metro, a excepción dos de 1a. categoría, que non poderá se-lo seu ancho inferior a 1,30 metros.

6. Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios; ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

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

8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial actuando conforme o disposto na regulamentación sobre Seguridade e Hixiene no Traballo.

Se só ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, trasteiros e corretores.

Esixírase 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 da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total o parcialmente o local.

9. Dispoñerán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, estime necesarios o Concello.

10. As estruturas da edificación serán resistentes ó lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tais que non permitan chegar ó exterior rúidos ou vibracións, sendo o Concello quen determine os seus niveis.

11. Esixíranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

12. Dada a súa peculiar natureza, os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.

3. Aparcamentos.

En categoría 1a: A partir dos 500 m² construídos dedicados a esta actividade dispoñerase dunha praza de aparcamento cada 50 m².

4.1.7. Regulación do uso de oficinas.

1. Definición:

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca e Bolsa; os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas; e os que se

destinan a aloxar despachos profesionais de calquera clase.

2. Clasificación:

Considéranse as seguintes categorías.

- a) Edificios exclusivos.
- b) Locais de oficinas en semisotos, planta baixa ou primeira.
- c) Oficinas profesionais anexas á vivenda do titular.

3. Dimensións e condicións dos locais:

A) Nos locais de oficinas que se establezan en semisotos e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escaleira que deixe unha meseta de 1 metro de fondo como mínimo, ó nivel de batente. Esta escaleira terá un ancho superior a un metro. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 m. e a do local non será inferior a 2,70 metros.

B) As oficinas que se establezan en primeiro soto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro, cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local será superior a 3 metros.

C) Nos restantes pisos a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza específica de cada zona.

D) Os locais de oficinas terán os seguintes servizos:

a. Ata 100 m² un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo.

b. A partir dos 100 m² instalaranse con enteira independencia para mulleres e homes. Estes servizos non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

E) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

No segundo caso, esixírase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local.

F) Dispoñerán dos accesos, aparellos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e con características tais que non permitan chegar ó exterior rúidos, nin vibracións, sendo os seus niveis os que se determinen nas Ordenanzas municipais sobre a materia.

H) Esixíranse as instalacións necesarias para garantir, á veciñanza e ós viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, rúidos, vibracións, etc.

I) En edificios de oficinas de categoría 1, cando as escaleiras deban ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,30 metros.

L) Nas oficinas profesionais de categoría 3, cumpríranse ademais as condicións do Uso de Vivenda que lle foran de aplicación.

4. Aparcamentos.

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

4.1.8. Regulación do uso industrial.

1. Enténdese nestas Normas por uso de industria ou correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía.

2. Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª. Actividades industriais e artesanais, compatibles coa vivenda. É dicir, aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden, por tanto, desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª. Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas que, polo seu tamaño e efectos producidos, non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente para dito uso.

Categoría 3ª. Actividades industriais a localizar en zonas e polígonos industriais. É dicir, aquelas que, pola súa envergadura e efectos producidos, necesitan localizarse en áreas nas que o seu uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso de que aquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3. Os establecementos industriais, en atención ós produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen, clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1. Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración: escultura, cantería e pulido de pedras artificiais: vidrería e, en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc.

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferretería, fontanería, latoería, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión: reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóbiles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3. Industrias de madeiras: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles que teñan como materia principal a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc.

Grupo 4. Industrias químicas: Talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc.

Grupo 5. Industrias téxtiles e do vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases: sombreiros, zapatos e guantes: de guarnición: reparación, acabado, tinte e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e

quincalla e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinte, a preste e acabado dos mesmos, etc.

Grupo 6. Industrias da alimentación: Tafonas, fornos de confeitaría, bolería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado de azucre; torrefacción de graos, café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes produtos; establecementos de frituras, de produtos vexetais e animais e vacarizas e de caprino; preparación e envase de leite e produtos lácteos; cría, engorde e matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; produtos alimenticios a base de residuos de matedoiro; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeos, xeladerías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc.

Grupo 7. Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón: Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc.

Grupo 8. Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.

4. Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localízanse baixo as seguintes condicións:

1. **Categoría 1a.:** Poderanse situar en planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de bloque con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. Tódolos almacéns e depósitos polo miúdo que non ocupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados. Cando se almacenen substancias inflamables e combustibles, deberán estar situadas en planta baixa e axustaranse ás seguintes limitacións:

a) As substancias inflamables contidas en envases correntes, deberán limitarse a capacidade do depósito a 300 litros para os líquidos e de 500 quilos para os sólidos:

Exceptúanse, polo seu particular perigo, o sulfuro de carbono, éter, colodión e disolucións de celuloide que en cada caso requirirán unha licenza especial, que non poderá concederse en ningún caso para capacidades superiores ós 300 litros.

Se están contidos en depósitos subterráneos, conforme as normas do seu regulamento especial, poderán alcanzar a capacidade de 2.500 litros.

Na vía pública e en depósitos subterráneos, cun grosor sobre os mesmos de 1 metro, poderá alcanzarse a capacidade de dez mil litros a unha distancia de seis metros de liña de fachada e de 5.000 litros a 3 metros.

b) Os aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. e en xeral, os líquidos inflamables de punto de inflamación superior ós 35 graos, permitiranse ata 1.000 litros en envases correntes e ata 3.000 litros en tan-

ques metálicos ou depósitos subterráneos convenientemente dispostos e os depósitos na vía pública na forma e capacidades antes indicadas.

- c) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

En particular, os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

- d) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non sufriran lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitárase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibese o almacenamento de algódons engraxados fóra de recipientes metálicos cerrados.

- e) Tódalas substancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberanse depositar en recipientes herméticos.

2. Talleres de vidros, latoeiros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3. Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns ó seu servicio, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2.

4. Os talleres de carpintería, ferretería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e que se encontren instalados en planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Nas instalacións de cargas de acumuladores permitírase ata 6 KWA instalados e, polo contrario, as instalacións de afiado redúcense a 1 KWA.

Do grupo 3.

5. Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais análogos, sempre que non utilicen potencia mecánica e a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 4.

6. Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

Do Grupo 5.

7. As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e pequenos almacéns ó seu servicio, coas seguintes restriccións:

- a) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis ca en planta baixa.
- b) Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibese o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Do Grupo 6.

8. As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restriccións:

- a) Non ter cortes nin cortellos, nin estancias para ningunha clase de gandos.
- b) Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que en planta baixa.
- c) A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non excederá a dun forno doméstico, en caso contrario.
- d) Non desprenderá fumes nin graxas molestos ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións adecuadas para captalos.
- e) As chemineas deberán superar en dous metros as edificacións lindantes.

9. Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de substancias combustibles ou inflamables, se sometan ás restriccións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.

10. As instalacións frigoríficas anexas ós dos apartados anteriores.

Do Grupo 7.

11. Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración de papel e cartón, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Do Grupo 8.

12. As instalacións dos servicios de distribución de enerxía, auga e gas, conforme o Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

Na categoría 1ª. nos seus distintos grupos, a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 6 C.V.

2. Categoría 2ª. Situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas con muro continuo de non menos de 30 cm. de grosor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de bloques con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

2. Os talleres de serra e labra de pedra, mármore, etc. cunha superficie máxima de 600 metros cadrados.

3. Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 metros cadrados.

4. Almacéns de materiais de construción, con 600 metros cadrados en superficie máxima.

Do Grupo 2.

5. Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.

6. Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do Grupo 3.

7. Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles que teñan como materia prima a madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

Do Grupo 4.

8. Os laboratorios de productos químicos, pequenas fábricas de xabón, lexías e perfumes coas seguintes limitacións:

- a) Que non ocupen unha superficie superior a 600 metros cadrados.
- b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou pos nocivos ou prexudiciais.
- c) Non verter augas residuais nocivas para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.

9. As fábricas de cores de pinturas coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.

10. Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a 7.

11. As manufacturas de caucho, coiro, etc. e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 quilos e os almacéns de substancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do Grupo 5.

12. Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b) do grupo 4, e que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

13. As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 600 metros.

14. Os lavadoiros públicos.

Do Grupo 6.

15. A preparación dos productos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de productos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 600 metros cadrados.

16. Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 600 metros cadrados.

Do Grupo 7.

17. Tódolos talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cadrados.

18. As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 600 metros cadrados.

Do Grupo 8.

19. Parques de limpeza.

20. Tódalas instalacións de distribución dos servicios de gas, auga e electricidade, que a súa situación en bloques industriais sexa compatible co servizo que prestan.

ALMACÉNS

21. Tódalas clases de almacéns limitados a 900 metros cadrados, coas restriccións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderanse atenuar cando as condicións técnicas nas que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupan industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á situación proxectada.

Na categoría 2ª. nos seus distintos grupos a potencia mecánica instalada non poderá exceder de 30 CV.

3. Categoría 3ª. Situaranse en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

1. Os almacéns de mármores e pedras naturais, con taller de serra, machucado ou clasificación.

Do Grupo 2.

2. Os almacéns de productos metalúrxicos, con cizallas e aparellos para rotura de chatarra.

Do Grupo 3.

3. Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serra nos locais diferentes dos almacéns.

Do Grupo 4.

4. Os almacéns de carbóns e combustibles e instalacións de lavado, clasificación e aglomeración.

5. Os almacéns de todas clases de productos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do Grupo 5.

6. Os almacéns de grao con lavado, desecación, moenda e clasificación.

7. As centrais de preparación e distribución de leite e productos derivados.

8. As cámaras e instalacións de desecación e conservación de productos alimenticios.

Do Grupo 6.

9. As estancias para gando transhumante.

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por excederlos límites establecidos para ela; aquelas que non é indispensable situar dentro de núcleo urbano; e aquelas que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. Categoría 4ª. Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, a súa grande ocupación de solo ou polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nos graos anteriores.

5. Ampliación de instalacións existentes.

As instalacións industriais das categorías 1a. e 2a. existentes á aprobación do presente documento que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidos, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a) Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b) Non supera-las limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.
- c) Para os de categoría 1a., non ter actividade de servizo do inmovible na que se localice, así como que a ampliación se produza en locais contiguos ós que previamente ocupe.

Se con isto non houbese prexuízo para os usos lindantes, poderá ampliarse dentro da categoría 2a., sobre parcelas contiguas, sempre que estas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación das actividades industriais das categorías 3ª e 4ª non ten limitación, podéndose estender a outras parcelas o solo dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá exceder-las límites establecidos polas súas Normas en cuanto á ocupación de parcelas, retranqueos, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

6. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

1. A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, contéñense no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.

2. Os establecementos da categoría 1a., e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán por toda clase de efectos os índices 0, 1, 2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, do 20 de novembro e na Instrución que o desenvolveu do 15 de marzo de 1963, sen prexuízo de que se vaian producindo neles as adaptacións derivadas das novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzase por razón da insalubridade das augas residuais, poderá admitirse a súa inclusión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produciron tal índice.

3. Os establecementos da categoría 2a. e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2a. se situasen en interiores de bloque, deberase ter especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación ou uso, e, en todo caso, para o seu funcionamento, que as chemineas, vehículos, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou rúidos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias á veciñanza.

5. Os establecementos das categorías 3a. e 4a. non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6. Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instalaranse de forma que permitan previ-los sinistros, combatelos e evita-la súa propagación; as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respecta-las normas específicas de aplicación xeral, dadas para cada produto, polo organismo competente.

7. Os graos de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeradores de electricidade, etc. que virán reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

4.1.9. Regulación do uso de garaxe-aparcamento e servizo do automóbil.

CLASIFICACION.

Establécese a seguinte clasificación:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcamento de uso individual.

- Grao 1º. No mesmo edificio da vivenda.

- Grao 2º. En edificación pegada.

- Grao 3º. En edificación exenta dentro da parcela.

Categoría 2ª.: Garaxes-aparcamento de uso colectivo.

- Grao 1º. En planta baixa e/ou semisoto de edificios.

- Grao 2º. En plantas soto de edificios.

- Grao 3º. En parcela interior, patios de bloque e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo.

Categoría 5ª: Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóviles.

Os talleres de reparación de automóviles rexeranse polas Normas de Industrias, aínda que se atopen situados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

CONDICION XERAL

1. Nas categorías 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, o Concello poderá denegar-la súa instalación naquelas fincas que estean situadas en vías que polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

O feito de denegar-la instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non relevará ós propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados.

2. Queda prohibido realizar aparcamentos-garaxe individualizados en toda a fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con vaos continuos. No caso de realizar aparcamentos-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como máximo, dobre.

ACCESOS

Os garaxes-aparcamento en categorías 2ª e 3ª e locais de servizo do automóbil dispoñerán dun espazo de acceso de tres metros (3 m.) de ancho e catro e medio (4,5 m.) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima de 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas interiores rectas non excederán a pendente do 16 % e as ramplas curvas do 12 %, medidas pola liña media. A súa largura mínima será de tres metros (3 m.) co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparellos montacoches cando sendo obrigatoria a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa viable a solución de rampla. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcamento. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso á rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de vaos naquelas rúas que polo seu uso, funcionalidade, etc. así o esixan.

PRAZA DE APARCAMENTO

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcamentos non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por coche. Sinalaranse no pavimento os lugares e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

ANCHO MINIMO.

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

VENTILACION

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

ILLAMENTO

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindantes por muros e forxados resistentes ó lume, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.

COMUNICACION

Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os cales estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior cò resto do inmovible.

CONDICIONS DAS ESTACIONS DE SERVICIO (CATEGORIA 4ª).

Ademais das disposicións legais vixentes que lle foran de aplicación, cumpriran as seguintes:

- 1) Dispoñerán dun aparcamento en número suficiente para non entorpeceren o tránsito, cun mínimo de dúas prazas por bomba.
- 2) Os talleres de automóviles anexos non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m² de taller. Se se establecesen servicios de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.
- 3) Non causarán molestias ós veciños e viandantes e axustaranse ó establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.

CONDICIONS PARTICULARES DOS TALLERES DO AUTOMOBIL (CATEGORIA 5ª).

Ademais das condicións establecidas nos apartados anteriores, nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran as seguintes:

- a) Dispoñerán, dentro do local, dunha praza de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller.
- b) Nos locais de servicio de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia instalada non excederá de 25 CV. Nos restantes, non excederá de 60 CV., e en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación. Dispoñerán dunha praza de aparcamento por cada 3 CV. de potencia instalada, cun mínimo dunha praza por cada 100 metros cadrados de local.

4.1.10. Regulación das actividades extractivas.

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.

2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.

3. Poderanse prohibir as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles polo art.73 LS, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m. de núcleos de poboación e de edificios ou restos históricos e arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste Documento ou incluídos no Catálogo.

4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas á previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de conseguir autorización doutras entidades ou organismos.

5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismos non prexulgará a obtención da licenza municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, e en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.

6. Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ó cumprimento dos seguintes requisitos: a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

7. A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica ós desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.
- b) Mención específica ás precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- c) Testemuño fidedigno do título de propiedade do terreo no que se pretende efectuar a extracción de áridos ou movementos de terras. Se o solicitante do permiso non fose o mesmo propietario, ademais do testemuño fidedigno do título de propiedade, deberase presentalo correspondente permiso do propietario.
- d) Descrición das operacións de escavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís nos que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle se debe expoñer-lo estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para integra-los solos afectados ó seu contorno e paisaxe.
- e) Indicación do volume de terra e rocha a remover e/ou áridos a extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8. Cando a actividade extractiva implique destrución de arboredo, impoñerase ó titular da licenza a obrigaçión de efectuar-la repoboación da finca con árbores da mesma especie e de coida-la plantación ata que a mesma teña enraizado e poida desenvolverse normalmente.

4.1.11. Regulación dos restantes usos.

As instalacións dedicadas a usos de residencia móbil, sanitario, asistencial, educativo, socio-cultural, relixioso, deportivo e recreativo, atenderase en todo ó disposto polos organismos competentes en cada caso.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados, terán a consideración de Recreativos. A súa construción gardará os mesmos retranqueos que a edificación principal, excepto nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (escavacións ou recheos). En canto ós valados ou cerrumes destas instalacións que superen a altura de 1.80 m, deberán gardar, así mesmo, os retranqueos correspondentes.

As instalacións dedicadas a servicios públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, atenderan ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenvolvan.

4.2. Ordenanzas reguladoras da edificación.

4.2.1. Definicións.

1. XENERALIDADES E TERMINOLOXIA DE CONCEPTOS.

A continuación exprésanse unha serie de termos utilizados na normativa, definindo o significado de cada un. A estes hai que engadir todas aquelas definicións non recollidas nestas Ordenanzas e que o seu significado é o habitualmente utilizado.

2. ALIÑACIONES.

Son as liñas que delimitan as parcelas. Poden ser de dúas clases: aliñacións exteriores, que marcan o límite entre os espazos libres públicos tales como rúas, prazas, etc. e aliñacións interiores que son aquelas que marcan o límite entre a parte de parcela edificable para usos principais e as que son edificables para usos complementarios ou non son edificables.

3. LINDEIROS DE PARCELA.

Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela. O lindeiro frontal delimita a parcela coa vía ou espazo libre público ó que dea fronte. Os lindeiros laterais son os restantes, chamándose lindeiro posterior ó muro ou lindeiro oposto ó frontal.

4. LIÑA DE EDIFICACION.

É a liña que a edificación non pode pasar, salvo cos beirís cando estes estean permitidos.

5. RETRANQUEOS.

Frontal: é a largura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.

Lateral: é a separación entre a edificación e os lindeiros laterais.

Posterior: é a separación entre a edificación e o lindeiro posterior.

6. SUPERFICIE DE PARCELA.

Enténdese por superficie de parcela a dimensión da proxección horizontal da área comprendida dentro dos lindeiros da mesma.

7. FONDO EDIFICABLE.

É o parámetro que sinala cuantitativamente a posición na que debe situarse a fachada interior dun edificio, mediante a expresión da distancia entre cada punto desta e a aliñación exterior, medida perpendicularmente a esta. As ordenanzas particulares establecen o carácter de máximo ou obrigatorio.

8. RASANTES

É a liña que define o perfil lonxitudinal dunha vía, praza ou rúa, definida no presente Documento. En defecto disto, son as existentes no terreo.

9. SOLIDO CAPAZ.

É o volume dentro do cal se debe inscribi-la edificación que sobresaia do terreo.

10. ALTURA DA EDIFICACION.

É a distancia existente entre a rasante e a cara inferior do forxado de teito da última planta medida en metros.

Tamén se pode medir en número de plantas, que inclúe a planta baixa, as plantas piso e os semisotos se os houbese.

4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas.

1. RELACION ENTRE EDIFICACION E PARCELA

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a unha parcela, circunstancia esta que quedará debidamente

reexistrada co sinalamento da edificabilidade ou outras condicións urbanísticas baixo as que se tivera edificado.

A segregación de fincas nas que existira edificación deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade que lle corresponda segundo o planeamento xa consumida por construcións. Se a totalidade da edificabilidade estivera esgotada, será posible a segregación pero deberá realizarse unha anotación rexistral na que se faga constar que a finca segregada non é edificable, polo que só se poderá destinar a espazo libre ou viario.

2. PARCELA MINIMA.

En caso de que unha parcela non alcance a superficie mínima requirida pola Ordenanza correspondente, pero teña parte da súa superficie situada noutra Ordenanza dentro da mesma clase de solo, poderá computar dita parte ata un máximo do 20% da parcela situada na Ordenanza principal. a edificabilidade computarase exclusivamente sobre a parcela situada na Ordenanza principal e a edificación situarase sobre a mesma conservando os seus retranqueos.

3. PREDIO.

Salvo que mediase un instrumento de planeamento que establecera condicións adicionais, terán a condición de predio no solo urbano as parcelas edificables que satisfagan as condicións sinaladas no artigo 9.2.12, e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportuna licenzia municipal de obras.

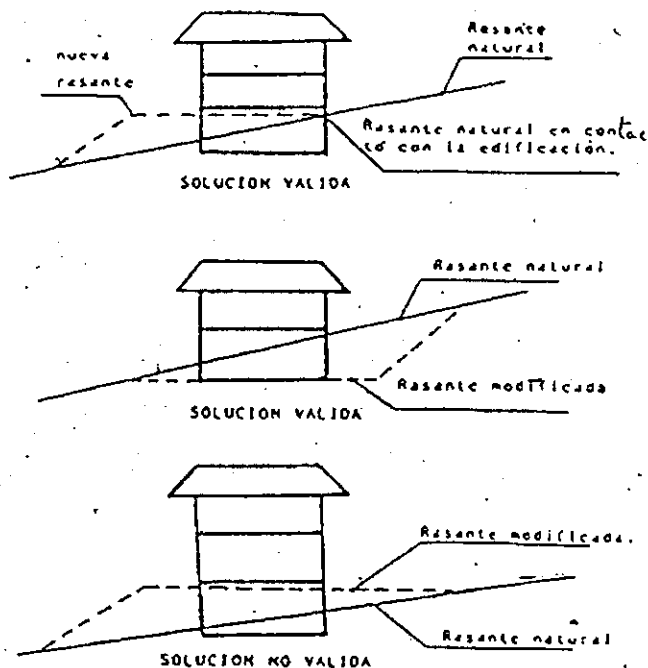
4. RASANTE DO TERREO.

A rasante do terreo pertencente ás parcelas poderá modificarse con respecto á rasante natural, seguindo as seguintes regras:

O aumento da cota da rasante natural poderá levarse a cabo, deixando polo menos un punto de contacto da edificación coa rasante natural sen alterala.

A diminución da cota da rasante natural será válida en tódolos puntos de contacto.

Non se poderá altera-la rasante natural do terreo nunha distancia de 3 m. desde os lindeiros das parcelas, a menos que se estableza un convenio entre propietarios lindantes.



5. POSICION DA EDIFICACION RESPECTO DA ALIÑACION.

Respecto das aliñacións, a edificación poderá estar nalgunha destas situacións:

- En liña: cando a liña de edificación ou o cerrume son coincidentes coa aliñación.
- Fóra de liña: cando a liña de edificación ou o cerrume é exterior á aliñación.
- Remitida ou retranqueada: cando a liña de edificación ou o cerrume é interior á aliñación.

Salvo os voos ou salientes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre o terreo ou subterránea, poderá quedar fóra de liña respecto da aliñación exterior.

6. OCUPACION OU SUPERFICIE OCUPADA

É a superficie comprendida dentro do perímetro formado pola proxección dos planos de fachada sobre un plano horizontal.

Nas zonas en que se admitan patios de parcela, a superficie dos mesmos descontarase da superficie ocupada.

A ocupación será necesariamente igual ou inferior ós valores da superficie ocupable e da superficie edificable fixados nestas Normas, ou polo planeamento que desenvolva o Plan Xeral.

7. COEFICIENTE DE OCUPACION.

Enténdese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

O seu sinalamento farase ben como cociente relativo entre a superficie ocupable e a total da parcela edificable, ben como porcentaxe da superficie da parcela edificable que pode ser ocupada.

O coeficiente de ocupación establécese como ocupación máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición se conclúese unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL.

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio.

9. SUPERFICIE UTIL.

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus parámetros verticais, que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio, a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

A medición da superficie útil farase sempre na cara interior de paramentos terminados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE.

É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total que se pode construír nunha parcela ou nunha área, de se-lo caso.

A súa dimensión pode ser sinalada polo planeamento mediante os seguintes medios:

- A conxunción das determinacións de posición, forma e volume sobre a parcela.
- O coeficiente de edificabilidade.

11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE.

O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo de referencia.

Distinguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

- Edificabilidade bruta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dunha zona, polígono ou unidade de actuación, incluíndo, tanto as parcelas edificables coma os solos que teñen que quedar libres e de cesión obrigatoria.
- Edificabilidade neta: cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie neta edificable, entendendo por tal a da parcela edificable ou, de se-lo caso, a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie de espazos libres.

A determinación do coeficiente de edificabilidade enténdese como o sinalamento dunha edificabilidade máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, ocupación, forma e volume se conclúese unha superficie total edificable menor, será este o valor que sexa de aplicación.

12. ALTURA MAXIMA.

É a sinalada polo planeamento ou polas condicións de zona como valor límite da altura de edificación.

Cando se estableza a altura en dúas unidades de medición, número de plantas e unidades métricas, ambas deberanse respectar á vez como máximos admisibles.

13. CONSIDERACION DA CONDICION DE ALTURA.

Nos casos nos que se sinalase como condición de altura soamente a máxima, débese entender que é posible edificar sen alcanzala. Sen embargo, o Concello poderá esixir-la edificación ata a altura máxima nos casos en que se entenda que, en caso contrario, se está agredindo a imaxe urbana.

14. CONSTRUCCIONS POR ENCIMA DA ALTURA.

Por encima da altura máxima, poderanse admitir con carácter xeral as seguintes construcións:

- As vertentes da cuberta, que non poderán sobresaír respecto dun plano trazado desde o bordo superior do forxado da última planta en fachadas e patios cunha inclinación máxima do setenta por cento (70%).

A altura máxima de coroación será de 4 metros sobre o último forxado. Non se admiten quebros a fachada nas vertentes da cuberta.

- Os remates das caixas de escaleiras, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, que non poderán sobrepasar unha altura total de trescentos cincuenta (350) centímetros sobre a altura de cornixa.

Por enriba da altura máxima total que se determine, non se poderá admitir ningunha construción, excepto as chemineas de ventilación ou de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, coas alturas que para o seu correcto funcionamento determinen as Normas Tecnolóxicas da Edificación do MOPT e, se non, o bo facer constructivo.

15. APROVEITAMENTOS BAIXO CUBERTA.

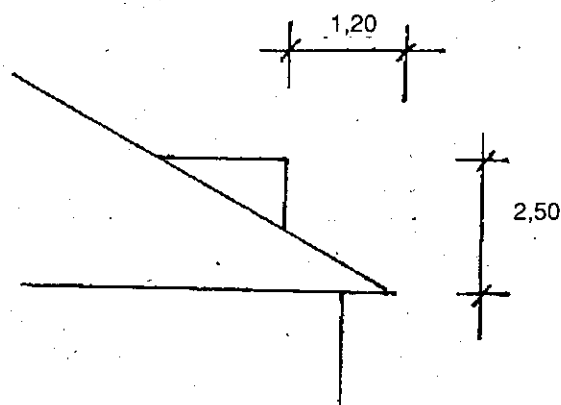
O aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda, permítese en tódalas edificacións situadas no Municipio.

A altura mínima entre o solo e a cuberta da zona utilizada será de 1.70 m.

A superficie utilizada non poderá exceder do 50% da planta total da cuberta libre.

A superficie habitable será computable con respecto ó índice de edificabilidade a menos que a ordenanza correspondente o regule expresamente noutro sentido.

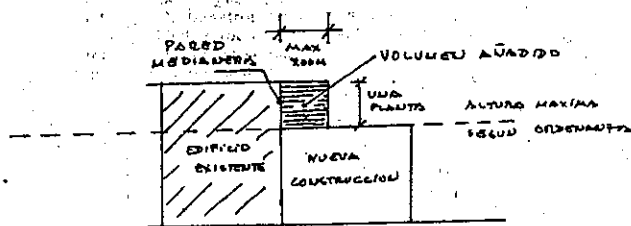
Nos espazos baixo cuberta poderanse habilitar ventás que sobresaian sobre esta, cumprindo a condición de que a súa altura non excederá dos dous metros sobre o último forxado e deberán estar retranqueadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1.20 metros. A suma das lonxitudes das mesmas en ningún caso poderá supera-lo 50% da lonxitude da fachada correspondente.



16. MEDIANEIRAS

Para os efectos de procurar un resultado estético máis favorable, corrixindo as disfuncións existentes produto das paredes medianeiras, con carácter xeral aplicaranse as seguintes regras:

- * Nos casos en que a ordenanza concreta dunha zona admita con carácter optativo a unión das edificacións e exista unha edificación medianeira nunha das parcelas, primarase o que a nova edificación se una á existente cubrindo as paredes medianeiras, mediante un aumento do 15% sobre a edificabilidade admitida pola ordenanza correspondente.
- * En caso de que a ordenanza concreta dunha zona admita unha altura inferior á das edificacións existentes contiguas con paredes medianeiras, permitirase eleva-la altura máxima admitida nunha planta de máis, nunha lonxitude máxima de 7 metros, dando tratamento de fachada á nova parede resultante, de acordo co esbozo adxunto.



- * Para levar a cabo novas edificacións con paredes medianeiras será obrigatorio, con carácter xeral, acollerse a unha das seguintes alternativas:

a) Realizar proxecto conxunto co lindante ou os lindantes e solicita-la licenza simultaneamente.

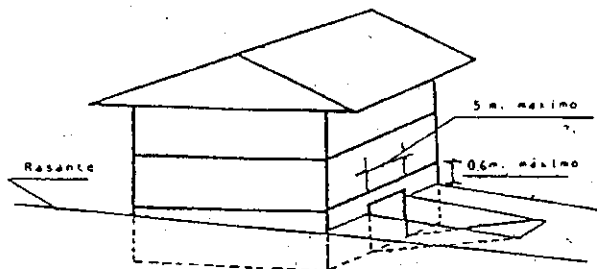
b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma calidade que nas fachadas da edificación.

17. PLANTA BAIXA, SEMISOTO e SOTO

- * Considérase planta baixa á planta inferior do edificio do que o solo se encontra á altura, por enriba ou como máximo a 0.60 metros por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
- * Considérase semisoto a planta que tendo o solo a máis de 0.60 metros por debaixo da rasante, ten o teito a máis de 0.60 metros por enriba da mesma.
- * Considérase soto aquela planta que o seu teito se atopa a menos de 0.60 metros por enriba da rasante, ou a calquera distancia por debaixo da mesma.

Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. Deberán te-la ventilación suficiente.

Os semisotos poderán ser destinados ós usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. A planta semisoto computará para os efectos de edificabilidade en tódolos casos. Os sotos e semisotos poderán ter acceso directo desde o exterior nunha lonxitude de fachada de 5 metros como máximo.



18. FONDO EDIFICABLE

O fondo edificable determínase ben mediante a súa definición nos planos de Ordenación ou ben mediante a súa definición xenérica na ordenanza correspondente. En caso de estar sinalado nos planos este será de obrigado cumprimento.

En edificación cerrada con fachadas a dúas vías de diferente rasante aplicaranse as seguintes regras:

1. Se a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada un dos edificios terá a altura correspondente, medida sobre a súa rasante. O fondo de cada un será o xenérico fixado pola ordenanza.

2. Se a distancia total entre aliñacións opostas é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, o edificio máis alto poderá aumenta-lo seu fondo edificable nun 25% sobre o máximo admitido pola Ordenanza, dando tratamento de fachada ó paramento traseiro.

19. REGULACION DE CORPOS VOADOS CERRADOS.

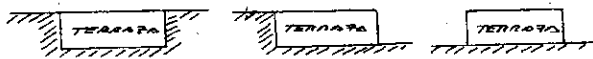
A dimensión dos voos sobre a aliñación establécese en cada ordenanza. A altura mínima dos voos sobre a rasante da vía será de 3.60 metros.

20. REGULACION DE BALCONS, TERRAZAS, CORNIXAS E BEIRADOS

- * Os salientes máximos de cornixas e beirados serán de 0.70 metros.
- * En caso de que a edificación teña un corpo voado cerrado, non se autoriza sobresaír sobre a dimensión do voo establecido para estes.
- * Os voos de balcóns e terrazas determínanse en cada ordenanza, referidos á aliñación.

21. REGULACION DAS TERRAZAS.

O cómputo da edificabilidade das superficies construídas para terrazas regularase de acordo co especificado a continuación:"



Computa ó 100% Computa ó 50% Non computa

22. POZOS E FOSAS SÉPTICAS.

As fosas sépticas e os pozos de captación de auga situaranse como mínimo a 5 metros dos lindeiros das parcelas, sen prexuízo do cumprimento das demais condicións establecidas na Lei de Augas.

4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano.

Ademais das condicións que se establecen nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixa-las condicións específicas de cada unha das zonas nas que se divide o solo urbano. Isto dá lugar ás seguintes normas, que, de acordo co art. 40 R.P.U., terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

1. Edificación en bloques cerrados.
2. Edificación en bloques abertos.
3. Edificación mixta.
4. Edificación unifamiliar.
5. Edificación en núcleo antigo.
6. Edificación industrial.
7. Edificación en núcleo rural.

ORDENANZA NUM. 1

DENOMINACION: Edificación en bloque cerrado.

AMBITO e CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloques cerrados con ou sen patio de bloque de casas, sendo o seu uso característico o residencial en vivenda colectiva.

ALIÑACIONES:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. Se non será de 12 metros.

Este fondo xenérico refírese ás plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixas, semi-soto e soto ó interior da parcela.

PARCELA MINIMA: 100 m²

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 7 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas no momento da aprobación do presente Plan de Ordenación.

RETRANQUEOS:

A aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: a edificación deberá unirse ós lindeiros laterais.

A Fondo de parcela: a edificación separarase do lindero traseiro unha distancia mínima de 3 metros. A planta baixa, semisoto e soto poderanse unir ó fondo con convenio entre os lindantes.

ALTURA DA EDIFICACION:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes:

- * Para cinco plantas (B+4) 14.60 metros
- * Para catro plantas (B+3) 11.90 metros
- * Para tres plantas (B+2) 9.20 metros
- * Para dúas plantas (B+1) 6.50 metros

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS: Os voos máximos admitidos son do 10% de ancho da rúa e como máximo de un (1) metro sobre a aliñación.

GARAXE-APARCAMENTO: Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 2

DENOMINACION: Edificación en bloques abertos

AMBITO E CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de edificación de bloques abertos, con ou sen patios interiores do que o seu uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

GRAOS: Unico

EDIFICABILIDADE MAXIMA: 1.4 m²/m²

ALIÑACIONES: As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MINIMA: 400 m²

OCUPACION MAXIMA: 50%

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 15 m.

RETRANQUEOS:

Frontal: na aliñación ou retranqueada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondos: 5 metros

Entre edificacións: 2/3 da altura media

ALTURA MAXIMA:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepassar en metros as seguintes magnitudes:

* Para catro plantas (B+3) 11.90 metros

* Para tres plantas (B+2) 9.20 metros

* Para dúas plantas (B+1) 6.50 metros

FONDO EDIFICABLE: Non se determina.

VOOS: Os voos máximos admitidos son do 10% do ancho da rúa e como máximo dun (1) metro sobre a aliñación.

GARAXE-APARCAMENTO: Dispoñerase dunha praza por cada cen (100) metros cadrados edificados sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Hoteleiro.

* Comercial.

* Oficinas.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 3

DENOMINACION: Edificación mixta.

AMBITO E CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía edificadora mixta de bloque entre medianeiras, semiunido ou exento.

GRADOS: A: baixa densidade.

B: media densidade.

EDIFICABILIDADE MAXIMA: Grao A: 0.8 m²/m²

Grao B: 1.2 m²/m²

ALIÑACIONES: As definidas nos planos de ordenación. Se non a 6 m. do eixe do vial á que dea de fronte a parcela.

PARCELA MINIMA: 350 m²

OCUPACION MAXIMA: 50%

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 9 m.

RETRANQUEOS:

A aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: En caso de existir unha parede medianeira, será obrigatoria a unión nese lindeiro.

Para edificación non unida será obrigatorio o acordo entre lindantes. O retranqueo mínimo será de 2/5 da altura, cun mínimo de 3.0 metros.

A Fondo de parcela: a edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Grao A: dúas plantas.

Grao B: tres plantas.

FONDO EDIFICABLE: O determinado nos planos de Ordenación. Se non 12 metros.

VOOS: Os voos máximos admitidos son do 10% do ancho da rúa e como máximo dun (1) metro sobre a aliñación.

GARAXE-APARCAMENTO: Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de edificación.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

* Vivenda.

* Hoteleiro.

* Comercial.

* Oficinas.

* Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 4

DENOMINACION: Edificación unifamiliar.

AMBITO e CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou unida.

GRADOS: A: vivenda illada ou unida.

B: vivenda illada

EDIFICABILIDADE MAXIMA: 0.6 m²/m²

ALIÑACIONES: As establecidas nos planos de ordenación ou en defecto disto a seis (6) metros do eixe da vía á que dea de fronte a parcela.

PARCELA MINIMA: 300 m²

OCUPACION MAXIMA: 60 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 5 metros

RETRANQUEOS MINIMOS:

Frontal: 4 metros ou na aliñación.

Laterais: 3 metros ou unida con acordo entre lindantes.

A Fondo: 3 metros.

ALTURA MAXIMA: 6 metros sobre a rasante da vía á que dea de fronte a parcela. En ningún caso se poderá superar a altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Dúas (2) plantas.

SOTOS e SEMISOTOS: Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

GARAXE-APARCAMENTO: Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento.

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

ORDENANZA NUM. 5

DENOMINACION: Edificación en zonas do núcleo antigo.

AMBITO E CARACTERISTICAS: Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en bloque cerrado con ou sen patio de bloque, do que o seu uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

ALIÑACIONES:

As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. Se non será de 12 metros.

Este fondo xenérico refírese ás plantas-andar, podendo ser superado pola prolongación da planta baixa, semisoto e soto ó interior da parcela.

PARCELA MINIMA: 100 m²

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 7 m. Coa soa excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas no momento de aprobación do presente Plan de Ordenación.

RETRANQUEOS:

A aliñación: a edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior.

Laterais: a edificación deberá unirse ós lindeiros laterais.

A Fondo de parcela: a edificación poderase unir ó lindeiro testeiro se o fondo máximo xenérico ou o establecido nos planos o permite; así mesmo, as plantas baixa, semisoto e soto poderanse unir ó fondo.

ALTURA DA EDIFICACION:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepassar en metros as seguintes medidas:

- * Para catro plantas (B+3) 11.90 metros.
- * Para tres plantas (B+2) 9.20 metros.
- * Para dúas plantas (B+1) 6.50 metros.

A altura medirase sobre a rasante da beirarrúa á que dea de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

VOOS: Os voos máximos admitidos son dun (1) metro sobre a aliñación.

GARAXE-APARCAMENTO: Dispoñerase dunha praza de aparcamento por cada cen (100) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Hoteleiro.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

* Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª Graos 1 e 3

Categoría 2ª Graos 1,2 e 3

Categoría 3ª

EDIFICACIONES EXISTENTES:

Permítense a reforma, rehabilitación e consolidación das vivendas existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas.

Naquelas fachadas que teñan un valor estético importante, será obrigatoria a súa conservación. En caso de que a ordenanza concreta permita a adición de plantas ou volumes, estas realizaranse seguindo a composición estética do existente.

ORDENANZA NUM. 6

DENOMINACION: Edificación industrial.

AMBITO E CARACTERISTICAS: Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas poden situarse en zonas próximas a zonas de vivenda e equipamento. O uso predominante é o de industria.

O seu ámbito é o definido nos planos de Ordenación.

EDIFICABILIDADE: 4 m³/m²

ALIÑACIONES: As establecidas nos planos de ordenación que poderán completarse mediante Estudos de Detalle.

PARCELA MINIMA: 500 m²

OCUPACION MAXIMA: 50 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: 15 metros

RETRANQUEOS: 5 metros a aliñacións e lindantes.

ALTURA DA EDIFICACION:

10 m. de altura máxima e alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cando se dediquen a uso industrial ou almacén.

Por encima das alturas máximas só poderán sobresaír elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

* Vivenda: Permítense a colocación de 1 vivenda por instalación industrial e vinculada a ela.

Esta vivenda non superará o 10% do volume edificado total, sen superar en ningún caso os 150 m² construídos.

- * Industria en tódalas súas categorías.
- * Comercial.
- * Oficinas.
- * Garaxe-aparcamento.

ORDENANZA Nº 7

DENOMINACION: Solo urbano de núcleo rural.

AMBITO e CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada ou unida nos núcleos rurais existentes de carácter tradicional. O seu ámbito delimitase nos planos de Ordenación.

GRADOS: A: parcelas con rede de saneamento e condución de abastecemento de auga.

B: Parcelas con sistema individual de vertido e/ou abastecemento de auga.

EDIFICABILIDADE MAXIMA: GRAO A: 0.7 m²/m²
GRAO B: 0.5 m²/m²

ALINEACIONES: As establecidas nos planos de ordenación. Se non rexerán as seguintes:

A) No caso de tramos de vías consolidados pola edificación manteranse as alineacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidado aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

B) No caso de tramos de vías libres de edificación a alineación establécese a 6 metros do eixe do camiño para vías interparroquiais e a 12 metros para as vías do sistema xeral de comunicacións.

PARCELA MINIMA: GRAO A: 300 m²
GRAO B: 500 m²

OCUPACION MAXIMA: GRAO A: 60 %
GRAO B: 50 %

FRONTE MINIMA DE PARCELA: GRAO A: 5 metros
GRAO B: 10 metros

etros

RETRANQUEOS:

Frontal: Na alineación ou retranqueado un mínimo de 2 metros

Laterais: 3 metros ou unido con acordo entre lindantes.

A Fondo: 3 metros.

A unión de edificacións realizarase mediante proxecto conxunto ou ben dando, á parede medianeira resultante, o tratamento cos mesmos materiais da fachada.

ALTURA DA EDIFICACION.

Seis (6) metros desde a rasante da vía á que dea a fronte.

Sete con cincuenta (7.50) metros desde a rasante natural do terreo medida en calquera punto dos seus paramentos de cerrume.

NUM. DE PLANTAS MAXIMO: Dúas (2) plantas (B+1).

EDIFICACIONES AUXILIARES:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de re-

tranqueos que para a edificación principal e non se poderán unir á fachada da mesma.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- * Vivenda.
- * Comercial.
- * Industrial.

Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8

Categoría 2ª Grupos 5 e 7

As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non se atopen incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de actividades Nocivas e Perigosas.

- * Garaxe-aparcamento

Categoría 1ª

4.2.4. Plans Especiais de Reforma Interior.

Nos planos de Ordenación do presente Plan Xeral delimitáronse unha serie de Plans Especiais de Reforma Interior que se deberán desenvolver no ámbito da xestión como Unidades de Execución.

As condicións específicas para cada unha delas son as seguintes:

P.E.R.I. NUM. 1

LOCALIZACION: Rúa do Xeneral Franco e rúa do Brasil
APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de Execución: 0.75 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85% do total

Aproveitamento Municipal: 15 % do total

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de execución deberán cumprilas obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

- * 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI.
- * 2 anos para solicita-la licenza de edificación unha vez que as parcelas adquiren a condición de predio.

CONDICIONS DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto nas Ordenanzas núm. 2, 3 ou 4 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

Altura máxima B+2,

Densidade máxima 60 viv/Há.

DOTACIONES E CESIONS.

Deberase prever un espazo libre de uso e dominio público cunha dimensión mínima de 35 m²/viv. e situado en contacto coa rede viaria.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

P.E.R.I. NUM. 2

LOCALIZACION: Praza de Santo Tomás e Rúa de Manuel Rodríguez

APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de Execución: 1.2 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85 % do total

Aproveitamento municipal 15% do total.

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

- * 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:
- * 2 anos para solicita-la licenza de edificación cando as parcelas adquiren a condición de predio.

CONDICIONS DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto na Ordenanza núm. 3 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

DOTACIONES E CESIONS.

Deberase prever un espazo libre de uso e dominio público cunha dimensión mínima de 35 m²/viv. e situado en contacto coa rede viaria.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

P.E.R.I. NUM. 3

LOCALIZACION: Rúa da República Dominicana-O Castelo

APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de execución: 1.2 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85 % do total

Aproveitamento Municipal: 15 % do total

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

- * 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:
- * 2 anos para solicita-la licenza de edificación unha vez que as parcelas adquiren a condición de predio.

DOTACIONES E CESIONS:

Terase que preservar de construcións unha franxa de 12 metros de ancho, paralela á muralla do castelo. Nos tramos onde a antiga muralla estea derrubada, a franxa contarase a partir da liña indicada nos planos como límite da mesma. Sobre a rúa da República Dominicana as edificacións retranquearanse un mínimo de 10 metros, dispoñendo unha franxa de 5 metros a toda a súa longura (con excepción dos accesos) para aparcamento en batería.

Deberase prever un espazo libre de uso e dominio público cunha dimensión mínima de 35 m²/viv e situado en contacto coa rede viaria. Dentro desta dotación será computable a franxa de protección da muralla.

CONDICIONS DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto na ordenanza núm. 2 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación ou de compensación.

P.E.R.I. NUM. 4

LOCALIZACION: Entre a C-550 e a Rúa de Currás

APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de Execución: 0.75 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85 % do total

Aproveitamento Municipal: 15 % do total

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

- * 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:
- * 2 anos para solicita-la licenza de edificación cando as parcelas adquiren a condición de predio.

DOTACIONES E CESIONS:

Deberase prever un espazo libre de uso e dominio público cunha dimensión mínima de 35 m²/viv e situado en contacto coa rede viaria.

CONDICIONS DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto nas Ordenanzas núm. 2,3, ou 4 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

Altura máxima B+2.

Densidade máxima 60 viv/Há

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

P.E.R.I. NUM.5

LOCALIZACION: Antigo campo de fútbol do Trega.

APROVEITAMENTOS:

Total: O resultante da ordenación indicada nos planos sen supera-la cantidade de 1.35 m²/m².

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85 % do total

Aproveitamento Municipal: 15 % do total

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

- * 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:
- * 2 anos para solicita-la licenza de edificación cando as parcelas adquiren a condición de predio.

DOTACIONES E CESIONES:

Espacios libres de uso público: Superficie mínima de 5.000 m².

CONDICIONES DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto nas Ordenanzas núm. 1 e 2 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

P.E.R.I. NUM. 6

LOCALIZACION: Rúa do Xeneral Franco e Rúa dos Bechos

APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de Execución: 0.75 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 85 % do total.

Aproveitamento Municipal: 15 % do total.

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

* 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:

* 2 anos para solicita-la licenza de edificación unha vez que as parcelas adquiren a condición de predio.

CONDICIONES DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto nas Ordenanzas núm. 2, 3 ou 4 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento.

Altura máxima B+2

Densidade máxima 60 viv/Há

DOTACIONES E CESIONES:

Deberase prever un espacio libre de uso e dominio público cunha dimensión mínima de 35 m²/viv. e situado en contacto coa rede viaria.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

P.E.R.I. NUM. 7

LOCALIZACION: Novo espigón do porto.

APROVEITAMENTOS:

Total da Unidade de Execución: 0.5 m²/m²

Susceptible de apropiación polos propietarios: 100 % do total

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

* 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI:

* 2 anos para solicita-la licenza de edificación unha vez que as parcelas adquiren a condición de predio.

CONDICIONES DE VOLUME E HIXIÉNICAS:

Aplicarase o disposto nas Ordenanzas núm. 3 e 4 para as condicións non indicadas expresamente para este PERI, salvo xustificación expresa da imposibilidade do seu cumprimento, considerando que a primeira debe establecerse con carácter xeral na parte Norte e Este do PERI. Todo o lindeiro da zona portuaria deberá reservarse para espacios libres de uso público, cun ancho mínimo de 20 metros.

A altura máxima será de B+2.

DOTACIONES E CESIONES:

Deberase prever un espacio libre de uso e dominio público de 35 m²/viv, no que se computará a franxa sinalada no epígrafe anterior, que será obrigatoria.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

UNIDADE DE EXECUCION NUM. 8

LOCALIZACION: Avda. do Doutor Fernández Albor.

APROVEITAMENTOS:

Os sinalados na cartografía.

Susceptible de apropiación polos propietarios: 100% do total.

OBXECTO E DESENVOLVEMENTO:

O presente PERI, de acordo coa Disposición Transitoria NOVENA 2ª do Regulamento da Lei de Costas, terá por obxecto proporcionar un tratamento homoxéneo ó conxunto da fachada marítima.

DEBERES LEGAIS DOS PROPIETARIOS:

Os propietarios incluídos na Unidade de Execución deberán cumprir-las obrigacións que se sinalan no artigo 20 da Lei do Solo. Para tales efectos fíxanse os seguintes prazos:

* 4 anos para urbanizar, contabilizados a partir da aprobación definitiva do correspondente PERI.

* 2 anos para solicita-la licenza de edificación cando as parcelas adquiren a condición de predio.

SISTEMA DE XESTION:

Establécese como sistema de actuación o de compensación.

4.2.5. Normas reguladoras do solo non urbanizable.

ORDENANZA Nº 8 SOLO NON URBANIZABLE COMUN**1. Ambito de aplicación.**

É a parte do solo non urbanizable para o que non se fixa ningún tipo de protección específica e que non forma parte dos núcleos de poboación.

2. Usos e construcións.

A. O uso normal deste tipo de solo será o agrícola forestal, gandeiro e, en xeral, o vinculado á utilización racional dos recursos naturais.

B. No solo non urbanizable común só se poderán realizar os seguintes tipos de construción:

a) As que están suxeitas a licenza municipal directa, e que poden ser:

- Construcións destinadas á explotación agropecuaria e forestal que garden relación coa natureza e co destino da finca.

- Construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

- b) As que, con anterioridade á licenza municipal, teñan que obter autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo, con observación do trámite establecido polo artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e por estas propias normas, e que poden ser:

- Edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social, que teñan que situarse necesariamente en solo non urbanizable.

- Vivendas familiares vinculadas a explotacións agropecuarias, en lugares onde non exista perigo de formación de núcleo de poboación.

- Vivendas familiares non vinculadas a explotacións agropecuarias, respectando as incompatibilidades de uso e con carácter excepcional.

3. Explotacións agropecuarias.

Recoñéceselle expresamente a condición de construcións destinadas as explotacións agropecuarias ou forestais que gardan relación coa natureza e destino do contorno, ás seguintes:

- Silos para colleitas.
- Hórreos.
- Invernadoiros, casetas ou alpendres para aparellos de labranza e outras construcións ó servizo da explotación agrícola, ata unha superficie máxima de 50 m².

4. Construcións vinculadas a obras públicas.

Recoñéceselles expresamente a condición de construcións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas, ás seguintes:

- Instalacións de fabricación de formigón ou de aglomerado asfáltico.
- Construcións para almacéns de materiais, aparellos ou maquinaria, cun tamaño máximo de 50 m².
- Edificacións auxiliares de obras, aseos e comedores de persoal.
- Calquera outra construción vinculada á execución e mantemento.

As construcións referidas anteriormente terán a súa duración limitada, necesariamente, ó período de execución da obra e esta circunstancia deberá quedar reflectida na licenza municipal. Acabada a obra, e no prazo máximo de 60 días, terá que retirarse ou derrubarse, repoñendo o lugar ocupado nas circunstancias e características orixinais. Non obstante, poderase solicitar, dentro do mencionado prazo, autorización para utilizar as mencionadas construcións para usos públicos ou de interese social, conforme o disposto nas presentes normas.

5. Construcións non autorizables directamente por licenza municipal.

En solo non urbanizable non serán en ningún suposto autorizables directamente por licenza municipal, sen autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo, ningún tipo de nave, edificación para oficinas ou vivendas estables e permanentes vinculadas a unha explotación agropecuaria forestal ou á construción, mantemento e servizo das obras públicas.

6. Construcións de utilidade pública ou interese social.

Entenderanse como edificacións de utilidade pública ou interese social, para os efectos de autorizar a súa construción seguindo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, as que se destinen para os usos que a continuación se expresan con carácter indicativo:

- a) Equipamentos sanitarios: centros de saúde, dispensarios, clínicas, hospitais, sanatorios e cemiterios.
- b) Equipamentos docentes: garderías, colexios, escolas.
- c) Equipamentos asistenciais: residencias de anciáns, conventos, centros de rehabilitación, centros penitenciarios.
- d) Equipamentos turísticos, recreativos ou deportivos: hoteis, moteis, campings, instalacións de hostalería, discotecas e salas de festas, complexos deportivos e centros de información turística.
- e) Edificacións para a defensa nacional, acuartelamento e instalacións militares.
- f) Edificacións industriais, sempre que non haxa solo urbano ou urbanizable -este último coas limitacións establecidas no artigo 38.3 da Lei de adaptación do solo a Galicia- de superficie suficiente e compatible co uso pretendido ou ben cando a instalación industrial estea vinculada ás capacidades productivas do medio.
- g) Edificacións para uso agropecuario: laboratorios e centros de investigación agraria, granxas para a cría de gando, piscifactorías, establecementos marisqueiros e de cultivos mariños e naves para usos agrícolas.
- h) Edificacións estables ou permanentes para servizo e explotación das obras públicas: centros reguladores de tráfico, instalacións para conservación e mantemento das infraestruturas, apeadeiros e estacións de ferrocarril, instalacións portuarias ou aeroportuarias, estacións de peaxe.
- i) Construción para infraestruturas de servizos públicos, produción e transporte de enerxía eléctrica, telecomunicacións, estacións depuradoras de augas potables ou residuais, gasoleiras, estacións de tratamento de residuos sólidos urbanos o industriais, parques de bombeiros.
- l) Todas aquelas que teñan que acoller actividades declaradas de utilidade pública ou interese social por un órgano administrativo en virtude do establecido en disposición de carácter sectorial.

7. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumpriran as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.

8. Condicións da edificación.

Para a edificación neste tipo de solo, os concellos, con anterioridade á concesión da licenza municipal, e unha vez outorgada a autorización da Comisión Provincial de Urbanismo, verificarán o cumprimento das seguintes condicións:

A. Para as edificacións de utilidade ou interese social.

- a) Normas comúns para tódolos usos:

Con independencia do cumprimento das normas xerais sinaladas anteriormente, axustaranse ás seguintes condicións.

- Para os aparcamentos establécese como estándar unha praza por cada 50 m² construídos, situada dentro da parcela.
- A pendente máxima de cuberta non excederá en ningún caso de 30o.
- Retranqueos:
- A lindeiros: a altura da edificación, cunha separación mínima, en todo caso, de 5 metros.
- A vías: as que estableza a lexislación sectorial aplicable.
- En virtude do artigo 24 da Lei de adaptación do solo a Galicia, o número máximo de plantas autorizables é de dous (baixo + unha planta).
- Os espazos da parcela non ocupados pola edificación deberanse tratar adecuando os seus acabados superficiais ás condicións do medio (pavimentos, vexetación, arboredo, etc.).

b) Normas específicas:

No cadro que se achega establécense as distintas condicións de edificación en función dos distintos tipos de usos. Por razón da súa atipicidade que impide establecer unha regulación xenérica sobre elas, exceptúanse:

- As edificacións relacionadas coa defensa nacional.
- As edificacións dedicadas ó servizo das obras públicas.
- As infraestructuras de servizo público.

USO:	Parcela mínima (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edific. máxima (m ² /m ²)	Altura máxima (m)
*EQUIPAMIENTOS:				
- Deportivos	Para justificar	40	0,40	10
- Docentes	Para justificar	40	0,40	8
- Sanitarios	Para justificar	40	0,40	8
- Asistenciales	Para justificar	40	0,40	8
- Socio-culturales	Para justificar	40	0,40	8
- Religiosos	Para justificar	40	0,40	8
OTRAS EDIFICACIONES				
- Recreativo, hotelero, balnearios, etc	5.000	20	0,20	10
- Campings	5.000	5	0,05	4
- Industriales (1)	5.000	20	0,20	8
- Agropecuarios	2.000	20	0,20	5
- Gasolineras (2)	2.000	5	0,05	8
- Pequeños talleres e indust. artesanales	2.000	20	0,20	5
- Otros usos	5.000	10	0,10	7

(1) La distancia a viviendas exteriores se fija en 50 m.
 (2) La distancia a viviendas exteriores se fija en 25 m. contados desde los tanques.

c) Determinacións cautelares:

Mediante a aplicación desta ordenanza, non se poderán autorizar instalacións, actividades ou edificacións situadas en parcelas que superen a superficie de 10.000 m², ou que polas súas características morfolóxicas produzan transformacións significativas do solo non urbanizable, con excepción das instalacións de campings, superficies de almacenamento de materiais, campos deportivos e outras instalacións que non configuren volume edificable.

B. Para vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademais de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto 7 deste artigo, cumpriran as seguintes determinacións:

a) Parcela mínima:

A superficie mínima da parcela edificable será de 2.000 m².

A devandita superficie estará agrupada nunha parcela ou poderá alcanzarse por adscripción de dúas parcelas, neste caso a parcela onde se situará a edificación terá un mínimo de 1.000 m² e a parcela non edificada non distará máis de 500 metros desta última.

b) Condicións de illamento:

Para os efectos de aplicación dos artigos 15 e 16 da Lei do Solo, considérase que existe perigo de formación de núcleo e, polo tanto, non se permitirá a construción cando, nunha superficie circular cun radio de 100 metros, trazada con centro na localización da futura edificación, existan ou teñan licencia concedida dez (10) ou máis vivendas ou edificacións e instalacións de utilidade pública ou interese social que teñan que situarse no medio rural.

Para estes efectos, considérase que unha franxa de 100 metros de profundidade, paralela á poligonal da marxe de dous núcleos acreditados, non existe perigo de formación de núcleo para as vivendas que se sitúen dentro dela.

c) Tipoloxía: Admítense exclusivamente edificacións exentas, con tratamento de fachada a tódolos seus lados, sen que se poidan construír paramentos cegos.

d) Edificabilidade máxima: 0,10 m²/m².

Para o uso de vivenda non poderá ser construída unha superficie en planta maior de 200 m².

e) Retranqueo:

- De cercado a vías: os establecidos na lexislación sectorial aplicable, cun mínimo de 5 metros do eixe do camiño.

- A lindeiros: mínimo 5,00 metros, contados desde o corpo principal da edificación, sen ter en conta beirís nin salientes.

f) Pendente máxima de cuberta: 30o, con altura máxima de tellado de 3,60 metros.

g) Altura máxima: baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arrinque inferior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos ou semisotos cando sobresaian, como máximo, 1 metro da rasante do terreo.

h) Aproveitamento baixo cuberta: permítense, sen computa-la súa superficie para os efectos de determina-la superficie máxima edificable, se é o caso.

i) Beirís: lonxitude máxima 1 metro.

l) Sotos e semisotos: autorízanse semisotos e sotos sempre que queden incluídos dentro da altura máxima permitida sobre a rasante natural do terreo, sendo os usos permitidos os complementarios da vivenda: garaxes, adegas, etc. Prohíbese taxativamente o uso de vivenda en ditos locais.

- m) Edificacións auxiliares: as edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cabanóns, non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terán unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de retranqueos que para a edificación principal e non poderán adosarse á fachada da mesma.
- n) Condicións estéticas: a edificación principal e auxiliares manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:
- * As fachadas realizaranse en cachotería, sillería, ladrillo "cara vista" ou revestidos en cor branca. Prohibense expresamente as fachadas con plaqueta cerámica.
 - * A carpintería será de cor madeira, verde, branco ou bronce.
 - * As cubertas realizaranse con tella árabe.
 - * Excepto en casos singulares que se xustifiquen, manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.
 - * Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse mantendo o carácter das existentes e análogas de carácter tradicional.
 - * Os cercados de fincas realizaranse, como máximo, de 1,80 m. de altura en todo o seu perímetro. Executaranse diáfanos polo menos nas dúas terceiras partes da súa altura.

C. Para vivendas non vinculadas a explotacións agropecuarias.

Ademais de axustarse ás condicións xerais establecidas no punto "B" para as vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias, deberase constatar que a nova vivenda que se pretende construír non forma parte dunha práctica xeneralizada no outorgamento deste tipo de licencias de acordo co disposto no artigo 41.2 da Lei de adaptación da do solo a Galicia.

Considérase o carácter excepcional da licenza se, trazado un círculo de radio de 100 metros con centro na vivenda que se pretende construír, se encontran dentro do mesmo un máximo de 5 vivendas construídas ó abeiro desta excepcionalidade.

ORDENANZA Nº 9 SOLO NON URBANIZABLE DE NUCLEOS RURAIS

1. Ambito de aplicación.

Será de aplicación:

- a) Nos núcleos delimitados como tales e sinalados nos planos de Ordenación.
- b) Nunha área de tolerancia exterior do núcleo rural, tanto para aqueles clasificados como urbanos coma para os non urbanizables, constituída por unha franxa de 40 metros de profundidade, paralela á liña poligonal da delimitación dos núcleos sinalados nos planos de Ordenación.

2. Usos permitidos.

- a) Os admitidos na Ordenanza núm. 8 destas normas, así como vivendas familiares.
- b) En solo non urbanizable de núcleo rural e na área de tolerancia exterior, non será necesario xustifica-

la imposibilidade de formación de núcleo para a autorización de edificacións ou instalacións.

- c) Poderanse autorizar edificacións, conforme o establecido no artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia, coas limitacións sinaladas nos apartados 3.5.3 e 3.5.4. referentes ó cambio de clasificación do solo e redacción de Plans Especiais de mellora do medio.
- d) De conformidade co disposto no artigo 21.2 da Lei de adaptación da do solo a Galicia, non se requirirá a autorización previa da Comisión Provincial de Urbanismo concedendo as licencias directamente o concello, cando se trate de edificacións para vivenda familiar e instalacións complementarias.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumpriran as condicións sinaladas nos artigos, 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

A edificación nos núcleos rurais de poboación axustarase ás seguintes determinacións:

- a) Tipoloxía: As edificacións armonizarán coas tipoloxías tradicionais existentes ou dominantes no asentamento, admitíndose, polo tanto, edificacións apoiadas noutras conformadoras do continuo urbano e edificacións illadas.

b) Parcela mínima:

- No núcleo rural: 600 m².

- No área de tolerancia exterior: 1.000 m².

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño naqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

c) Edificabilidade máxima: 0,40 m²/m².

d) Retranqueos:

- A vías públicas:

En tramos de vía non consolidados. Aplicarase o previsto para o solo non urbanizable común.

No caso de tramos de vías consolidados pola edificación manteranse as aliñacións existentes. Enténdese por tramo de vía consolidado aquel no que a edificación ocupe polo menos 2/3 da súa lonxitude, medida entre dúas edificacións.

- A lindeiros:

Mínimo 3,00 m.

Poderanse autorizar edificacións unidas a paramentos cegos de edificacións existentes.

e) Ocupación máxima da parcela polas edificacións: 30%.

Cando se dá excepción do apartado b) e se trate de parcelas de superficie menor que a mínima sinalada, a ocupación poderá supera-la porcentaxe expresada, fixándose un fondo máximo de 12,00 m.

f) Pendente máxima de cuberta: 30 graos, con altura máxima de tellado de 3,60 m.

g) Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arrinque infe-

rior da vertente de cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos cando sobresaian, como máximo, 1 metro desde a rasante do terreo.

- h) Aproveitamento baixo cuberta: Permítese, sen computa-la súa superficie para os efectos de determinar a máxima edificabilidade, se é o caso.
- i) Beirís: lonxitude máxima, 1 metro.

ORDENANZA NUM. 10 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION AGROPECUARIA

1. Ambito de aplicación.

Defínense como tales aqueles terreos que se delimitan como tales nos planos de Ordenación.

2. Usos.

A. Usos e construcións permitidos: O uso normal deste só é agropecuario. Só poderán realizarse construcións con licencia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

- Construcións destinadas a explotacións que garden relación coa natureza e destino do contorno, tales como:
- Silos.
- Hórreos.
- Invernadoiros, cabanóns, casetas para aparellos e outras construcións agropecuarias de superficie inferior a 50 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que, previamente á solicitude da licencia municipal, obteñan autorización da Comisión Provincial de Urbanismo segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

- a) Explotacións agropecuarias, intensivas ou industrializadas.
- b) Industrias vinculadas ó medio rural.
- c) Vivenda vinculada á explotación agraria.

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

- a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumpriran as mesmas condicións que as correspondentes do solo non urbanizable común. Exceptúanse as relativas a vivendas vinculadas ás explotacións, nas que as condicións diferenciais respecto da mencionada normativa común son as que se indican a continuación, rexendo tódalas demais incluídas naquela:

- Edificabilidade máxima: 0,04 m²/m².
- Ocupación máxima: 4% da parcela.
- Parcela mínima: a sinalada para o solo non urbanizable común.
- Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior da vertente da cuberta.

ORDENANZA NUM. 11 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL

1. Ambito de aplicación.

Defínense como tales, aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector forestal e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos. O seu ámbito sinalase nos planos de Ordenación.

2. Usos.

A. Usos e construcións permitidos: o uso normal deste solo é o forestal. Só se poderán realizar construcións con licencia directa municipal, de acordo co establecido polo artigo 242 da Lei do solo, nos casos seguintes:

- Secadoiros de madeira abertos ou con alpendres sustentados por columnas.
- Aserradoiros para a primeira transformación da madeira, con superficie de instalación inferior a 2.000 m².
- Silos.
- Casetas para gardar utensilios, de superficie máxima 50 m².

Torres de vixilancia e depósitos de auga contra incendios e instalacións para casetas forestais.

Cortes e/ou cercados para aloxamento e/ou refuxio de gando, cunha superficie máxima de 100 m².

B. Usos e construcións autorizables: Os que con anterioridade á solicitude da licencia municipal obteñan autorización da Comisión Provincial de Urbanismo, segundo o trámite do artigo 42 da Lei de adaptación do solo a Galicia e que poden ser para:

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

3. Condicións xerais.

As edificacións que se autoricen cumprirán as condicións sinaladas nos artigos 15, 16, 17, 18 e 19 apartado 2 das Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento da provincia de Pontevedra.

4. Condicións de edificación.

- a) Tódolos usos e construcións sinalados como permitidos e autorizables neste solo, cumprirán as mesmas condicións que as correspondentes do solo non urbanizable común. Exceptuándose as relativas a vivendas vinculadas a explotacións forestais, nas que as condicións diferenciais respecto da mencionada normativa común son as que se indican a continuación, rexendo tódalas demais incluídas nela:

- Edificabilidade máxima: 0,02 m²/m².
- Ocupación máxima: 2% da parcela.
- Parcela mínima: 5.000 m².

- Altura máxima: Baixo + 1 planta, cunha altura máxima de 7,00 metros medidos no centro das fachadas, desde a rasante do terreo ata o arranque inferior do vertente da cuberta. Non se contabilizarán no número de plantas os sotos e semisotos cando sobresaian como máximo 1 metro da rasante do terreo.

- b) Tódalas edificacións que se autoricen neste tipo de solo de protección forestal que non se destinen a vivendas, deberán cumprir, ademais das normas xerais do solo non urbanizable, as seguintes condicións:

- Ocupación máxima: 40% da parcela.
- Parcela mínima: 5.000 m².

ORDENANZA NUM. 12 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOXICA

1. Ambito de aplicación.

Está constituído por aqueles terreos que polos seus valores ambientais, ecolóxicos, biolóxicos, botánicos, paisaxísticos, científicos, educativos ou recreativos débense preservar para a súa protección ou mellora e que se delimitan nos planos de Ordenación.

A estes hailles que engadi-los terreos ós que lles sexa de aplicación a lexislación de protección sectorial, fundamentalmente á lexislación de augas, costas e conservación dos espazos naturais e da flora e fauna silvestre e os espazos naturais protexidos inscritos no Rexistro Xeral de Espazos Naturais, creado por Decreto 82/1989, do 11 de maio, da Xunta de Galicia, que quedan sometidos ás determinacións que se establecen nel.

2. Usos permitidos.

No ámbito de aplicación desta norma non se autorizará a construción de ningunha clase de edificación, permitíndose a explotación racional dos recursos vinculados ó medio que non atente contra os valores esenciais que se protexen.

ORDENANZA NUM. 13 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION DO PATRIMONIO

1. Ambito de aplicación.

- a) Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural.
- b) No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ós que se lles engadirán os que poidan ser incluídos no inventario que realizará o órgano competente da Consellería de Cultura e Xuventude da Xunta de Galicia.

2. Areas de protección.

Dentro das áreas de protección que a continuación se sinalan, será preciso informe previo da Comisión Provincial do Patrimonio, que terá carácter vinculante para a realización de calquera das actividades enumeradas no artigo 178 da Lei do Solo.

As áreas de protección para os elementos concretos, dentro das cales é necesario o informe antedito, estarán constituídas por unha franxa cunha profundidade medida desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe de:

- a) 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados (hórreos, pombais, cruceiros, fornos, feiras, muíños, etc.)
- b) 100 metros, cando se trate de elementos de arquitectura relixiosa (mosteiros, conxuntos parroquiais, igrexas, capelas, santuarios, cemiterios, etc.), arquitectura militar (castelos, baterías, murallas, etc.)

- c) 200 metros, cando se trate de restos arqueolóxicos (sepulcros megalíticos, dolmens, petroglifos, castros, etc.)

Cando varios elementos singulares se articulen nun conxunto, a área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcará a totalidade daquel.

Nas solicitudes de licencia para a realización de edificacións ou actividades situadas dentro destas franxas, consultarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá esta sobre o ben protexido.

ORDENANZA NUM. 14 SOLO NON URBANIZABLE DE INTERESE PAISAXISTICO

1. Ambito de aplicación.

Inclúense dentro deste tipo tódolos terreos que pola súa situación estratéxica requiran unha especial protección desde o punto de vista paisaxístico. O seu ámbito sinalase nos planos de Ordenación.

2. Normas de protección.

Aplicarase integramente a normativa correspondente ó solo non urbanizable común, coas seguintes limitacións.

* As edificacións que se autoricen ó abeiro da presente ordenanza deberán situar de forma que non limiten o campo visual para contempla-las beleza naturais, nin rompan a harmonía da paisaxe ou desfiguren a perspectiva propia.

Para tal efecto non se permitirá que situación, masa e altura dos edificios, muros e cercado, ou a instalación doutros elementos sobresaia máis de 1 metro sobre a rasante da estrada que limita a área protexida.

* Nas zonas afectadas pola servidume e zona de influencia de costas, atenderase, ademais de ás limitacións impostas por esta ordenanza, ó disposto na lexislación de costas, tal como se indica na normativa de protección de zonas costeiras do presente Plan.

3. Tramitación.

Co obxecto de dar cumprimento ó artigo 138 da Lei do Solo, as solicitudes de edificación incluídas nestas áreas, presentarán información cartográfica e fotográfica, para a comprobación dos efectos da nova construción e toma de decisión sobre a correspondente autorización.

ORDENANZA NUM. 15 SOLO NON URBANIZABLE DE PROTECCION DE COSTAS

1. Ambito de aplicación.

De acordo co disposto no Capítulo II do Título II da vigente Lei de Costas, as servidumes de protección, tránsito e influencia corresponden a unhas franxas de terreo de 100, 6 e 500 metros respectivamente, medidas terra dentro desde o límite interior da ribeira do mar.

2. Servidume de protección.

A servidume de protección establécese nunha franxa de 100 metros medida terra dentro desde o límite interior da ribeira do mar. Este tipo de protección é independente de calquera outra protección que para ditas zonas se implementa desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que impondrán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establecen para esta zona recólense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas

3. Servidume de tránsito.

A servidume de protección establécese sobre unha franxa de 6 metros medida terra dentro a partir do límite interior da ribeira do mar. As limitacións para a mesma fíxanse no artigo 27 da Lei de Costas.

4. Servidume de acceso ó mar.

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais que se redacten en desenvolvemento dos mesmos, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

5. Zona de influencia.

A zona de influencia de costas establécese nunha banda de 500 metros, medida terra dentro a partir da ribeira do mar. Na mesma será de aplicación o disposto no artigo 30 da Lei de Costas e concordantes do Regulamento que a desenvolve.

6. Utilización do dominio público marítimo-terrestre.

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Título III da xixente Lei de Costas.

7. Obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas.

As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas e situadas en zona de dominio público ou de servidume rexeranse polo establecido na Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas.

8. Deslinde do dominio público marítimo-terrestre.

De acordo co disposto no artigo 210.4 do Regulamento Xeral para o desenvolvemento e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación Urbana represéntase a liña de deslinde aprobada.

No momento presente estase levando a cabo un novo deslinde que comprende a totalidade da zona Leste do Municipio. Este deslinde encóntrase en fase de tramitación de acordo co Capítulo III do Título I do Regulamento de Costas. Unha vez aprobado incorporárase ó presente Plan cos efectos sinalados no artigo 28 do citado Regulamento.

4.2.6. Normas reguladoras do solo urbanizable.

4.2.6.1. Solo urbanizable programado.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable programado, é desenvolvido nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións.

1. Localización da área.
2. Condicións para o seu desenvolvemento.
3. Tipoloxía edificadora.
4. Edificabilidade.
5. Densidade de vivendas.
6. Características específicas.
7. Programación.

Trátase de establecer o sistema de execución recomendado e as formas de vincular ós particulares ou á iniciativa pública.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 1

LOCALIZACION: Barrio de Santa Tregá.

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 35 viv/Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROGRAMACION:

Programase o desenvolvemento deste solo no primeiro cuatrienio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 2

LOCALIZACION: Vía de circunvalación-estrada de Baiona-A Guarda

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 35 viv/Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando os devanditos valores.

PROGRAMACION:

Programase o desenvolvemento deste solo no segundo cuatrienio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 3

LOCALIZACION: Vía de circunvalación-estrada de Baiona-A Guarda

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 35 viv/Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROGRAMACION:

Programase o desenvolvemento deste solo no segundo cuatrienio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 4

LOCALIZACION: Castelo de Santa Cruz

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Se establece unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.6245 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 55 viv/Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando ditos valores.

SISTEMAS KERAIS ADSCRITOS:

Incorpórase á xestión deste solo o espazo libre de uso público constituído polo Castelo de Santa Cruz.

PROGRAMACION:

Programase o desenvolvemento deste solo no primeiro cuatrienio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 5

LOCALIZACION: Urbanización de Riomiño.

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

O estar en desenvolvemento o presente Plan Parcial incorpórase ó Plan Xeral con tódalas características e compromisos definidos no mesmo.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 6

LOCALIZACION: A Gándara

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado prevese a posibilidade de establecer varios sectores de planeamento a desenvolver mediante os seus

correspondentes Plans Parciais. A superficie dos mesmos non será inferior a 3 Há, debendo cumprí-las seguintes condicións:

* Superficies continuas abarcando parcelas completas salvo excepcións xustificadas.

* Lindes con outras clases de solo polo menos no 50% do seu perímetro.

* Os terreos resultantes dun fraccionamento da área deberán cumprí-las condicións anteriores.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.8333 m²/m² sobre a superficie total.

ALTURA MAXIMA:

Establécese unha altura máxima de 11 metros. No caso de que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Non poderán instalarse actividades insalubres, nocivas ou perigosas nun contorno inferior a 2.000 metros dos perímetros urbanos.

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral da rede de sumidoiros terán un tratamento previo para os efectos de non deteriora-lo proceso xeral de depuración do polígono.

PROGRAMACION:

Programase o desenvolvemento deste solo no segundo cuatrienio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 7

LOCALIZACION: Norte de Camposancos.

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado prevese a posibilidade de establecer dous sectores de planeamento a desenvolver mediante os seus correspondentes Plans Parciais. A superficie dos mesmos non será inferior a 1.5 Há, debendo cumprí-las seguintes condicións:

* Superficies continuas abarcando parcelas completas salvo excepcións xustificadas.

* Lindes con outras clases de solo polo menos no 50% do seu perímetro.

* Os terreos resultantes dun fraccionamento da área deberán cumprí-las condicións anteriores.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación formada por vivenda unifamiliar.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 35 viv/Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROGRAMACION:

Prográmase o desenvolvemento deste solo no primeiro cuadrinio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 8

LOCALIZACION: Avda. do Doutor Fernández Albor.

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado

establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva. Polo menos o 70% das vivendas serán de protección oficial.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 40 viv./Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

A edificación dispoñerá na zona da canteira existente de tal modo que se elimine o aspecto estético negativo da mesma.

4.2.6.2. Solo urbanizable non programado.

Para cada unha das zonas nas que se dividiu o solo urbanizable non programado sinálanse os seguintes parámetros:

- a) Usos incompatibles
- b) Características técnicas e magnitudes mínimas que terán que reuni-las actuacións.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 1

LOCALIZACION: Subida ó Monte Trega.

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese a posibilidade de fraccionar en dúas partes a área delimitada para os efectos da redacción do preceptivo Programa de Actuación Urbanística.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 2

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 3

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 4

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

4.2.7. Plans Especiais.

Para o desenvolvemento das previsións contidas no presente Plan Xeral de Ordenación Urbana e de acordo co disposto no artigo 84.2, proponse a formulación do seguinte Plan Especial.

P.E. NUM. 1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION E PROTECCION DO MONTE TREGA.

Ambito: o sinalado nos planos de Ordenación

Obxecto: O obxecto do presente Plan Especial é a ordenación e protección do Monte Trega.

Contido: O presente Plan Especial corresponde á tipoloxía definida no artigo 84.2.b. da Lei do Solo. O seu contido, de acordo co apartado núm. 4 do citado artigo, responderá á finalidade que se persigue e que se concreta na protección, potenciación e mellora dos valores paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos e ecolóxicos do espazo que se ordena.

4.3. Normas de protección.**4.3.1. Protección do patrimonio cultural.**

Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións da presente Norma:

- a) Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental.
- b) Os xacementos arqueolóxicos e castros.
- c) Os cruceiros.
- d) Calquera outro elemento que, por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais obxecto de protección pola Norma quedan incluídos no Catálogo, complementario desta Norma, de elementos e conxuntos obxecto de protección, para os efectos do disposto nos artigos 86.2 e 87.1 do Regulamento de Planeamento e art. 13.1. LSG.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

Dada a importancia desta área de solo urbanizable desde o punto de vista paisaxístico, no Plan Parcial darase especial atención á localización dos volumes edificables, preservando ditos valores.

PROGRAMACION:

Prográmase o desenvolvemento deste solo no primeiro cuadrinio do Plan Xeral de Ordenación.

SOLO URBANIZABLE PROGRAMADO NUM. 8

LOCALIZACION: Avda. do Doutor Fernández Albor.

CONDICIONS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable programado

establécese un único sector de planeamento que abarque a totalidade da súa superficie.

TIPOLOXIA DE EDIFICACION:

Establécese unha tipoloxía de edificación mixta formada por vivenda unifamiliar e vivenda colectiva. Polo menos o 70% das vivendas serán de protección oficial.

EDIFICABILIDADE:

Establécese unha edificabilidade de 0.4348 m²/m² sobre a superficie total.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá supera-la cifra de 40 viv./Há.

CARACTERISTICAS ESPECIFICAS:

A edificación dispoñerá na zona da canteira existente de tal modo que se elimine o aspecto estético negativo da mesma.

4.2.6.2. Solo urbanizable non programado.

Para cada unha das zonas nas que se dividiu o solo urbanizable non programado sinálanse os seguintes parámetros:

- a) Usos incompatibles
- b) Características técnicas e magnitudes mínimas que terán que reuni-las actuacións.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 1

LOCALIZACION: Subida ó Monte Trega.

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese a posibilidade de fraccionar en dúas partes a área delimitada para os efectos da redacción do preceptivo Programa de Actuación Urbanística.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 2

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 3

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

SOLO URBANIZABLE NON PROGRAMADO NUM. 4

LOCALIZACION: C-550 dirección a Tui

USOS INCOMPATIBLES: Dado que esta área de solo está destinada a completa-la estrutura urbana existente, establécese como incompatible calquera uso non compatible coa vivenda.

MAGNITUDES DA ACTUACION: Establécese un único Programa de Actuación Urbanística para o desenvolvemento da área, dada a pequena dimensión da mesma.

4.2.7. Plans Especiais.

Para o desenvolvemento das previsións contidas no presente Plan Xeral de Ordenación Urbana e de acordo co disposto no artigo 84.2, propónse a formulación do seguinte Plan Especial.

P.E. NUM. 1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION E PROTECCION DO MONTE TREGA.

Ambito: o sinalado nos planos de Ordenación

Obxecto: O obxecto do presente Plan Especial é a ordenación e protección do Monte Trega.

Contido: O presente Plan Especial corresponde á tipoloxía definida no artigo 84.2.b. da Lei do Solo. O seu contido, de acordo co apartado núm. 4 do citado artigo, responderá á finalidade que se persigue e que se concreta na protección, potenciación e mellora dos valores paisaxísticos, históricos, arqueolóxicos e ecolóxicos do espazo que se ordena.

4.3. Normas de protección.**4.3.1. Protección do patrimonio cultural.**

Constitúen bens culturais suxeitos a protección de acordo coas determinacións da presente Norma:

- a) Os edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental.
- b) Os xacementos arqueolóxicos e castros.
- c) Os cruceiros.
- d) Calquera outro elemento que, por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Administración competente ou do Concello se determine.

Os bens culturais obxecto de protección pola Norma quedan incluídos no Catálogo, complementario desta Norma, de elementos e conxuntos obxecto de protección, para os efectos do disposto nos artigos 86.2 e 87.1 do Regulamento de Planeamento e art. 13.1. LSG.

a) Edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental.

A protección destes edificios, conxuntos e elementos vai encamiñada á súa conservación, rehabilitación e posta en valor aceptando a realización de determinadas obras en función das características do obxecto protexido.

Os edificios, conxuntos e elementos catalogados polo seu interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico e/ou ambiental, serán obxecto de protección, e ateranse á ordenación específica da zona onde se sitúan, á lexislación do Patrimonio que lle sexa de aplicación e ás determinacións específicas que seguen e que se articulan clasificando a súa protección en integral e non integral.

4.3.2. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección integral.

Alcance da protección.

Distinguiranse varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

1. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúe tal edificación, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas tanto para edificios protexidos en solo urbano coma non urbanizable.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 m. de distancia dos muros exteriores á edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificador a protexer (pazo e edificacións auxiliares, igrexa, e adro etc.)

En calquera caso toda nova edificación que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido atenderase ó establecido no art.138 da LS.

2. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexa e adro, casa-pazo e xardín-horta, etc.) ou conxunto (igrexa, casa rectoral, e campo de festas, etc.) quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito será obxecto de licenza. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes cando a modificación pretendida non se xustifique como conservación ou mantemento e poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, sexan autóctonas ou non, formen parte importante da xardinería ou do contorno inmediato. Para as novas edificacións que se vaian a situar nas inmediacións do conxunto protexido atenderase ó establecido no art. 138 da LS.

3. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación, entenderase que a protección afecta non só a dito elemento senón a un contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro de dito elemento. En dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais salvo o de libre público.

Obras permitidas.

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

No caso de que nun edificio catalogado e obxecto de protección integral se pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración e si de consolidación ou rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras deberá xustificarse na memoria do proxecto que achegue á solicitude de licenza. O Concello poderá denegar dita licenza se considerase que é posible e conveniente un maior grao de protección e conservación. Para tal efecto, o Concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrubamento parcial ou total. Igualmente as de rehabilitación que supoñan un cambio tipolóxico e/ou de uso.

Documentación para solicitude de licenza.

A solicitude de licenza de restauración e, se é o caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ir acompañada da documentación seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores de proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc.
- Evolución do edificio e do contorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.
- Levantamento a escala 1/100 do edificio na súa situación actual (plantas, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias de detalles característicos. Levantamento da parcela onde se enclava, a escala non menor de 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arboredo, xardinería, etc.
- Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións coma da xardinería, etc.
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

No caso de edificios protexidos no medio rural situados en grandes fincas, a solicitude de licenza de calquera tipo que afecte a unha área definida por unha liña homotética a 100 de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificador a protexer, deberá ir acompañada, ademais dos documentos esixidos nas Ordenanzas Municipais, da documentación seguinte:

- Plano de situación en relación co edificio a protexer.
- Incidencia no contorno da obra ou actividade para a que se solicita licenza así como memoria xustificativa da non alteración das condicións ambientais e paisaxísticas do ben cultural protexido (incluírá para o caso de edificacións relación detallada de

materiais a empregar e da solución formal adoptada, etc.)

De acordo co disposto na Lei do Solo e nestas Normas, poderanse redactar Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o Concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo coas determinacións deste documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O Concello solicitará con anterioridade á concesión de licencias de obras nestes edificios e elementos, informe do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

4.3.3. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.

Alcance da protección.

Distinguiranse varios casos en función da natureza do obxecto protexido.

1. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende a toda a parcela onde se sitúa tal edificio, quedando excluída calquera segregación en novas parcelas tanto como non urbanizable.

No caso de edificios situados en medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificador a protexer.

En calquera caso para toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido atenderase ó establecido no artigo 138 da LS.

2. Cando o obxecto protexido sexa un edificio ou edificios e os xardíns ou espazos libres que con el forman unha unidade (igrexas e adros, casa-pazo, e xardín-horta, etc.) Quedará excluída calquera segregación do ámbito protexido con destino distinto ó existente. Nos espazos non ocupados pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuren formalmente o ámbito de influencia da edificación será obxecto de licencia. O Concello deberá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes cando a actuación pretendida poida supoñer un cambio de carácter do ámbito protexido. Para as novas edificacións que se vaian situar nas inmediacións do conxunto protexido atenderase ó establecido no art. 138 da LS.

3. cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só a dito elemento senón a un contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro de dito elemento. No devandito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais salvo o de libre público.

Obras permitidas.

Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, consolidación e rehabilitación.

1. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeneralizada (conservación da envoltura externa: fachadas e cubertas e baldeirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente a este apartado, e a memoria do proxecto que xunte á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar-la licencia. O Concello solicitará, en todo caso, informe previo do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envoltura do edificio (fachada e cubertas); a modificación dos ocós ou a apertura doutros novos, e todos aqueles cambios en dita envoltura que modifiquen a composición xeral.

2. Sen embargo, cando a cualificación correspondente ó edificio protexido permita un maior volume edificable, poderase engadir á edificación existente ata alcanzar a máxima edificabilidade permitida, mantendo as condicións estruturais da planta do edificio, e a composición, ritmo de ocós, etc., do edificio existente, con materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado. O Concello solicitará, en todo caso, informe previo do organismo competente en materia de protección histórico-artística.

Documentación para solicitude de licencia.

Nos edificios con protección non integral, as solicitudes de licencia de reestructuración e/ou adición de plantas ou incremento de volume, incluírá preceptivamente, ademais dos documentos exhibidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Alzado fotográfico do tramo de vía onde estea situado o edificio.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

Nos edificios situados no medio rural presentarase levantamento da parcela na que se sitúa, a escala non menor de 1/500, indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliares e especificando os cultivos, manchas de arboredo, xardinería, etc.

4.3.4. Tipos de obra que afectan ó conxunto do edificio.

- a) Conservación: son aquelas destinadas a cumprir as obrigacións da propiedade en canto se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- b) Restauración: son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grao máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio ó mesmo tempo que reproducirlas súas condicións orixinais sen aportación de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobi-

liario orixinal e da decoración ou dos procedentes, polo menos, das últimas etapas de utilización.

Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.

- c) Consolidación: son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total dalgún elemento estrutural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envoltura do edificio (fachadas e cubertas).
- d) Rehabilitación: son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estruturais e a composición exterior da envoltura do edificio (fachadas e cubertas).
- e) Reestructuración: Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou, en grao máximo, o baldeirado do edificio, conservando as fachadas existentes no exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.
- f) Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumentalo número de plantas do edificio mantendo ou non a tipoloxía estrutural. Asimilable á reestructuración en canto a grao de conservación e tolerancia. As condicións nas que pode realizarse a adición especificanse no grao de protección correspondente. Só neste caso a cuberta do edificio non se considerará protexida.

4.3.5. Patrimonio arqueolóxico.

Esta protección comprenderá as zonas que se catalogan nestas Normas ou se cheguen a catalogar por constar a presenza de xacementos arqueolóxicos ou porque existan razóns que permitan supoñer a existencia de restos enterrados ou ocultos.

Nestas zonas quedan prohibidas tódalas operacións que impliquen variacións das condicións existentes na área delimitada (movementos de terras, edificación, urbanización, etc.), cando o xacemento estea descuberto e localizado. No caso de que non exista xacemento localizado, pero si razóns que permitan supoñer a súa existencia (restos enterrados ou ocultos) calquera operación que implique variación nas condicións existentes, supeditarase ós resultados da investigación previa dos posibles restos.

Nos xacementos que estean ou chegarán a estar declarados tales pola Administración competente en materia de patrimonio arqueolóxico, non se poderá realizar ningunha operación sen autorización previa e baixo a súa directa inspección.

Fóra das áreas catalogadas, en calquera terreo no que aparecera un xacemento ou indicios razoables da súa existencia, a Corporación ordenará a inmediata paralización das obras que se estivesen realizando e dará conta ó organismo competente para que adopte as medidas de protección que establece a lexislación vixente.

4.3.6. Os cruceiros.

A súa protección afecta ós cruceiros que se catalogan nestas Normas e a un contorno que garanta o mantemento da súa significación cultural e histórica, así como o libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro de dito elemento. En dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, nin novos usos, salvo o de libre público.

Obras permitidas.

Con carácter xeral autorizaranse exclusivamente as obras de restauración total ou parcial e de conservación.

Para a solicitude de licencia de ditas obras, xuntarase ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais aquela da documentación esixida por estas Normas para os edificios obxecto de protección integral, que sexa de aplicación ás especiais características do elemento de que se trate.

4.3.7. Plan Especial de Protección de edificios, conxuntos e elementos a conservar.

Para o detallado estudo dos edificios, conxuntos e elementos de interese histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico ou ambiental, propónse no presente Plan Xeral a redacción dun Plan Especial.

4.4. Normas reguladoras das situacións fóra de ordenación.

1. Parcela fóra de aliñación.

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

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de predio, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de predio e demais condicións establecidas na normativa, deberá acceder á propiedade da parte que resta ata a aliñación. Se o propietario da parte que resta fose o Concello e estimase a conveniencia de que esa parte que resta siga sendo de dominio público adscrito ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as beirarrúas peonais e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semiprazas ou lugares de lecer e recreo, o Concello poderá denegar a solicitude de compra e autorizar a edificación retranqueada, sen que iso dea lugar a ningunha indemnización.

2. Edificación fóra de aliñación.

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

2. No primeiro caso, a edificación ademais de estar fóra de aliñación queda en situación de fóra de Ordenación xerénica coas consecuencias que da mesma se derivan. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compra-venda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación e que só será edificable no momento en que se constrúa un novo edificio que substitúa ó anterior.

3. Se o propietario da parte que resta é o Concello, poderase proceder como queda explicado no punto sobre parcelas non coincidentes coa aliñación.

3. Edificación fóra de ordenación.

1. Considerarase como tal toda edificación que incumpra algunha das prescricións que se establezan nestas Normas respecto da Ordenación e a Edificación.

2. Cando a inadaptación a as Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexa de gran magnitude nin supoña grave prexuízo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou ordenanzas de Edificación que non teñen porque coincidir coa Normativa do presente Documento, entenderase entón que ese tipo de edificacións se atopan na situación xenérica de fóra de ordenación.

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

4. Excepcionalmente e cando as condicións da finca non permitan mellor solución por aplicación da Ordenanza, poderanse autorizar obras de aumento de volume e consolidación co exclusivo obxecto da mellora das condicións hixiénico-sanitarias da vivenda.

5. No caso dunha edificación de nova planta, é dicir, posterior á data de aprobación definitiva deste Documento, que manifestamente incumprira a Normativa que regula a ordenación de volumes, o alcalde está no deber de proceder á inmediata suspensión das obras e demais medidas previstas no artigo 50 LSG e concordantes da LS e RDU, sen prexuízo da aplicación das correspondentes sancións por infracción urbanística que a LS e RDU establecen.

6. No caso de industrias en funcionamento situadas en núcleos rurais, con carácter xeral manterase a súa situación, permitíndose ampliacións das mesmas aplicando para iso as ordenanzas de carácter industrial desta normativa. Exceptúanse os casos nos que o propio carácter da industria e a súa proximidade a vivendas impliquen unha incompatibilidade de acordo co Regulamento de Actividades Nocivas e Perigosas.

4. Declaración expresa de edificación fóra de ordenación.

1. No caso de que o mantemento das parcelas da edificación que non estean conformes coa ordenación das Normas, impuxera un prexuízo ou impedimento grave para o desenvolvemento das mesmas, estivese prevista a expropiación ou demolición da finca de prazo inferior a 15 anos, ou implicase riscos de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa ou noutras normativas específicas, o Concello procederá á declaración expresa de edificación fóra de ordenación.

2. O acto de declaración expresa de edificación fóra de ordenación implica que só se poderá autorizar a mesma as mínimas reparacións de conservación, hixiene e ornato do edificio, non permitíndose as de consolidación, mellora ou ampliación, reservándose o Concello a posibilidade de proceder á súa demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellaren asumindo el mesmo o custo da operación e as indemnizacións a que houbera lugar.

5. Obras en edificacións fóra de ordenación.

1. Consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas, placas ou soleiras que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.

2. Consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura a muros, piares, vigas, e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

4.5. Normas de urbanización.

1. Sistema viario.

Para os efectos das presentes Normas, o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de dominio e uso público, proxectadas e construídas para a circulación de vehículos e peóns.

En canto ás vías urbanas, adoptaranse os seguintes tipos:

* Ancho total 25 metros.

- Aparcamento en liña.

4 calzadas de 3.50 m, 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 2.50 m e unha mediana de 1 m.

- Aparcamento en batería.

2 calzadas de 3.50 m, 2 bandas de aparcamento de 5.5 m, 2 beirarrúas de 3.5 m.

* Ancho total 21 metros

- Aparcamento en liña.

4 calzadas de 3.00 m, 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 1.50 m e unha mediana de 1 m.

- Aparcamento en batería

2 calzadas de 3.50 m, 2 bandas de aparcamento de 5 m, 2 beirarrúas de 2.0 m.

* Ancho total 17 metros.

- Aparcamento en liña.

2 calzadas de 3.50 m, 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 2.50 m.

* Ancho total 15 metros.

- Dos bandas de aparcamento

2 calzadas de 3.50 m, 2 franxas de aparcamento de 2.50 m, 2 beirarrúas de 1.50 m.

- Unha banda de aparcamento.

2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.50 m. e dúas beirarrúas de 2.75 m.

* Ancho total 14 metros.

- Unha banda de aparcamento.

2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.50 m. e dúas beirarrúas de 2.25 m.

* Ancho total 12 metros.

- Unha banda de aparcamento.

2 calzadas de 3.50 m, unha franxa de aparcamento de 2.00 m. e dúas beirarrúas de 1.50 m.

* Ancho total 9 metros.

2 calzadas de 3.00 m e dúas beirarrúas de 1.50 m.

* Ancho total 8 metros.

2 calzadas de 3.00 m e dúas beirarrúas de 1.00 m.

2. Condicións de pavimentación do viario.

A. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discorrerá sobre el, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e estéticos.

B. A separación entre as áreas dominadas polo peón e o automóbil manifestarase de forma que queden claramente definidos os seus perímetros, sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. Para tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría.

C. O pavimento das beirarrúas e as prazas non presentarán obstáculos á circulación de persoas e vehículos de man; distinguíranse as porcións daquelas que ocasionalmente puideran ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por chafranado do bordo.

D. As tapas de arquetas, rexistros, etc. dispoñeranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano.

E. A sección mínima do firme a adoptar estará constituída por unha subbase de xabre artificial de 15 cms. de grosor, unha base de macadam de 15 cms. de grosor, cun rego asfáltico semiprofundo e dúas capas de aglomerado asfáltico en quente de 4 cms. de grosor cada unha.

F. En canto ás beirarrúas, estarán formadas por unha subbase de xabre artificial de 15 cms. de grosor, unha base de formigón en masa tipo H-175 de 10 cms. de grosor sobre a que se asentará, con argamasa de cemento, un pavimento de lousa hidráulica en color.

G. O pavimento debe construírse sobre unha explanación convenientemente consolidada, evitando as zonas de vertedeiro e os terreos arxilosos. Será obrigatoria a adecuada compactación dos terrapléns.

H. Onde sexa preciso estableceranse subbases permeables e drenaxes para suprimir a posibilidade dun exceso de humidade nas capas adxacentes do pavimento. As drenaxes desaugarán á rede de saneamento e instalaranse sumidoiros para a recollida de augas de superficie.

I. Cando existan desniveis nas proximidades inmediatas das vías, os noiros terán unha pendente máxima do 33%, colocando muros de contención nos lugares necesarios.

3. Normas para a supresión de barreiras arquitectónicas

Nos pasos de peóns realizaranse marcas de 1 metro, como mínimo, de ancho entrando unha pendente na beirarrúa que non será superior ó 8%.

A ámbolos lados da rampla nunha franxa de 1 m. de ancho, e en toda a superficie que ocupa a rampla, utilizarase un pavimento antiesvarante totalmente diferente do resto da beirarrúa, de forma que pode ser advertida a diferenza de textura polos invidentes.

Realizaranse comunicacións entre as distintas cotas do terreo urbanizado a través dunas ramplas cun 8% de pendente máxima por itinerarios diferentes ó percorrido por escaleiras peatonais.

O solo destas redes de comunicacións será antiesvarante.

As devanditas normas teranse en conta sempre que tecnicamente sexa posible.

4. Ampliación de camiños existentes.

O trazado proposto polas NN.SS. para os camiños existentes non pode entenderse como definitivo; xa que será o proxecto de Urbanización correspondente o que o defina baseándose nun estudo detallado que terá fundamentalmente en conta as afeccións a realizar, tratando de evitalas no posible.

5. Rede de abastecemento de auga.

Condicións xerais.

A. O deseño das redes de abastecemento de auga nos proxectos terá en conta a ordenación global da zona co obxecto do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas deban servir a un ámbito superior ó do proxecto.

B. Tanto no trazado coma no cálculo e construción estarase ó disposto na normativa sectorial de aplicación, no Prego de prescricións técnicas xerais para tubos de abastecemento de auga. O.M. do 28 de xullo de 1974 e Norma Tecnolóxica NTE-IFA.

Dotación.

A dotación dispoñible de auga potable non será inferior a 300 litros por habitante e día, en zona residencial, nin de 350 litros por habitante cando se prevea a existencia de piscinas.

Na zona industrial, o consumo mínimo adoptado será de 1.5 l/seg e Há bruta.

Os consumos máximos de cálculo obteranse multiplicando o consumo medio diario por:

- 2.4 para consumo urbano.
- 3.0 para consumo industrial.

Subministro.

Cando o subministro non proceda da rede xeral de abastecemento deberá xustificarse documentalmente tanto a potabilidade da auga como a dispoñibilidade do caudal suficiente, debendo calcularse a capacidade mínima dos depósitos para o consumo total dun día xunto cunha presión mínima dunha atmosfera no punto máis desfavorable da rede.

A falta de presión na rede deberá ser suplida con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas deste elemento as vivendas máis elevadas.

Se o subministro se realiza mediante pozos, ademais de garantir a potabilidade das augas, se estas se destinan a uso distinto do industrial, os pozos deberán subministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando un do outro máis de 20 m.

Cumprirán as condicións establecidas pola Lei de Augas, e ademais terán as seguintes medidas adicionais para a preservación dos recursos.

- Os pozos selaranse e illaranse nos seus 20 m. primeiros.
- Non se permitirá a inxección de produtos químicos ou radioactivos en calquera punto do acuífero terciario ou aluvial subxacente.
- O perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m² por unidade.

- Ningún pozo de abastecemento poderá situarse a menos de 20 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., non debendo penetralos dispositivos de evacuación de augas na zona saturada.
- Os pozos deberán situarse a máis de 1000 m de emisarios de augas residuais que circulen por canles naturais, vertedeiros controlados ou incontrolados, ou de calquera outro foco contaminante.

Condições de deseño.

Tódalas conduccións serán subterráneas seguindo no posible o trazado das beirarrúas.

No proxecto contemplaranse os elementos da rede que son necesarios para garanti-lo subministro, incluso se tivese que saír do seu ámbito espacial estrito, sendo propio do mesmo a determinación de obras e custos adicionais que en instalacións, servidumes e elementos accesorios supoña, garantindo a súa conservación en caso de que o Concello non os recoñeza e reciba como propios da rede municipal.

En canto ás características das conduccións observáranse as seguintes regras:

- O diámetro mínimo utilizado será de 75 mm
- Á presión de traballo mínima será de 10 Atm.
- Con carácter xeral utilizaranse tubos de fundición dúctil, admitíndose o Polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
- Nos puntos altos e baixos das conduccións colocáranse ventosas e desaugadoiros.
- A profundidade mínima das conduccións referida á xeratriz superior será de 0.60 m.
- A rede de distribución deberá ir disposta por encima da rede de sumidoiros, coa debida protección das cargas do tráfico nos puntos de cruce de calzadas.
- A velocidade da auga nas conduccións estará comprendida entre 0,5 e 1,5 m/seg.

Rede de sumidoiros e depuración.

Condições xerais.

O deseño das redes de sumidoiros nos proxectos terá en conta a ordenación global da zona co obxecto do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente o caso no que as redes proxectadas deban servir a un ámbito superior ó do proxecto.

Queda prohibido calquera tipo de vertido a ceo aberto, incluso en solo non urbanizable, salvo que cumpra estritamente a normativa prescrita polos organismos responsables da salubridade e o medio ambiente e se obteña a preceptiva autorización municipal.

Condições de cálculo.

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas residuais o medio e o máximo previstos para o abastecemento de augas. Para os caudais de augas de chuvia poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de chuvia as correspondentes á fórmula $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$, onde "n" é o número de anos de probabilidade de repetición, "t" o tempo en minutos de duración da chuvia, e "I" a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

En tódolos casos, ós caudais obtidos segundo os métodos expostos aplicaráselle os coeficientes de escorrentía, dos que os seus valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva; 0,70.
- Zonas con edificación unifamiliar en fileira: 0,5.
- Zonas con edificación unifamiliar illada: 0,4.
- Zonas con edificación industrial: 0,4.
- Zonas de parques e xardín ou de cultivo: 0,2.

Condições de deseño.

O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo cando se verte a colectores de uso público. Nas zonas de edificación residencial nos que existan arroios ou ríos que poidan servir para a evacuación natural das augas de chuvia deberase utiliza-lo sistema separativo puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuvia, de xeito que o resto destas vertan directamente ós arroios naturais.

Tamén se utilizará o sistema separativo cando as augas residuais se conduzan a instalacións de depuración ou de bombeo antes de vertelas ás canles públicas naturais ás que, en cambio, desaugarán directamente e pola superficie do terreo as augas de chuvia.

Tódalas vías xerais de tránsito rodado serán dotadas, no momento da súa construción, das redes de sumidoiros ou colectores correspondentes se aínda non existiran o resultaran inadecuados.

As velocidades na rede deberán quedar comprendidas entre os límites necesarios para evitar, por unha parte, a sedimentación de afluentes, e por outra, a erosión do material das conduccións.

Só no caso de vivendas unifamiliares illadas se poderán permiti-lo uso de fosas sépticas cando constitúan un conxunto.

Os diámetros mínimos a empregar na rede serán de 30 cm. Na exterior e de 20 cm, nas acometidas domiciliarias. Para pendentes inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40 cm. A velocidade, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 e 3,5 m/seg, debendo xustificarse razoadamente as solucións fóra destes límites.

As características dos colectores empregados nas redes de recollida de augas residuais serán tales que se garanten as condicións de impermeabilidade esixidas no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tubos de saneamento de poboacións, aprobado segundo Orde do 15 de Setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo.

Nas canalizacións tubulares non se pasará de 60 m. entre a separación dos pozos de rexistro, a non ser que se trate de obras especiais de escorredoiros ou sifóns e, neste caso, preveranse pozos de limpeza á entrada e saída da obra especial correspondente. No resto da rede de sumidoiros tubulares dispoñeranse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 40 m.

Nas cabeceiras dos sumidoiros que sirvan a varios edificios dispoñeranse cámaras de descarga para a limpeza das que a súa capacidade será de 0,5 m³, para os sumidoiros de 30 cm e de 1 m³, como mínimo, para as restantes.

A profundidade dos tubos será como mínimo de 1 m. desde a clave ata a superficie da calzada. En profundida-

des inferiores que discorran por calzadas ou aparcamentos viarios, os tubos protexeranse con formigón. Se os tubos discorren en proximidade de conduccións de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm. de distancia entre as xerátricas de ambas e sempre inferiores ás de auga potable.

Os afluentes industriais someteranse a control de forma que as redes de saneamento e elementos depuradores colectivos obrigatorios non se vexan afectados polos vertidos industriais, tanto polo seu volume como polas súas concentracións químicas e bacteriolóxicas, contemplando tanto a depuración previa antes do seu vertido á rede urbana coma ó sistema de tarifación progresiva a empregar en función do tipo de contía dos vertidos.

Rede de subministro de enerxía eléctrica

Clasificación da rede de enerxía eléctrica.

Rede de transporte: Enlaza entre centrais de xeración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.

Tensións: 380-220 Kv.

Rede de reparto: as instalacións apóianse mutuamente, absorbindo cambios só na rede propia.

Tensións: 132-66-45 Kv.

Rede de distribución: Tensións 20-15 Kv.

Independentemente da tensión, entenderase como sistema local a toda rede que atenda exclusivamente a un aboado local ou a unha actuación urbanística en concreto, ou sexa, rede propia do sector urbanístico industrial.

Condições da rede en solo urbano

1. Rede de transporte.

a. Liñas:

En solo urbano de edificación colectiva pechada ou aberta estará prohibido o tendido aéreo.

En solo urbano de edificación unifamiliar ou con tecido pouco compacto poderase autorizar en tendido aéreo ou petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellen e exista a posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitacións impostas por efectos de visualidade, concorrencia de persoas, calidade urbana, servidumes e distancias. As edificacións deberán gardar as distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

No solo urbano industrial poderase admitir-lo tendido aéreo, sendo conveniente que discorra o seu trazado axustado ás vías de circulación.

En solo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques e xardíns, e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

b. Subestacións:

Cando condicións de seguridade, mellora de servizo, reducións de servidumes e economía obriguen a fixar subestacións do tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro de gravidade das cargas, garantirase un adecuado illamento e protección e dispoñeranse dentro dun edificio.

Dispoñeranse corredores adecuados ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de reparto.

a. Liñas:

En solo urbano, a excepción do cualificado como uso industrial, as liñas de reparto instalaranse subterráneas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar induccións duns cables con outros, e por avaría se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta ou dotar ós tendidos en gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que cumpriran as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, as liñas poderán ser aéreas debéndose establecer corredores de protección que flanqueen vías de circulación.

b. Estacións transformadoras:

En solo urbano, a excepción do cualificado como uso industrial, as ETD dispoñeranse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual do contorno.

No solo urbano industrial, as ETD poderanse dispoñer á intemperie en sitios reservados previamente.

3. Rede de distribución.

a. Liñas:

En solo urbano, a excepción do cualificado como uso industrial, as liñas de distribución en alta (20,15Kv) discorrerán subterráneas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se creen induccións duns cables noutros e, por avaría, se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta o dotar ós tendidos en gabias e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que deben cumprirlas características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

En solo urbano industrial, estas liñas de distribución en alta tensión instalaranse aéreas. As liñas de distribución en baixa (BT) cumpriran o regulamento electrotécnico de baixa tensión e as súas instrucións complementarias.

c. Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso se situarán á intemperie e habilitaranse corredores de acceso para 4 ou 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv, e 16 saídas de baixa tensión.

Condições da rede en solo urbanizable

1. Rede de transporte.

a. Liñas:

Poderán autorizalo seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos que estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se teñan cumpridas as formalidades do art. 29 do Decreto 2.619/1966.

b. Subestacións:

Poderase autorizala súa localización en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para iso.

Para a súa alimentación dispoñeranse corredores das suficientes dimensións ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de reparto.

a. Liñas:

O seu tendido poderá ser aéreo cando discorra polos corredores de protección e reserva de previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial, que non desenvolva un sector industrial, poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos que estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se teñan cumpridas as formalidades do art. 29 do Decreto 2.619/1966.

b. Estacións transformadoras:

Poderase autoriza-la súa localización en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para iso.

Para a súa alimentación dispoñeranse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña subterránea e aérea de acordo coa regulamentación vixente.

3. Rede de distribución.

a. Liñas:

Os Plans Parciais que desenvolvan o solo urbanizable programado deberán contempla-lo disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

b. Centros de transformación:

Os Plans Parciais que desenvolvan o solo urbanizable programado deberán contempla-lo disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

Condições da rede en solo urbanizable non programado.

En solo urbanizable non programado rexerá o disposto para o urbanizable programado a partir da aprobación nel, dun Programa de Actuación Urbanística.

En solo urbanizable non programado rexerá o disposto para o non urbanizable común, mentres non se aproba nel, un Programa de Actuación Urbanística.

Condições da rede en solo non urbanizable.

En solo non urbanizable de especial protección serán os Plans Especiais de protección os que establezan as medidas a adoptar co obxecto da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras o forestais, etc. Consecuentemente co establecemento desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará relegada ó condicionamento imposto por ditos Plans Especiais.

No resto do solo non urbanizable poderanse autorizar instalacións de utilidade pública que non foran tidas en conta no Plan Xeral, segundo o art. 85.1.2.L.S. e o art. 86.1.L.S., seguindo o o procedemento previsto no artigo 43.3. L.S. e regulamento no art. 44.2. R.G., a infraestruc-

tura de enerxía eléctrica ten atribuída esta utilidade pública por aplicación da súa lexislación específica (art. 8 Lei 10/66).

Dita autorización ten carácter regulado, polo que non caberá denega-la posterior licenza municipal de obras por motivos xa contemplados en dito expediente, aínda si caberá facelo na esfera de análise do Concello que, a parte de esixir que se cumpra coas determinacións sobre ocupación, uso, etc, que o expediente contemplou, refírese ás características da edificación (no caso de edificios de control de subestacións), que impón o art. 85.1.3. L.S., e que é a materia típica, neste caso, de exame e decisión por parte do Concello, tendo en conta, ademais, o respecto ós valores paisaxísticos que impón o art. 73 da Lei do Solo.

5. Rede de iluminación pública.

Iluminación.

A iluminación media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria do tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios, a iluminación media deberá ser a seguinte:

- Vías primarias: de 15 a 20 lux
- Vías secundarias: de 15 a 12 lux
- Vías peatonais, parques, xardíns: de 2 a 7 lux

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto das vías onde estean situados.

Condições de deseño.

1. As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais emparelladas e bilaterais ó "tresbolillo", de acordo co ancho da calzada.

2. Nas vías de dobre calzada, separadas por unha banda central non superior a 12 m. de ancho, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados na devandita banda central cando a latitude de cada calzada non exceda de 12 m.

3. A altura das luminarias sobre o plano da calzada estará comprometida entre 6 e 10 m. podendo recorrer a alturas superiores cando se tratè de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada teranse en conta o ancho da calzada, a potencia luminosa das lámpadas e a separación entre unidades luminosas.

4. As luminarias, apoios, soportes, candelabros e cantos accesorios se utilicen para este servizo público, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.

5. As redes de distribución da iluminación pública, serán independentes da rede xeral e alimentaranse directamente da caseta de transformación mediante circuito propio.

6. As acometidas das redes de iluminación pública procurarase efectualas dentro da caseta de transformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais, unifocais, multifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de iluminación pública e as súas características serán semellantes ás utilizadas polo Concello.

7. Esixirase o enterramento de tódalas conduccións eléctricas da iluminación pública e privada nun prazo má-