

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

BOQUEIXÓN

Aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM)

ANUNCIO

Aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM)

Por Orde do 6 de febreiro de 2015, publicada no DOG Núm. 32, de data do 17 de febreiro de 2015, ditada pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, aprobouse definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Boqueixón (PXOM).

A dita Resolución establece, no seu punto 3, o seguinte:

3. De conformidade co disposto polos artigos 92 da Lei 9/2002 e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, o concello deberá publicar no BOP a normativa e ordenanzas do PXOM aprobado definitivamente.

En cumprimento do disposto no apartado 3 da dita Resolución, procédese á publicación da normativa e ordenanzas do PXOM aprobado definitivamente.

Boqueixón, 18 de febreiro de 2015

O alcalde

Jesús Sanjuás Mera

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL 1

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓNS XERAIS 1

Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral

Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación

Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral

Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral

Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión

Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral

Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido

Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral

Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais

Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1. Obxecto

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Art. 1.3.1. Modos de xestión

Art. 1.3.2. Delimitación de polígonos de actuación

Art. 1.3.3. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 1.4.1. Clases de proxectos

Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos

SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.3. Definición e características xerais

Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultánea

SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.5. Definición

SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.4.6. Definición

Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación

Art. 1.4.8. Obras nos edificios

Art. 1.4.9. Obras de demolición

Art. 1.4.10. Obras de nova edificación

SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.11. Definición e clases

Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos

SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art. 1.4.13. Definición

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL

Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licenza

Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas

Art. 2.1.3. Ordenanzas Municipais

Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN e REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO

Art. 2.2.1. Supeditación ó planeamento urbanístico

Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico

Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios

Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios

Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO

Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións

Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións

Art. 2.2.8. O réxime dos usos

SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.9. O deber de conservación

Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación

Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato

Art. 2.2.12. Ordes de execución

Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural

Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificados

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

Art. 2.3.1. Edificios fóra de ordenación

Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación

Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fora de ordenación

Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este

Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico

TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO

Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo

Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais

Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo

Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable

Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística

CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 3.2.1. Definición

Art. 3.2.2. Delimitación

Art. 3.2.3. Áreas de reparto

Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación

SECCIÓN segunda. RÉXIME DAS ÁREAS de reparto en solo urbano non consolidado.

Art. 3.2.5. Ámbito e características

Art. 3.2.6. Contido da ficha de condicións das AR

Art. 3.2.7. Réxime de ordenación das AR

CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN

Art. 3.3.1. Definición

Art. 3.3.2. Delimitación

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO

Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais

Art. 3.3.4. Dos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural

Art. 3.3.5. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Núcleo Rural

CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN

Art. 3.4.1. Definición

Art. 3.4.2. Delimitación

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

Art. 3.4.3. Réxime

Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

Art. 3.4.5. Desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Art. 3.4.6. Aproveitamentos tipo e patrimonializable

Art. 3.4.7. Reservas de solo para dotacións

Art. 3.4.8. Alcance das determinacións particulares

Art. 3.4.9. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E RÉXIME XERAL

Art. 3.5.1. Definición e delimitación

Art. 3.5.2. Réxime xeral

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria

SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección

Art. 3.5.5. Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.PA.)

Art. 3.5.6. Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.PF.)

Art. 3.5.7. Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.PAU.)

Art. 3.5.8. Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (S.R.PI.)

Art. 3.5.9. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (S.R.PPT.)

Art. 3.5.10. Solo Rústico de Protección Paisaxística (S.R.PPX.)

Art. 3.5.11. Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais (S.R.PN.)

CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS LOCAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS

Art. 3.6.1. Adscrición dos sistemas xerais

Art. 3.6.2. Orzamento da execución

Art. 3.6.3. Programación

Art. 3.6.4. Execución material

Art. 3.6.5. Sistema xeral viario

Art. 3.6.6. Sistema Xeral ferroviario.

Art. 3.6.7. Sistema Xeral Aeroportuario

Art. 3.6.8. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS

Art. 3.6.9. Definición de dotacións locais

Art. 3.6.10. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano

Art. 3.6.11. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable

TÍTULO IV. CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIOAMBIENTE

CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 4.1.1. Determinacións xerais

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 4.1.2. Normas xerais

Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación

Sección terceira. Camiño de Santiago

Art. 4.1.4. Determinacións Xerais

Art. 4.1.5. Réxime de obras e autorizacións

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS

Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral

Art. 4.2.2. Condicións particulares

Art. 4.2.3. Documentación dos proxectos

Art. 4.2.4. Condicións para as obras

Art. 4.2.5. Obras admitidas conforme ao nivel de protección

Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición e obriga de conservación dos bens catalogados

Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados

Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo

Art. 4.2.9. Intervención en inmobles catalogados

CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

Art. 4.3.1. Obxecto

Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan

SECCIÓN PRIMEIRA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO

Art. 4.3.3. Planeamento de aplicación

Art. 4.3.4. Contido xeral do Estudio de Incidencia Ambiental

Art. 4.3.5. Procedemento

SECCIÓN segunda. a xestión e tratamento de residuos

Art. 4.3.6. Residuos sólidos urbanos

Art. 4.3.7. Residuos da actividade agrícola

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓN XERAIS

Art. 4.4.1. Obxecto

Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación

Art. 4.4.3. Criterio de valoración

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS

- Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras
Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora
SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS
Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais
Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica
SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES
Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación
Art. 4.4.9. Definición
Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica

TÍTULO V. CONDICIÓN DOS USOS**CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS**

- Art. 5.1.1. Definición.
Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais
Art. 5.1.3. Interpretación
Art. 5.1.4. Locais en soto
Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio
Art. 5.1.6. Situación dos usos
Art. 5.1.7. Actividades permisibles.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL

- Art. 5.2.1. Definición
Art. 5.2.2. Pormenorización
Art. 5.2.3. Condicións de habitabilidade e calidade das vivendas
Art. 5.2.4. Aparcamentos obrigatorios

CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL

- Art. 5.3.1. Definición
Art. 5.3.2. Actividades
Art. 5.3.3. Pormenorización
Art. 5.3.4. Condicións da industria en xeral
Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos
Art. 5.3.6. Condicións de sustentabilidade do uso industrial

CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO

- Art. 5.4.1. Definición
Art. 5.4.2. Pormenorización
Art. 5.4.3. Hospedaxe
Art. 5.4.4. Comercio
Art. 5.4.5. Oficinas
Art. 5.4.6. Salas de reunión
Art. 5.4.7. Residencia comunitaria:

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAxE-APARCAMENTO

- Art. 5.5.1. Definición
Art. 5.5.2. Clasificación
Art. 5.5.3. Condicións
Art. 5.5.4. Accesos
Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento
Art. 5.5.6. Aseos
Art. 5.5.7. Escaleras
Art. 5.5.8. Construción
Art. 5.5.9. Ventilación
Art. 5.5.10. Calefacción
Art. 5.5.11. Iluminación
Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios
Art. 5.5.13. Desaugadoiros
Art. 5.5.14. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos
Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado
Art. 5.5.16. Carga de baterías
Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores
Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina
Art. 5.5.19. Prescripcións de explotación
Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados
Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servizo
Art. 5.5.22. Instalacións existentes

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL AGROPECUARIO

- Art. 5.6.1. Definición
Art. 5.6.2. Clasificación
Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL

- Art. 5.7.1. Definición
Art. 5.7.2. Pormenorización
Art. 5.7.3. Aplicación
Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos

- Art. 5.7.5. Equipamento
- Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo
- Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo
- Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso
- Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial
- Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos
- Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes
- Art. 5.7.10. Servizos urbanos
- Art. 5.7.12. Condicións dos prazas e centros de comercio básico
- Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración
- Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos
- Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos
- Art. 5.7.16. Condicións dos Cemiterios
- Art. 5.7.17. Servizos infraestruturais
- Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica

CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

- Art. 5.8.1. Definición
- Art. 5.8.2. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS

- Art. 6.1.1. Definición
- Art. 6.1.2. Clases de condicións

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DA PARCELA EDIFICABLE

- Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima
- Art. 6.2.2. Lindeiros
- Art. 6.2.3. Aliñacións
- Art. 6.2.4. Espazo Exterior de Calidade
- Art. 6.2.5. Mazá
- Art. 6.2.6. Soar

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA

- Art. 6.3.1. Liña de edificación
- Art. 6.3.2. Superficie ocupada
- Art. 6.3.3. Ocupación de parcela
- Art. 6.3.4. Espazo libre privado
- Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia
- Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros
- Art. 6.3.7. Separación entre edificios
- Art. 6.3.8. Fondo edificable
- Art. 6.3.9. Edificación illada
- Art. 6.3.10. Edificación pareada
- Art. 6.3.11. Edificación agrupada
- Art. 6.3.12. Edificación cerrada
- Art. 6.3.13. Edificación aberta

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE VOLUME

- Art. 6.4.1. Altura da edificación
- Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas
- Art. 6.4.3. Altura de pisos
- Art. 6.4.4. Altura libre de pisos
- Art. 6.4.5. Planta
- Art. 6.4.6. Sotos
- Art. 6.4.7. Semisotos
- Art. 6.4.8. Planta baixa
- Art. 6.4.9. Entreplantas
- Art. 6.4.10. Planta de piso
- Art. 6.4.11. Superficie edificada por planta
- Art. 6.4.12. Superficie edificada total
- Art. 6.4.13. Coeficiente de edificabilidade
- Art. 6.4.14. Patios interiores
- Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto
- Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados
- Art. 6.4.17. Construción mínima
- Art. 6.4.18. Voos de bordos
- Art. 6.4.19. Galpóns e construcións auxiliares

CAPÍTULO 5. CONDICIÓN DE CALIDADE DOS EDIFICIOS

- Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico

CAPÍTULO 6. CONDICIÓN DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS

- Art. 6.6.1. Protección contra incendios

CAPÍTULO 7. CONDICIÓN HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS

- Art. 6.7.1. Local
- Art. 6.7.2. Vivenda exterior

- Art. 6.7.3. Peza habitable
- Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables
- Art. 6.7.5. Patio
- Art. 6.7.6. Dimensións dos patios
- Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios
- Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados
- Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos
- Art. 6.7.10. Patios mancomunados
- Art. 6.7.11. Construcións nos patios
- Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación
- Art. 6.7.13. Portais
- Art. 6.7.14. Escaleiras
- Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios

CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS

- Art. 6.8.1. Auga potable
- Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica
- Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica
- Art. 6.8.4. Combustibles líquidos
- Art. 6.8.5. Telecomunicacións
- Art. 6.8.6. Servizos postais
- Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais
- Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais
- Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos
- Art. 6.8.10. Aparatos elevadores
- Art. 6.8.11. Aparcamentos obrigatorios

CAPÍTULO 9. CONDICIÓN ESTÉTICAS

- Art. 6.9.1. Xeneralidades
- Art. 6.9.2. Plantas baixas
- Art. 6.9.3. Cubertas
- Art. 6.9.4. Bordos
- Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados
- Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos
- Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional
- Art. 6.9.8. Edificios a conservar
- Art. 6.9.9. Portadas e escaparates
- Art. 6.9.10. Marquesiñas e toldos
- Art. 6.9.11. Mostras e banderíns
- Art. 6.9.12. Axardinamento de patios

CAPÍTULO 10. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE

- Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas
- Art. 6.10.2. Condicións de acceso ao edificio
- Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público
- Art. 6.10.4. Portais e accesos
- Art. 6.10.5. Escaleiras
- Art. 6.10.6. Ramplas
- Art. 6.10.7. Ascensores
- Art. 6.10.8. Espazos de circulación interior
- Art. 6.10.9. Sinalización
- Art. 6.10.10. Prevención de incendios
- Art. 6.10.11. Prevención de caídas

CAPÍTULO 11. CONDICIÓN DOS PECHES

- Art. 6.11.1. Características de posición
- Art. 6.11.2. Muros de contención
- Art. 6.11.3. Ríos e regatos
- Art. 6.11.4. Chafráns
- Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos

TÍTULO VII. PROCEDEMENTO

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN DE AUTORIZACIÓN

- Art. 7.1.1. Licenzas
- Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licenzas de obras de nova planta
- Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licenzas de obras menores
- Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas
- Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licenzas de parcelación ou reparcelación
- Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo
- Art. 7.1.7. Solicitude de liña de rasante
- Art. 7.1.8. Sinalización de liña
- Art. 7.1.9. Control da execución das obras
- Art. 7.1.10. Valado de obras
- Art. 7.1.11. Beirarrúas
- Art. 7.1.12. Empates á rede de auga

- Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros
- Art. 7.1.14. Condicións das obras en relación coas vías públicas
- Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento-
- Art. 7.1.16. Derrubes
- Art. 7.1.17. Condicións
- Art. 7.1.18. Caducidade
- Art. 7.1.19. Execución das obras
- Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións
- Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación
- Art. 7.1.22. Medidas de policía
- Art. 7.1.23. Ruína

Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

- Art. 7.2.1. Condicións xerais
- Art. 7.2.2. Urbanización da rede viaria
- Art. 7.2.3. Arboredo e xardinería
- Art. 7.2.4. Mobiliario urbano
- Art. 7.2.5. Sinalización
- Art. 7.2.6. Abastecemento de auga potable
- Art. 7.2.7. Rede de rega
- Art. 7.2.8. Rede de saneamento
- Art. 7.2.9. Condicións dos verquidos
- Art. 7.2.10. Redes de distribución de enerxía eléctrica
- Art. 7.2.11. Iluminación pública
- Art. 7.2.12. Rede de telecomunicacións
- Art. 7.2.13. Rede de gas
- Art. 7.2.14. Proxectos de xardinería

TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN xerais

- Art. 8.1.1. Definición
- Art. 8.1.2. División en zonas

CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA

- Art. 8.2.1. Ámbito e características
- Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes
- Art. 8.2.3. Condicións de edificación
- Art. 8.2.4. Usos compatibles

CAPÍTULO 3. ZONA 2ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA

- Art. 8.3.1. Ámbito e características
- Art. 8.3.2. Aliñacións e rasantes
- Art. 8.3.3. Condicións de edificación
- Art. 8.3.4. Usos compatibles

CAPÍTULO 4. ZONA 3ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.

- Art. 8.4.1. Ordenanza de residencial unifamiliar illada

CAPÍTULO 5. ZONA 4ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ACAROADA

- Art. 8.5.1. Ordenanza de residencial unifamiliar acaroadada.

CAPÍTULO 6. ZONA 5ª. SAUI-1. PLANEAMENTO INCORPORADO

- Art. 8.6.1. Ordenanza de planeamento incorporado (PP do SAUI-1).

CAPÍTULO 7. ZONA 6ª. INDUSTRIAL COMERCIAL

- Art. 8.7.1. Ordenanza Industrial-Comercial.

CAPÍTULO 8. ZONA 7ª. FINCA SINGULAR

- Art. 8.8.1. Ordenanza de finca singular.

CAPÍTULO 9. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

- Art. 8.9.1. Ámbito e características.
- Art. 8.9.2. Réxime de ordenación das Áreas de Reparto
- Art. 8.9.3. Desenvolvemento das áreas de reparto

TÍTULO IX. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

- Art. 9.1.1. Definición e ámbito
- Art. 9.1.2. Regulación urbanística de Núcleo Rural

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.

- Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación
- Art. 9.2.2. Clasificación en grados
- Art. 9.2.3. Usos permitidos.
- Art. 9.2.4. Usos prohibidos
- Art. 9.2.5. Condicións Xerais
- Art. 9.2.6. Condicións da edificación
- Art. 9.2.7. Planeamento en Núcleo Rural
- Art. 9.2.8. Núcleos comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica
- Art. 9.2.9. Condicións especiais dos núcleos rurais afectados pola pegada sonora aeronáutica.
- Art. 9.2.10. Condicións especiais das vivendas do núcleo da Susana vinculadas ó ferrocarril

TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. PRELIMINARES**

Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito

Art. 10.1.2.- Réxime

Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable

Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable (sen ordenación pormenorizada no PXOM)

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitados

Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado (sen ordenación pñormenorizada no PXOM)

capítulo 3. Ordenanzas reguladoras do solo URBANIZABLE DELIMITADO con ordenación pormenorizada

Art. 10.3.1. Solo urbanizable en situación transitoria

Art. 10.3.2. Ordenanza 1 do SUD-I2. Industrial-Comercial

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

Art. 10.4.1. Condición de desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Art. 10.4.2. Condición para o desenvolvemento das distintas áreas de Solo Urbanizable non delimitado

TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO**CAPÍTULO 1. PRELIMINARES**

Art. 11.1.1. Definición e ámbito

Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico

Art. 11.1.3. Categorias de solo rústico

Art. 11.1.4. Construción e instalacións permitidas en calquera clase de solo rústico

Art. 11.1.5. Afeccións aeronáuticas sobre o solo rústico

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria

Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección

Art. 11.3.2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria

Art. 11.3.3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal

Art. 11.3.4. Medidas de protección contra os incendios forestais

Art. 11.3.5. Solo Rústico de Especial Protección de Augas

Art. 11.3.6. Especificacións relativas ós leitos, ribeiras e marxes

Art. 11.3.7. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas

Art. 11.3.8. Solo Rústico de Especial Protección de Patrimonio

Art. 11.3.9. Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística

Art. 11.3.10. Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais

Art. 11.3.11. Condicións xerais das edificacións en Solo Rústico de Protección

Art. 11.3.12. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras

Art. 11.3.13. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais

Art. 11.3.14. Condicións adicionais para as actividades de turismo rural localizadas en solo rústico protexido

ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE

TÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS E INSTRUMENTOS DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 1.1.1. Obxectos e base para a redacción do Plan Xeral

Este Plan Xeral ten por obxecto a redacción do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Boqueixón, co fin de substituír ó vixente documento de ordenación municipal constituído polas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal aprobadas en maio de 1996, e a adaptación ás determinacións da lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, e as súas posteriores modificacións (en adiante LOUPMRG).

O Plan Xeral atende ó obxecto establecido no artigo 2 da LOUPMRG, e polo tanto determina o réxime urbanístico do solo, e a regulación da actividade administrativa con el relacionada.

O Plan xeral integra as facultades que o artigo 3.1 da LOUPMRG outorga ó planeamento urbanístico, e o carácter, obxecto, natureza, contido e alcance outorgadas nos artigos 52 e 53 da mesma Lei.

Art. 1.1.2. Ámbito territorial de aplicación

O ámbito de aplicación do presente Plan Xeral, é o territorio que comprende o termo municipal de Boqueixón.

O Plan Xeral constitúe a revisión plena da ordenación urbanística no ámbito municipal e substitúe todo o planeamento e instrumentos urbanísticos anteriormente vixentes nos termos que se recollen na presente Normativa.

Art. 1.1.3. Vixencia do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral queda condicionada ó cumprimento do estipulado no artigo 92 da LOUPMRG.

A súa vixencia será indefinida mentres non se modifique ou se revise, ó amparo das disposicións da lexislación vixente.

Art. 1.1.4. Efectos da aprobación do Plan Xeral

A entrada en vigor do Plan Xeral outórgalle os efectos de publicidade, executoriedade e obrigatoriedade previstos na lexislación urbanística.

A executividade do Plan Xeral implica a declaración de utilidade pública das obras nel comprendidas e da necesidade de ocupación dos terreos a efectos da mesma, ós fins de expropiación ou imposición de servidume, en especial polo que se refire ás que integran a infraestrutura do territorio ordenado.

A obrigatoriedade do Plan Xeral afecta a calquera actuación ou intervención sobre o territorio, xa sexa de carácter provisional ou definitivo e significa o deber legalmente esixible do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto pola Administración Pública en calquera das súas esferas e graos, como polos particulares administrados, xa sexan persoas físicas como xurídicas. A vixilancia e control da súa observancia obriga por igual á Administración Pública e ós particulares.

Art. 1.1.5. Circunstancias xustificativas da revisión

De conformidade co artigo 93 da LOUPMRG, enténdese por revisión do Plan Xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto.

O Plan Xeral deberá revisarse ou adaptarse, no que proceda, cando se dea algunha das seguintes circunstancias:

- Trocos na lexislación urbanística que establezan imperativo legal de revisión total ou parcial do Planeamento Xeral.
- Aprobación do planeamento de ámbito supramunicipal e/ou de rango supralocal que conteña mandato explícito de revisión total ou parcial do planeamento xeral.
- Cando, en desenvolvemento de Plans Especiais Ordenación do Núcleo Rural, se executen operacións de carácter integral non previstas no Plan Xeral, das indicadas no artigo 72 da LOUPMRG, cunha superficie total máxima do 10% do total da superficie de núcleo común delimitada, é dicir 41,18 Ha

Xustificarán a revisión deste Plan Xeral, previo ó estudio correspondente:

1. O transcurso de dez anos de vixencia do mesmo.
2. A concorrencia de circunstancias de poboación, actividade ou outras que modifiquen substancialmente a estrutura urbana e/ou os sistemas xerais previstos polo Plan.

Art. 1.1.6. Modificación do Plan Xeral

En calquera momento poderanse alterar as determinacións e elementos do Plan Xeral. Esta alteración, que encaixará na forma de Modificación Puntual do Plan Xeral, atopa, como límite último da súa capacidade de reforma do Plan Xeral, a

necesidade de manter a coherencia das previsións e a ordenación daquel. A tal efecto, o proxecto de modificación deberá xustificar a necesidade da reforma proposta, así coma o mantemento da coherencia interna das previsións e elementos do Plan Xeral que se modifica.

As modificacións de planeamento atópanse reguladas nos artigos 93 e 94 da lexislación do solo vixente.

Cando se acade un consumo superior ao 20% da edificabilidade máxima prevista no Plan realizarase un estudo de tráfico rodado e medición da contaminación acústica e atmosférica, por si é preciso establecer medidas correctoras.

Art. 1.1.7. Documentación do Plan Xeral e o seu contido

O Plan Xeral componse dos seguintes documentos:

1. MEMORIA, que define os obxectivos xerais, as conclusións da información urbanística, a xustificación do modelo territorial elixido e describe as características e previsións de futuro que establece o Plan.

2. ESTUDIO DO MEDIO RURAL que serve de base para o establecemento das medidas tendentes á conservación e mellora das súas posibilidades intrínsecas.

3. MODELO DE ASENTAMENTO POBOACIONAL no que, a través das fichas correspondentes, analízase a estrutura de cada núcleo rural do concello e as súas peculiaridades a nivel de topografía, parcelario, edificacións, usos, etc.

4. INFORME DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E MEMORIA AMBIENTAL

5. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflicten o estado actual do territorio, as características xeográficas e usos do medio natural, as infraestruturas e servizos existentes e o estado e situación da edificación.

6. PLANOS XERAIS DE ORDENACIÓN, onde se definen os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio, a clasificación e cualificación de usos globais do solo, os sistemas xerais e as grandes infraestruturas de servizos de urbanización.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA, que reflicten a división do territorio, definen a cualificación específica dos usos pormenorizados, establecen o réxime normativo concreto do solo, e fixan as aliñacións do solo finalista.

8. NORMAS URBANÍSTICAS, que definen as condicións xerais e particulares de cada clase e categoría de solo, e recollen o catálogo de protección.

9. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDIO ECONÓMICO, acorde co establecido no artigo 60 da LOUPMRG.

10. INFORME OU MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

11. CATÁLOGO, dos elementos que hai que protexer ou recuperar.

Art. 1.1.8. Interpretación do Plan Xeral

1. As Normas deste Plan Xeral interpretaranse atendendo ó seu contido e con suxeición ós obxectivos finais expresados na Memoria.

2. En caso de discrepancia entre os documentos gráficos e escritos, outorgarase primacía ó texto sobre o debuxo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, terá primacía o de escala máis detallada, salvo que do texto se desprendera unha interpretación contraria.

4. Cada un dos documentos do Plan Xeral predomina sobre os demais no que respecta ós seus contidos substantivos específicos, detallados no artigo correspondente destas Normas.

5. Na interpretación do Plan prevalecerán como criterios aqueles máis pretos á menor edificabilidade, á maior dotación para espazos públicos e á maior protección ambiental.

Art. 1.1.9. Afeccións sectoriais

O presente Plan Xeral está vinculado xerarquicamente, en todo caso, á lexislación sectorial de aplicación vixente en cada caso, ás directrices de ordenación do territorio así como ós demais instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de Ordenación do Territorio de Galicia.

Art. 1.1.10. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

1. Os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

a) No solo urbano non consolidado, en actuacións por polígonos:

a.1) Para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e equidistribución, o prazo será de cinco anos desde a delimitación do polígono de actuación, salvo que se establezan prazos inferiores no planeamento de desenvolvemento. No caso de que o Plan Xeral conteña a ordenación detallada dos polígonos de solo urbano non consolidado os prazos indicados comezarán a contar dende a aprobación definitiva do presente Plan Xeral.

b) En solo urbanizable:

b.1) Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de 5 anos desde a aprobación do Plan parcial ou Plan de sectorización, salvo que se establezan prazos inferiores no programa de actuación.

b.2) Os prazos fixados nos apartados precedentes rexerán cando non se establecesen outros distintos nos Plans de etapas do planeamento de desenvolvemento.

2. O prazo para a iniciación das obras de edificación será de 6 meses, e o prazo de remate de 3 anos, computables ambos, desde a data de notificación do outorgamento de licenza ó petionario ou da realización da comunicación previa, non podendo interromperse as obras por termo superior a seis meses.

3. En todo caso, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos e trámites que dependan da Administración, sendo sempre posible a súa prórroga cando xustificadamente se acorde.

4. De forma xenérica, o prazo para a execución das obras contadas a partir da notificación da licenza ou da realización da comunicación previa será de dous anos, podendo solicitarse unha prórroga da metade do período inicial debidamente motivada.

En caso de incumprimento dos prazos estarase ó disposto na lexislación de réxime xeral aplicable, e ós regulamentos que a desenvolvan.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 1.2.1. Obxecto

Os instrumentos de ordenación teñen por obxecto a regulación urbanística do solo a través de:

1. Instrumentos de planeamento.
2. Instrumentos complementarios.

Art. 1.2.2. Instrumentos de planeamento

Teñen a consideración de instrumentos de planeamento:

1. Os plans parciais en solo urbanizable delimitado e plans de sectorización en solo urbanizable non delimitado.
2. Os plans especiais, para o solo urbano ou cos obxectivos particulares que en cada caso poidan concorrer, en calquera clase de solo.
3. Plans especiais de ordenación do núcleo rural.
4. Os estudos de detalle, para completar, adaptar ou concretar as determinacións do plan xeral no solo urbano, e dos plans parciais no solo urbanizable.

Para todo o que se refira ó contido e tramitación destes instrumentos estarase ó disposto na lexislación aplicable.

Art. 1.2.3. Instrumentos complementarios

Os instrumentos de planeamento anteriormente relacionados poderán complementarse mediante a redacción de:

1. Normas especiais de protección, naqueles casos en que, non considerándose necesaria a redacción dun plan especial, precisase regular a conservación ou mellora de edificios, conxuntos ou elementos urbanos ou espazos naturais, acompañándoas dos catálogos dos elementos afectados.

2. Ordenanzas especiais, constituídas por todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico, usos do solo, actividades, obras, etc., que aprobe o concello no exercicio das competencias que lle outorga a lexislación.

3. Catálogos:

a) Cando os plans parciais ou os plans especiais contivesen determinacións relativas á conservación, mellora ou, en xeral, especial protección de edificios, monumentos, xardíns, parques naturais, paisaxes ou outros bens concretos, estes relacionaranse no correspondente Catálogo que se formará e aprobará co Plan.

b) Os catálogos rexistrarán os datos necesarios, literais e gráficos, para a identificación individualizada dos bens inscritos e reflectirán na inscrición as condicións de protección que a cada un deles lle corresponda por aplicación do Plan que complementen.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Art. 1.3.1. Modos de xestión

A xestión das determinacións urbanísticas contidas no presente Plan Xeral poderase realizar:

1. Mediante a previa delimitación de sectores, como para o solo urbanizable, previa ou simultánea aprobación do planeamento máis preciso, cun desenvolvemento que se realizará de acordo coas disposicións reguladoras do sistema de actuación en cada caso elixido.

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

Art. 1.3.2. Delimitación de polígonos de actuación

O Plan Xeral delimita no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, as áreas de reparto para a distribución equitativa de cargas e beneficios que aparecen grafiadas nos planos de ordenación correspondentes.

Art. 1.3.3. Sistemas de actuación

1. A xestión do planeamento mediante os polígonos que se delimiten, levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos pola lexislación urbanística.

2. O Concello determinará o sistema de actuación atendendo ás determinacións que ó respecto sinala o presente plan, e cando este non o indicara, fixarase segundo as condicións e circunstancias que concorran en cada caso.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EXECUCIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 1.4.1. Clases de proxectos

1. A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos ou memorias, os cales, segundo o seu obxecto, inclúense nalgunhas das seguintes clases:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias.
- c) De edificación.
- d) Doutras actuacións urbanísticas.
- e) De actividades.

Art. 1.4.2. Condicións xerais dos proxectos técnicos

1. A efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, será necesario un proxecto técnico, salvo o previsto no regulamento municipal de procedemento e réxime xurídico de licenzas urbanísticas, suscrito por facultativo competente, co contido e detalle que requira o seu obxecto, axustado ás prescricións establecidas nestas Normas e demais disposicións municipais ou supramunicipais de aplicación.

2. O proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente licenza ou realizada a comunicación previa, quedará incorporado a ela como condición material da mesma. As alteracións que pretendan introducirse durante a execución das actuacións autorizadas, requirirán aprobación municipal, salvo cando se trate de meras especificacións constructivas.

3. En tódolos casos deberá xustificarse que o proxecto axústase ás disposicións reguladas vixentes sobre Accesibilidade e Eliminación de Barreiras Arquitectónicas, ademais de toda a normativa sectorial aplicable segundo o proxecto do que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.3. Definición e características xerais

1. Os Proxectos de Urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e dotacións establecidos no planeamento así como a execución de sistemas xerais. Teñen por obxecto detallar e programar, coa precisión necesaria para que podan ser executadas por técnico distinto do seu autor, as obras de urbanización para levar á práctica todas as determinacións previstas neste Plan Xeral para o solo urbano e cun desenvolvemento que se realizará a través de polígonos, así como a execución integral de tódalas determinacións que se conteñan nos plans parciais, plans especiais e, no seu caso, dos estudos de detalle, en relación coas determinacións correspondentes a viarios e espazos libres e para a execución dos sistemas xerais.

2. Os Proxectos de Urbanización conterán tódalas obras de urbanización, ou soamente algunhas delas, cando as mesmas constitúan tódalas que estivesen previstas no instrumento de planeamento que ditos proxectos desenvolvan e executen.

3. Os Proxectos de Urbanización non poderán conter determinacións sobre ordenación, réxime do solo ou edificación, nin poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolvan, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras. Cando as adaptacións supoñan alteración que desvirtúe as determinacións

sobre ordenación ou réxime do solo afectado, deberá aprobarse previa ou simultánea a correspondente modificación do planeamento.

Art. 1.4.4. Urbanización e edificación simultánea

Para a urbanización e edificación simultánea en polígonos estarase ó establecido pola Lexislación do Solo e o Regulamento de Xestión Urbanística.

SECCIÓN TERCEIRA. PROXECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.4.5. Definición

Son aqueles proxectos técnicos que teñen por obxecto:

- a) A execución de sistemas xerais.
- b) A execución pola Administración das obras non incluídas en polígonos de actuación, estean ou non previstas no planeamento.
- c) A adecuación das vías públicas e os servizos públicos.

SECCIÓN CUARTA. PROXECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.4.6. Definición

Enténdese como Proxecto de Edificación o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar con suficiente detalle para permitir á Administración coñecer o obxecto das mesmas, e decidir se é axustado ou non á normativa urbanística aplicable e, en particular, ás condicións de aproveitamento previstas, á seguridade, á salubridade, á habitabilidade e á accesibilidade.

A redacción destes proxectos técnicos cumprirá o especificado ó respecto no Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Art. 1.4.7. Clases de obras de edificación

As obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nova edificación.

Art. 1.4.8. Obras nos edificios

1. Son aquelas que se efectúan sobre edificios, sen alterar as posicións das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as excepcións que se indican en cada tipo de obras respecto á súa capacidade para variar algún de ditos elementos. Segundo afecten a todo ó edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

2. A efectos destas Normas, e para delimitar o alcance dos diferentes tipos de obra, defínese como morfoloxía dun edificio ou características morfolóxicas, a composición volumétrica xeral do edificio, os accesos e núcleos de comunicación vertical, a disposición da estrutura xeral e a configuración das súas plantas. Así mesmo, entenderase que a envolvente dun edificio está constituída por tódalas súas fachadas e cubertas.

3. Inclúense, dentro das obras nos edificios os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou asociados entre si:

a) Obras de conservación: son aquelas encamiñadas a cumprir as obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar á distribución interior, ás características formais nin á estrutura do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.

b) Obras de restauración: son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou parte do mesmo ao seu estado orixinal. A súa situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao antedito fin. Inclúese dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos extraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións de ritmos orixinais dos ocós e dos rebocos ou a eliminación da falsos teitos e outros engadidos.

c) Obras de consolidación: son aquelas que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.

d) Obras de rehabilitación: son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade ou accesibilidade, dun edificio ou parte do mesmo, mediante a introducción de novas instalacións, a modernización das existentes ou a introducción de pequenas modificacións na distribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustificado a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.

e) Obras de reestruturación: Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grado de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e forma do edificio. As ditas obras, poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución dos espazos interiores.

f) Obras de ampliación: son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar as súas aliñacións exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural. No caso de adición de plantas, esta efectuarase con criterios de integración compositiva e coherencia formal coas fachadas actuais.

Art. 1.4.9. Obras de demolición

Son aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo polo que se dividen en:

a) Demolición total: cando supoña a desaparición completa dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivese implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.

b) Demolición parcial: cando soamente se elimine parte dunha edificación.

Art. 1.4.10. Obras de nova edificación

1. Comprenden os seguintes tipos de obra:

a) Obras de substitución: son aquelas nas que se derriba unha edificación existente e no seu lugar constrúese unha nova.

b) Obras de nova planta: son aquelas mediante as cales se edifica un soar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: son aquelas nas que se incrementa a ocupación ou o volume construídos.

d) Obras especiais: son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia Normativa aplicable, establecéndose dous grupos:

d.1) Obras de reconstrución: son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas. Só se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún réxime de protección que as esixa, ficando exentas do cumprimento das condicións de nova planta que as imposibiliten, aínda que non das de seguridade.

d.2) Obras de recuperación tipolóxica: son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos.

SECCIÓN QUINTA. PROXECTOS DOUTRAS ACTUACIÓNS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.11. Definición e clases

Ós efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas nas seccións anteriores.

Estas actuacións urbanísticas que, segundo os casos, poderán estar definidas mediante proxecto técnico ou memoria, intégranse nos seguintes subgrupos:

1. Actuacións estables: cando a súa instalación haxa de ter carácter permanente ou duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, os conceptos seguintes:

a) Movementsos de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.

b) O acondicionamento de espazos libres de parcela e a execución de vaos de acceso de vehículos.

c) Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.

d) Tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.

e) Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou, actividades mercantís na vía pública, tais como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ao ar libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, no seu caso, requiran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos todos os que non estean en locais pechados.

h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.

i) Vertedoiros de residuos ou escombros.

j) Instalacións de depósito ou almacenamento ó aire libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustíbeis sólidos, de materiais e de maquinaria.

k) Usos e instalacións ou construcións que afecten ó voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e conductiones, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ó servizo normal de estes e non previstos nas seus proxectos orixinarios.

2. Actuacións provisionais: entendendo polas que se acometan ou establezan por tempo limitado ou en precario, e a título enunciativo as seguintes:

a) Valados de obras e soares.

b) Sondaxes de terreos.

c) Apertura de gabias e catas.

d) Instalación de maquinaria, estadas e apeos.

e) Ocupación de terreos por feiras, espectáculos e outros actos comunitarios ó aire libre.

f) Implantación de alpendres prefabricados ou desmontables e similares.

g) Ocupación para aparcamentos provisionais en soares vacantes.

Art. 1.4.12. Condicións dos proxectos

Os proxectos a que se refire esta sección ateranse ás especificacións requiridas polas regulamentacións técnicas específicas da actividade de que se trate e ós contidos destas Normas.

SECCIÓN SEXTA. PROXECTO DE ACTIVIDADES (PROXECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art. 1.4.13. Definición

Enténdense por proxecto de actividades aquel documento técnico que, de acordo co regulado nas presentes Normas Urbanísticas e demais disposicións municipais e da Xunta vixentes, contén as determinacións suficientes para resolver a instalación das actividades, referidas ás características técnicas das instalacións previstas para o desenvolvemento das actividades.

TÍTULO II. INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO, E INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL

Art. 2.1.1. Actuacións suxeitas a licenza

Estarán suxeitos á previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os seguintes actos de uso do solo e do subsolo:

- a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, conforme á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.

- b) As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

- c) As demolicións.

- d) Os muros de contención de terras.

- e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

- f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de fincas en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación urbanística.

- g) A primeira ocupación dos edificios.

- h) A ubicación de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.
- i) A tala de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dita tala se derive da lexislación de protección do dominio público

Quedan suxeitos ó réxime de intervención municipal de comunicación previa previsto na lexislación vixente os actos de uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se estableceran nas leis

Cando os actos de edificación e uso do solo se realizasen por particulares en terreo de dominio público, esixírase tamén licenza, sen prexuízo das autorizacións ou concesión que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

2. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do presente Plan, previa formulación de solicitude suscrita polo interesado que se acompañará do proxecto técnico completo cando a natureza do obxecto o requira de conformidade co previsto no art.14 R.D. O procedemento de outorgamento de licenza axustarase ao previsto nas lexislacións de réxime local, urbanística e de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

3. Cos requisitos indicados, a obriga de obter licenza municipal ou de realizar comunicación previa, afecta así mesmo, aos actos de edificación e uso do solo suxeitos a outras autorizacións administrativas.

4. Os actos comprendidos no parágrafo primeiro promovidos polos órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, salvo os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto nas condicións previstas no art. 198.5 LOUPMRG.

5. O outorgamento de licenza para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos no artigo 33 LOUPMRG en solo rústico, compete ao Concello, trala resolución definitiva da autorización polo órgano autonómico competente, se así se precisa, e coas condicións establecidas no art. 41 LOUPMRG.

6. Para a tramitación de licenzas de edificación en solo urbano consolidado amparadas polo art. 40 do RG, deberán constar na solicitude de licenza os compromisos a que fan referencia os parágrafos 1 e 2 de dito artigo, debidamente pormenorizados e documentados.

Para a tramitación de licenzas de edificación en solo urbano non consolidado amparadas polos artigos 20.2 LOUPMRG e 41 RG, deberán constar na solicitude de licenza os compromisos a que fan referencia ditos artigos.

7. Para a tramitación de licenzas de edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras estarase ao disposto no art. 43 LOUPMRG.

8. Non estarán suxeitas á licenza urbanística municipal as obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos que cumpran os requisitos establecidos na Disposición derradeira primeira da LOUPMRG.

Art. 2.1.2. Procedemento e réxime xurídico das licenzas

O procedemento e réxime xurídico das licenzas urbanísticas de toda clase adecuarase os contidos da lexislación do solo vixente, así como do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, e será obxecto de regulación detallada polas normas de tramitación establecidas nas Ordenanzas Municipais.

Art. 2.1.3. Ordenanzas Municipais

Os efectos desta Normativa, considéranse Ordenanzas Municipais ás disposicións de carácter xeral e de competencia ordinaria municipal que regulan aspectos relacionados coa aplicación do planeamento urbanístico e usos do solo, as actividades, as obras e os edificios. Inclúense neste concepto:

1. As Ordenanzas Municipais complementarias definidas nestas Normas.
2. As que se atopan aprobadas polo Concello no que non se opoña ó establecido nesta Normativa.
3. As que poida aprobar o Concello no exercicio das competencias que a lexislación outorga.

Art. 2.1.4. Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

De conformidade co contido da lexislación do solo, os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos son os seguintes:

1. No Solo Urbano non consolidado, e no Solo de Núcleo Rural, nos supostos de redacción do plan especial de ordenación do núcleo rural con actuacións de carácter integral:

- Para o cumprimento dos deberes de cesión, urbanización e equidistribución, o prazo será de cinco anos desde a delimitación do polígono.

- Para a solicitude de licenza de edificación, o prazo será de catro anos, prorrogable por outros dous por causas xustificadas, desde a recepción das obras e servizos urbanísticos polo Concello

2. En solo urbanizable:

- Para o cumprimento dos deberes de urbanización, cesión e equidistribución, o prazo será de cinco anos desde a aprobación do plan parcial ou plan de sectorización, se este contén a delimitación poligonal.

- Os prazos fixados nos dous parágrafos anteriores rexerán cando non se establecesen outros prazos distintos dos Plans de etapas de planeamento parcial.

O prazo para a iniciación das obras de edificación será de seis meses desde a data de notificación do outorgamento de licenza ó peticionario.

En tódolos casos, dos prazos indicados descontarase o tempo para a realización daqueles actos ou trámites que dependen da administración.

Todo iso sen prexuízo de prazos menores fixados na lexislación vixente.

CAPÍTULO 2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

SECCIÓN PRIMEIRA. DEREITOS E DEBERES DA PROPIEDAD DO SOLO

Art. 2.2.1. Supeditación ó planeamento urbanístico

A utilización do solo, en especial a súa urbanización e edificación, e o exercicio das facultades urbanísticas da propiedade inmobiliaria, produciranse con amaño ó contido da lexislación urbanística e demais normativa aplicable, e de conformidade coas determinacións do Plan Xeral e dos instrumentos urbanísticos que o desenvolvan ou complementen.

A ordenación do solo non confire dereitos indemnizatorios, acorde coa lexislación vixente, salvo si se dese algún dos supostos seguintes: dispor de licenza, estar afectado por vinculación singular, ou tratarse de gastos incorridos no cumprimento de deberes urbanísticos.

Art. 2.2.2. Aproveitamento urbanístico

Con amaño ó disposto na lexislación urbanística, cada parcela só é susceptible do aproveitamento que determina o Plan Xeral ou, en virtude do mesmo, os instrumentos de planeamento que o desenvolvan.

O solo rústico carece de aproveitamento urbanístico, sen prexuízo das obras ou actuacións que sobre el puidesen autorizarse en función do establecido nos artigos correspondentes da lexislación do solo ou neste Plan.

Os solos urbanizables delimitados terán o aproveitamento que lles correspondese en función das determinacións de planeamento e da área de reparto en que estean incluídos.

Son requirimentos indispensables para a consolidación do aproveitamento urbanístico:

- A aprobación definitiva do instrumento de planeamento que deba desenvolver ó Plan Xeral.
- O cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización que fosen aplicables en cada caso concreto.

Art. 2.2.3. Deberes básicos dos propietarios

Os propietarios de toda clase de terreos e edificacións deberán cumprir as condicións de uso, seguridade, salubridade e ornato público establecidas na lexislación do solo.

Os propietarios de terreos ós que o Plan Xeral atribuíse aproveitamento urbanístico, deberán incorporarse ó proceso urbanizador e edificatorio nas condicións definidas polo planeamento e, no seu caso, quedan suxeitos ós seguintes deberes:

- Custear e, no seu caso, executar a urbanización.
- Ceder os terreos destinados a dotacións públicas.
- No seu caso, ceder os terreos en que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello.
- Presentar comunicación previa ou solicitar licenza de edificación ou realizar comunicación previa, previo cumprimento dos deberes urbanísticos correspondentes.
- Edificar acorde cos contidos fixados na licenza ou na comunicación previa.

Os deberes dos propietarios de solo ou edificacións inclúen, en calquera clase de solo:

- Destinar os predios ós usos previstos no planeamento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible ou non autorizado.

- Conservar as construcións, terreos e plantacións nas debidas condicións de seguridade, salubridade e ornato público.
- Respetar as servidumes establecidas para todo tipo de infraestrutura e outros elementos básicos.
- Cumprir as normas sobre protección do medio ambiente e/ou patrimonio histórico, arquitectónico ou cultural.

Art. 2.2.4. Dereitos básicos dos propietarios

As facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ó uso do solo, subsolo e voo, e en especial a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación do solo e no presente planeamento, acorde coa clasificación urbanística dos predios, asegurando que se utilice en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigacións e cargas legalmente establecidas e de xeito coordinado coa lexislación sectorial.

Art. 2.2.5. Dereitos de realoxamento e retorno

Cando a execución do planeamento requirise o desaloxo dos habitantes legais dun inmovible que constituía a súa residencia habitual, estarase ó regulado na lexislación do solo vixente, sen prexuízo dos demais dereitos ou condicionantes que, en cada caso, resultasen aplicables en función da propia Lei do Solo, da Lei de Expropiación Forzosa, ou demais normativa aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE USO

Art. 2.2.6. Destino dos terreos e construcións

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións deberán destinalos efectivamente ó uso establecido polo Plan, en cada caso.

Art. 2.2.7. Determinación do uso dos terreos e construcións

O uso dos terreos e construcións está determinado nos planos C-01 a C-19 de “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”, así como nos planos pormenorizados, tanto do solo urbano como dos núcleos rurais, correspondente ás distintas clases e categorías de solo.

Art. 2.2.8. O réxime dos usos

O réxime dos usos virá determinado:

1. En calquera caso, pola lexislación directamente aplicable.
2. No seu defecto, polas condicións xerais sobre os usos, contidas nas presentes Normas:
 - a) No solo urbano, polas ordenanzas.
 - b) En solo de núcleo rural, pola presente Normativa, ou polos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural.
 - c) En solos urbanizables, polos Plans Parciais e de Sectorización.
 - d) En solo rústico, pola Lei do Solo en vixencia, polas presentes Normas, e polos Plans Especiais que se poidan redactar.

SECCIÓN TERCEIRA. DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 2.2.9. O deber de conservación

1. Os propietarios de edificacións, urbanizacións, terreos e instalacións permanentes ou temporais de calquera tipo teñen o deber de conservación conforme se establece no artigo 9 da LOUPMRG, e no 24 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

2. Para a conservación e rehabilitación dos elementos sometidos a algún réxime de protección estarase ó disposto no Título IV destas Normas, e na lexislación aplicable.

Art. 2.2.10. Contido do deber de conservación

1. Considéranse contidas no deber de conservación:
 - a) As actuacións que teñan por obxecto manter os terreos, urbanizacións, edificios, e instalacións en estado de seguridade, salubridade e ornato público. En tales actuacións incluíranse, en todo caso, as necesarias para asegurar o correcto uso e funcionamento dos servizos e elementos propios das construcións e a reposición habitual dos compoñentes de elementos ou instalacións.
 - b) As obras en edificios que, sen exceder no seu custe de execución do 50% do valor actual do inmovible, excluído o valor do solo, e sempre que o mesmo non se atope en situación de fóra de ordenación absoluta, repoñan as construcións e instalacións ás súas condicións preexistentes de seguridade e/ou salubridade, reparando ou consolidando os elementos

danados que afecten á súa estabilidade ou sirvan ó mantemento das súas condicións básicas de uso e, igualmente, aquelas que teñan por obxecto dotar ó inmovible das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato definidas nas presente Normativa.

2. En tanto a urbanización non sexa recibida definitivamente polo Concello, a súa conservación, mantemento e posta en perfecto funcionamento das instalacións e servizos urbanísticos, serán de conta e con cargo á entidade promotora daquela ou, no seu caso, corresponderá ós adquirentes dos terreos.

3. O mantemento e conservación dos espazos privados interiores corresponderá ós propietarios das parcelas ás que fiquen vinculados.

Art. 2.2.11. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato

1. En urbanizacións con mantemento e conservación correspondente ós propietarios, estes serán responsables do mantemento das acometidas das redes de servizo en correcto estado de funcionamento, así como das calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, da iluminación e dos restantes elementos que configuren a urbanización.

2. En construcións:

a) Condicións de seguridade: as edificacións deberán manterse estancas ó paso da auga os seus pechamentos e cubertas, contar coa protección da súa estrutura fronte á acción do lume, e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas. Os elementos da súa estrutura deberán conservarse de xeito que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoo dos efectos da corrosión e axentes agresores, así como das filtracións que poidan lesionar as cimentacións. Deberán conservarse, así mesmo, os materiais de revestimento de fachadas, cubertas e pechamentos de modo que non ofrezan risco ás persoas e ós bens.

b) Condicións de salubridade: deberá manterse o bo estado das redes de servizo, instalacións sanitarias, condicións de ventilación e iluminación, de modo que se garanta a súa aptitude para o uso a que estean destinadas, e o seu réxime de utilización. Manterán tanto o edificio como os seus espazos libres cun grao de limpeza que impida a presenza de insectos, parasitos, roedores ou animais vagabundos que poidan ser causa de infeccións ou perigo para as persoas. Conservarán en bo estado de funcionamento os elementos de redución e control de emisións de fumes e partículas.

c) Condicións de ornato: as fachadas das construcións deberán manterse axeitadas, mediante a limpeza, pintura, reparación ou reposición dos seus materiais de revestimento.

3. En soares non edificadas:

a) Valado: todo soar deberá estar pechado mediante un vao dos determinados nas presentes Normas e que, en todo caso, estará carente de elementos punzantes, cortantes ou outros que poidan causar dano a persoas ou animais.

b) Tratamento da superficie: protexeranse ou eliminaranse os pozos, desniveis, así como todo tipo de elementos que poidan ser causa de accidentes.

c) Limpeza e salubridade: o soar deberá estar permanentemente limpo e en condicións de salubridade.

Art. 2.2.12. Ordes de execución

En aplicación da lexislación do solo, o Concello poderá ditar ordes de execución para o cumprimento do deber de conservación. A súa contradición carrexará a execución substitutoria, e a imposición de sancións legais.

Art. 2.2.13. Conservación específica do patrimonio cultural

A declaración dun inmovible ou dalgún dos seus elementos como Ben de Interese Cultural, ou a súa inclusión no catálogo do Plan Xeral, comporta para os seus propietarios a obriga da súa conservación, protección e custodia para asegurar a súa integridade e evitar a súa perda, destrución ou deterioro.

O custe das obras necesarias para o cumprimento do deber de conservación do patrimonio cultural é imputable ós propietarios, posuidores e demais titulares de dereitos reais, e á administración na parte que, no seu caso, lle corresponda.

Art. 2.2.14. Destino provisional de soares non edificadas

1. En tódolos terreos que teñan a consideración de soar, ata o momento en que para o mesmo se outorgue licenza de edificación, poderá autorizarse, con carácter provisional, os usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso e estancia de persoas.

b) De recreo para a infancia.

c) De espaxemento con instalacións provisionais de carácter desmontable.

2. O Concello poderá igualmente autorizar ó propietario a destinar o soar a aparcamento de vehículos, previo a súa preparación para tal uso.

3. O propietario poderá concertar con outras persoas o destino do soar, con carácter provisional, para os fins expresados nos apartados anteriores. Ó efecto dos usos de descanso e expansión sinalados, poderanse situar quioscos de bebidas, aparellos de feira e calquera outras instalacións provisionais de tipo similar.

4. A dedicación do soar a estes usos provisionais non impide a aplicación ó mesmo do réxime legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalacións haberán de demolirse cando o acordara o Concello sen dereito a indemnización, e a autorización provisional aceptada polo propietario deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade.

CAPÍTULO 3. INCIDENCIA DO PLANEAMENTO SOBRE AS SITUACIÓNS EXISTENTES

Art. 2.3.1. Edificios fóra de ordenación

Os edificios existentes erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultaren desconformes co mesmo, serán cualificados como fóra de ordenación de acordo coa lexislación do solo.

Art. 2.3.2. Clases de situacións de fóra de ordenación

O presente Plan Xeral, ós efectos de determinar o réxime de obras permisibles, diferencia dous graos para a situación de fóra de ordenación:

1. Fóra de ordenación absoluta: que terá lugar naqueles edificios que ocupen solo afecto a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, desconformes coas mesmas, ou en aqueles nos que o uso característico e compatible ou a tipoloxía edificatoria non se contemplan na ordenanza de aplicación correspondente.

Tamén estarán nesta situación as edificacións que se ubiquen por diante da liña límite de edificación autorizable segundo a lexislación vixente en materia de estradas.

2. Fóra de ordenación relativa: que terá lugar naqueles edificios nos que a desconformidade se produce por causas distintas das sinaladas no apartado precedente.

Art. 2.3.3. Réxime de obras e de usos nos edificios en situación de fora de ordenación

1. Nos edificios existentes en situación de fóra de ordenación absoluta:

a) Nos edificios que se atopen en situación de fóra de ordenación absoluta suxeitaranse ó réxime de obras directamente disposto na lexislación do solo, non establecéndose réxime alternativo algún no presente Plan Xeral.

b) As actividades existentes poderán manterse ata que se produza a expropiación, demolición ou substitución da edificación. Non se concederán licenzas para unha nova implantación, ou cambio de actividades ou reinicio de expedientes de licenzas anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fóra de ordenación relativa:

a) Ademais das obras directamente admitidas pola lexislación aplicable, poderanse realizar as obras nos edificios permitidas na ordenanza correspondente, salvo as de reestruturación que afecten a mais do 50% da superficie edificada do edificio.

b) As obras de nova edificación deberán someterse ás condicións establecidas na normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra da ordenanza correspondente, admítese a nova implantación e mudo de usos ou actividades.

3. En ambos casos permitiranse as obras directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación.

Art. 2.3.4. Réxime transitorio das edificacións en construción ou con licenza concedida á entrada en vigor do planeamento desconformes con este

En solo urbano as edificacións con licenza amparada nas anteriores NN.SS. que á entrada en vigor do presente planeamento se achasen aínda en construción ou non a iniciasen, e sexan desconformes co presente planeamento atoparanse en réxime de fóra de ordenación transitoria, segundo o cal serán permitidas as obras para as cales foi concedida a licenza no seu día. Ó remate das mesmas, en caso de que a edificación resultante fose desconforme coa ordenanza prevista, pasará a estar englobada nun dos réximes de fóra de ordenación antes expostos. Estas obras deberán iniciarse, rematarse ou non interromperse nos prazos máximos fixados no presente planeamento, de tal xeito que a caducidade da licenza concedida implicará a non aplicación do presente artigo.

En solo rústico e de núcleo rural estarase ó disposto na lexislación do solo vixente.

Art. 2.3.5. Edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico

As edificacións existentes en solo de núcleo rural e solo rústico rexeranse integramente polo disposto na LOUPMRG.

TÍTULO III. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓNS URBANÍSTICAS DO SOLO

Art. 3.1.1. Por razón da clasificación do solo

1. O Plan Xeral divide o territorio municipal, dependendo da súa incorporación ou non ó proceso urbanístico e da situación de feito concorrente, nas seguintes clases de solo:

a) Solo urbano. O solo urbano aparece delimitado nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais” e CU-1 a CU-4 “Ordenación do solo urbano” e regúlase no Capítulo 2 do presente Título III.

b) Solo de núcleo rural, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais” así como nos planos de ordenación dos núcleos rurais, regúlase no Capítulo 3.

c) Solo urbanizable, delimitado polo Plan Xeral nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais” e CZ-1 a CZ-4 “Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado”, regúlase no Capítulo 4.

d) Solo rústico, no que se distinguen as seguintes categorías:

- Solo Rústico de Protección Ordinaria (S.R.PO.)
- Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.PA.)
- Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.PF.)
- Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.PAU.)
- Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (S.R.PI.)
- Solo Rústico de Protección del Patrimonio (S.R.PPT.)
- Solo Rústico de Protección Paisaxística (S.R.PPA)
- Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais (S.R.PE.N.)

e) A delimitación xeral do solo rústico aparece fixada nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”, e regúlase no Capítulo 5 deste Título III.

Art. 3.1.2. Por razón da súa consideración como terreos dotacionais

1. Teñen consideración de terreos dotacionais aqueles elementos da ordenación urbanística que se atopen ó servizo das necesidades da poboación e que poidan ser encadrables en calquera dos dous apartados seguintes:

a) Sistemas xerais: son os terreos dotacionais que, como elementos fundamentais da ordenación urbanística do termo municipal, integran a estrutura xeral e orgánica do territorio. Os sistemas xerais son:

- Espazos libres (ELX)
- Zonas Verdes (ZVX)
- Administrativo (ADX)
- Cemiterio (CEX)
- Comercial (CMX)
- Deportivo (DPX)
- Docente (DCX)
- Relixioso (REX)
- Sanitario-asistencial (SAX)
- Servizos (SRX)
- Socio-cultural (SCX)

O réxime xurídico do solo de sistemas xerais fica regulado no Capítulo 6 do presente título.

b) Dotacións locais: son os terreos dotacionais que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do territorio e que se atopan ó servizo do sector, polígono, parroquia ou ámbitos territoriais equivalentes. Os sistemas locais son:

- Espazos libres (ELL)
- Zonas Verdes (ZVL)
- Cemiterio (CEL)
- Deportivo (DPL)

- Docente (DCL)
- Religioso (REL)
- Socio-cultural (SCL)

O réxime xurídico das dotacións locais está regulado no Capítulo 6 deste Título III.

Art. 3.1.3. Por razón da cualificación do solo

1. Mediante a cualificación do solo, o Plan Xeral determina a ordenanza dos usos urbanísticos e regula o réxime destes con carácter global para todas as clases de solo e con carácter pormenorizado para as áreas en solo urbano e núcleo rural de ordenación directa.

A pormenorización dos usos nos solos urbanizables delimitados suxeitos ó desenvolvemento da ordenación, é función propia do planeamento parcial, de sectorización e especial correspondente.

2. Por razón da súa aptitude urbanística diferéncianse os seguintes usos:

- a) Usos cualificados
- b) Usos non cualificados

3. As definicións e clasificación dos usos, as condicións particulares dos usos cualificados, o réxime dos usos compatibles, a contemplación dos usos en función da súa natureza o réxime de relación entre eles aparecen regulados no Título V das presentes Normas.

4. A delimitación das zonas e a sinalización especial dos usos figuran para o solo urbano no plano CU-01 a CU-4 “Ordenación do solo urbano”.

Art. 3.1.4. Por razón do planeamento aplicable

1. Tanto nas diferentes clases de solo suxeitas ó proceso de desenvolvemento urbano, como no solo de sistemas xerais, se diferencian as seguintes situacións e o planeamento aplicable ás mesmas:

a) No solo urbano

a.1) Solo urbano consolidado e non consolidado, ordenado de modo directo cuio desenvolvemento ven posibilitado pola aplicación das determinacións tanto básicas como de detalle fixadas polo Plan Xeral para a zona de que se trate.

a.2) Solo urbano non consolidado, caracterizado por fixar o Plan Xeral as determinacións de planeamento básico ou de detalle, con remisión da xestión a desenvolvemento posterior.

b) No solo de núcleos rurais: delimitáanse os solos de núcleos rurais establecendo as condicións para a redacción do planeamento especial.

c) No solo urbanizable delimitado: sectores de solo urbanizable ordenados directamente polo Plan Xeral ou pendentes de desenvolvemento por medio dos Plans Parciais correspondentes, de iniciativa pública ou concertados coa iniciativa privada.

d) No solo urbanizable non delimitado: Delimitase este solo con vocación de posible incorporación ao desenvolvemento urbanístico, pero pendente de iniciar este proceso.

Art. 3.1.5. Por razón da xestión urbanística

1. Por razón da xestión urbanística, o Plan Xeral distingue:

a) Os ámbitos territoriais constituídos por Áreas de reparto (AR) delimitadas nas distintas clases de solo, co obxecto do cálculo do aproveitamento tipo de cada unha delas.

b) Os ámbitos territoriais constituídos por polígonos, continuos ou discontinuos, nos que teñen lugar a execución do planeamento mediante os sistemas de actuación contidos na lexislación urbanística.

2. A execución da ordenación urbanística prevista polo Plan Xeral para o solo urbano non consolidado e o solo urbanizable terá lugar a través de actuacións nos polígonos que a tal efecto se delimiten.

CAPÍTULO 2. RÉXIME DO SOLO URBANO

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 3.2.1. Definición

1. Teñen a consideración de solo urbano:

a) Aqueles terreos que o Plan Xeral así clasifica por contar con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes

redes públicas con características axeitadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento. A estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, salvo cando estean integrados na malla urbana.

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, alomenos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o Plan xeral estableza.

2. Dentro do solo urbano, o Plan establece as seguintes categorías:

a) Solo urbano consolidado.

b) Solo urbano non consolidado.

En todo caso os propietarios de Solo Urbano Consolidado están obrigados a ceder e urbanizar á súa costa a parte de viario que lles corresponda e converta a parcela en soar edificable.

Dentro do solo urbano consolidado, de acordo co especificado no artigo 122 da LOUPMRG, e independentemente das que con posterioridade se poidan delimitar, o Plan Xeral define unidades de reparcelación obrigatoria (U.R.O.) co contido que fixa a mencionada lexislación.

Art. 3.2.2. Delimitación

A delimitación de solo contense nos planos CU-01 a CU-4 “*Ordenación do solo urbano*”. O Solo Urbano regulase polas correspondentes Ordenanzas contidas na presente normativa.

No caso dunha parcela localizada entre dúas cualificacións, para as cales rexen condicións distintas de parcela mínima, edificabilidade e ocupación, serán de aplicación aqueles parámetros da zona onde se localiza a edificación.

Art. 3.2.3. Áreas de reparto

1. O solo clasificado como urbano non consolidado polo Plan Xeral queda dividido en áreas de reparto de cargas e beneficios conforme se establece nos planos correspondentes.

2. No solo urbano consolidado non se establecen áreas de reparto, xa que se considera realizada a equidistribución histórica de cargas e beneficios. Nesta clase de solo pódense establecer áreas para a realización de operacións para adaptar o parcelario á ordenación e normativa previstas.

Art. 3.2.4. Aproveitamento real e aproveitamento susceptible de apropiación

1. O aproveitamento real ou permitido polo planeamento é o que se deriva da aplicación directa e inmediata da ordenación urbanística, isto é, a superficie edificable que resulta da aplicación das determinacións que sobre cantidade ou intensidade dun uso e tipoloxía establece o planeamento para un terreo determinado. O Plan Xeral define este aproveitamento mediante algún destes sistemas:

a) Índice de edificabilidade por superficie de parcela

b) En función de ordenación específica directa

c) Por aplicación de parámetros formais limitativos, ou outros

2. O aproveitamento susceptible de apropiación ou patrimonializable por un propietario é aquel que lle recoñece a lei en función do dereito de propiedade que ostenta sobre unha parcela determinada, independentemente do aproveitamento real que o Plan Xeral establece para a mesma.

SECCIÓN segunda. RÉXIME DAS ÁREAS de reparto en solo urbano non consolidado.

Art. 3.2.5. Ámbito e características

1. Neste tipo de áreas, o Plan Xeral establece unha ordenación específica e pormenorizada, que se diferencia do solo urbano común por constituír unidades de xestión independentes, por establecer un réxime específico de protección da edificación ou por reunir unhas condicións urbanísticas que xustifican o seu tratamento individualizado.

2. As áreas de reparto de solo urbano non consolidado aparecen identificadas nos planos CU-01 a CU-4 “*Ordenación do solo urbano*”, coas siglas P correspondentes ao polígono e AR (área de reparto en solo urbano) seguidas dunha abreviatura segundo o núcleo no que se ubican, correspondentes a cada área de reparto, seguidas dunha numeración correlativa.

3. Cada AR conta cunha ficha individual, que particulariza o seu réxime normativo concreto, nas condicións que se detallan nos artigos seguintes.

Art. 3.2.6. Contido da ficha de condicións das AR

A ficha establece as condicións particulares de ordenación e xestión do ámbito, así como as condicións numéricas da actuación e obxectivos do desenvolvemento urbanístico.

Art. 3.2.7. Réxime de ordenación das AR

1. O ámbito de cada AR aparece delimitado nos planos CU-01 a CU-4 "Ordenación do solo urbano". Dito ámbito desenvolverase mediante actuacións sistemáticas.

2. As cifras de superficies, que aparecen na correspondente ficha, teñen un carácter aproximado e indicativo, podendo-se variar posteriormente como resultado dunha medición máis precisa sobre o terreo.

3. Para a determinación das superficies de usos dotacionais, tanto públicos como privados, predomina sempre a definición gráfica dos planos CU-01 a CU-4 "Ordenación do solo urbano" sobre as indicacións numéricas da ficha de Condicións Particulares.

4. As AR se regulan, a efectos de condicións xerais, polo disposto nas presentes Normas Urbanísticas, salvo determinacións xerais contidas nas súas propias fichas.

O aproveitamento lucrativo establecido nas correspondentes fichas comprende a totalidade dos aproveitamentos lucrativos dos distintos usos e tipoloxía previstos.

En calquera caso prevalecerá o aproveitamento derivado da ordenación reflectida, caso de existir, nos planos de ordenación e xestión, sobre o tipo reflectido no polígono correspondente.

CAPÍTULO 3. RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL**SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN****Art. 3.3.1. Definición**

Constitúen o solo de núcleo rural os terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico no que se sitúa e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais.

Art. 3.3.2. Delimitación

Integran o Solo de núcleo rural aqueles terreos delimitados nos planos C-01 a C-19 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais" e nos planos de ordenación pormenorizada de cada núcleo rural.

Dentro das delimitacións de Núcleo Rural defínense dous tipos de ordenanza: de núcleo rural histórico-tradicional e núcleo rural común, as cales se definen no título correspondente a Ordenanzas do Solo de Núcleo Rural.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO**Art. 3.3.3. Réxime dos núcleos rurais**

1. Os terreos que o plan xeral inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos.

As persoas propietarias desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretendan construír novas edificacións, ou substituír as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos na lexislación vixente.

3. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios ou as propietarias de solo están obrigados a:

a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.

b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no plan especial.

c) Presentar comunicación previa ou solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.

d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto na lexislación vixente, ou do proxecto de equidistribución

correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

Art. 3.3.4. Dos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural

Nos termos definidos polo art. 72 LOUPMRG, poderán ser formulados polos concello, por outros órganos competentes na orde urbanística e polos particulares lexitimados para facelo plans especiais de ordenación do núcleo rural, desenvolvendo a normativa do presente documento.

1. Ámbito

O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.

2. Obxectivos

Os Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural terán os obxectivos seguintes:

- Facer fronte á complexidade urbanística sobrevida nos núcleos rurais cando se dean os indicadores que o plan xeral fixase respecto diso.

- Completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral lle diferise

- Completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.

- Determinar, de ser o caso, as áreas de actuación integral nos ámbitos de núcleo rural común das previstas no art. 72.1 LOUPMRG que fose conveniente establecer.

3. Contido e determinacións

O contido e determinacións dos Plans Especiais regularase polo establecido no art. 72 LOUPMRG.

4. Usos e intensidades

Os usos e actividades autorizados polos Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural serán os establecidos nas ordenanzas destas Normas Urbanísticas que lle sexan de aplicación segundo a cualificación establecida en planos de ordenación.

As intensidades máximas permitidas sobre cada clase de solo serán as que resultan da aplicación, segundo a cualificación establecida nos planos de ordenación, das ordenanzas das presentes Normas. Estas intensidades operarán como teito absoluto que poderá ser reasignado polo Plan Especial.

Para as actuacións de carácter integral no núcleo rural común que se poidan prever establécese unha densidade máxima de 25 viv/Ha en tipoloxía de vivenda unifamiliar, cunha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m² do uso característico vivenda unifamiliar.

5. Sistema de comunicacións nos núcleos rurais

O sistema básico de comunicacións do núcleo será o actualmente existente, sen prexuízo das propostas de ampliación, remate ou desconxestonamento que o Plan Especial poida incorporar dentro da súa finalidade, e das concrecións e desenvolvementos definidos como obxectivos específicos neste artigo, así como do xurdido nas áreas de actuación integral.

6. Equipamentos e dotacións

As reservas para dotacións de equipamentos e zonas verdes estableceranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e nunca en proporción non inferior ó reseñado no artigo 47 da LOUPMRG, aplicados sobre a nova superficie construída que resulte do Plan Especial.

O Plan Especial propoñerá o uso concreto das reservas que virá xustificada en función das características da poboación do núcleo e do nivel dotacional do conxunto da parroquia tendo en conta a propia dotación prevista para outros núcleos, baixo o criterio de distribución das diferentes clases de dotacións entre os distintos núcleos da parroquia para acadar superficies de entidade suficiente para a finalidade á que se destinen.

7. Servizos urbanísticos nos Núcleos Rurais incluídos no ámbito do Plan Especial.

O Plan Especial determinará o remate do trazado e as características de, polo menos, as seguintes redes de servizo:

- Rede de abastecemento de auga.
- Rede de sumidoiros.
- Rede de enerxía eléctrica.

- Rede de iluminación pública.

Así mesmo o Plan determinará as características das obras de pavimentación e acondicionamento das redes viarias rodada e peonil.

8. Afeccións patrimoniais

Os Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural que afecten a bens catalogados ou ós seus contornos de protección recollerán de xeito pormenorizado as condicións de ordenación ou estéticas necesarias para garantir a axeitada harmonización entre as novas edificacións, as edificacións tradicionais existentes e as edificacións protexidas. Os Plans Especiais que afecten a elementos catalogados ou ós seus contornos de protección deberán obter con carácter previo informe favorable do órgano competente da Consellería de Cultura.

Art. 3.3.5. Indicadores para a formación de Plans Especiais de Núcleo Rural

1. Para establecer a necesidade de formación de Plans Especiais de Ordenación do Núcleo Rural, fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a continuación se relacionan, coas situacións umbral que se indican:

- a) Número de vivendas por núcleo maior de 50.
- b) Densidade de vivendas por núcleo maior de 15 viv/Ha.
- c) Número de licenzas concedidas e executadas ou en execución de 1/2 do número de vivendas existentes no núcleo á aprobación do Plan Xeral indicada no apartado 3.3.1.3 da memoria.
- d) Número de parcelas consolidadas con edificación principal, maior ou igual que os 2/3 do número total de parcelas edificables no núcleo.
- e) Detección de problemas sanitarios con riscos de contaminación de augas superficiais, mananciais e pozos de augas subterráneas.
- f) Cando se produzan circunstancias sobrevidas que poidan incidir na calidade de vida, como implantación de infraestruturas, dotacións, fomento da rehabilitación, apertura de novos viais, e en xeral a necesidade de adoptar medidas integrais tendentes á mellora dos asentamentos.

Cando calquera dos tres primeiros indicadores alcance as situacións umbral que se indican, será recomendable proceder a formación dun Plan Especial de ordenación do Núcleo Rural, coas finalidades establecidas no art. 72.1 LOUPMRG.

A concorrencia dos dous primeiros indicadores por riba da situación umbral, a detección dos problemas sanitarios descritos no quinto indicador ou a superación do número de licenzas concedidas segundo o terceiro indicador determinan a necesidade de formación inmediata de ditos plans, procedéndose polo Concello á adopción do acordo correspondente. O sexto indicador será apreciado pola Administración competente para a súa formulación.

CAPÍTULO 4. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN E DELIMITACIÓN

Art. 3.4.1. Definición

Constitúen o Solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico, e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos neste Plan.

Dentro do Solo urbanizable, o Plan Xeral distingue:

a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do Plan xeral. Dentro deste aínda se poderían distinguir dous supostos:

- Solo urbanizable ordenado directamente polo Plan Xeral.
- Solo urbanizable con ordenación diferida á redacción dun Plan Parcial.

b) Solo urbanizable non delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos clasificados como solo urbanizable.

Art. 3.4.2. Delimitación

Integran o solo urbanizable aqueles terreos delimitados como tal nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”, e CZ-01 a CZ-03 “Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado”.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

Art. 3.4.3. Réxime

1. Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, gozar e dispor dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica dos mesmos, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

Ademais, terán o dereito de promover a súa transformación solicitando ó concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido no presente Plan, así como na lexislación do solo vixente.

2. O transformación do solo urbanizable a través do Plan parcial poderá ser tamén promovida pola Administración municipal ou autonómica.

3. No solo urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que vaian a executarse mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas, e as de carácter provisional.

4. No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente Plan de sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico no presente Plan Xeral así como na lexislación do solo vixente.

Art. 3.4.4. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado

1. O solo urbanizable desenvolverase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores delimitados nos planos C-01 a C-19 "*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*" e CZ-01 a CZ-03 "*Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado*", que deberán ser desenvolvidos nos prazos previstos nesta normativa.

Previamente á redacción dos Plans Parciais, e cando non haxan de dificultar a execución do planeamento, poderán autorizarse as construcións provisionais a que se refire o artigo 102 da LOUPMRG coas garantías e condicións que o mesmo prevé en orde á súa demolición. Poderán así mesmo permitirse, aquelas obras que respondan á redacción de Plans especiais de infraestruturas.

2. Os Plans Parciais e as súas ordenanzas reguladoras non poderán establecer determinacións contrarias ao disposto no presente título, nin nas condicións establecidas nestas Normas e na lexislación urbanística vixente, nin poderán desvirtuar as condicións reguladas na presente normativa do Plan Xeral. A división en polígonos que estableza o Plan Parcial deberá garantir o desenvolvemento de unidades integradas de entidade suficiente.

3. Os Plans Parciais deberán referirse a sectores completos. O Plan Xeral adscribe, ademais, solo de sistemas xerais exteriores a sectores concretos de solo.

4. Os Plans Parciais cumprirán nos diferentes sectores as determinacións e condicións que para o seu desenvolvemento particular exprésanse nos apartados correspondentes de cada un deles.

5. En todo caso, os Proxectos de Urbanización cumprirán o establecido no Título I.

Art. 3.4.5. Desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Nas áreas delimitadas polo Plan Xeral como aptas para a súa incorporación ao proceso de desenvolvemento urbanístico, áreas de solo urbanizable non delimitado (UND), poderán delimitarse sectores para o seu desenvolvemento por Plans de sectorización.

Estas actuacións ficarán sometidas ás limitacións que a tal efecto se fixan nos artigos correspondentes da LOUPMRG, 46, 47, 48, 49 e 66.

Art. 3.4.6. Aproveitamentos tipo e patrimonializable

1. O Plan Xeral establece o aproveitamento tipo para cada área de reparto do solo urbanizable delimitado, en metros cadrados edificables de uso característico por cada metro cadrado de solo, incluídos os sistemas xerais incluídos ou, no seu caso, adscritos ó mesmo.

2. O Plan Xeral establece os coeficientes de ponderación relativa entre o uso característico, ó que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes cualificados ós que corresponden valores superiores ou inferiores.

3. O aproveitamento patrimonializable que nesta clase de solo corresponde a cada finca é, o resultado de aplicar á súa superficie a porcentaxe legal do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 3.4.7. Reservas de solo para dotacións

As reservas de solo para dotacións fixaranse de acordo coa lexislación sectorial aplicable, respectándose, en todo caso, os mínimos esixidos na lexislación aplicable.

Art. 3.4.8. Alcance das determinacións particulares

As determinacións particulares contidas na presente normativa teñen o alcance que, a continuación, se sinala:

1. Delimitación e superficie: será a fixada nos correspondentes planos e fichas da presente normativa, sendo a referencia principal para posibles axustes, en función dunha medición máis precisa no momento do seu desenvolvemento.

Os plans parciais poderán reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que o axuste non afecte á clasificación urbanística do solo nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ó 5% do ámbito delimitado polo Plan Xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia ós propietarios afectados.

A superficie dos sistemas xerais exteriores do sector constitúe unha cifra inalterable salvo que ditos sistemas se refiran a unha finca ou ámbito concreto de solo, nese caso, no momento da redacción do Plan Parcial procederase a ser avaliada con precisión e o seu resultado será válido a todos os efectos.

A suma das superficies do sector, máis a dos sistemas xerais exteriores ó mesmo suporá a nova cifra de “superficie bruta do sector”.

A partir desta nova superficie reelaborarase o cadro orixinario mantendo como máximo o aproveitamento tipo definido polo PXOM.

2. Marxes de edificabilidade de usos lucrativos:

a) En ningún caso poderase superar a edificabilidade total, que será a orixinaria no caso de mantemento da superficie total ou, en caso contrario, a resultante do proceso exposto no apartado 1.

b) O número de vivendas constitúe unha cifra de referencia que será vinculante para supostos de ordenacións en tipoloxía de vivenda unifamiliar cando así o indique a ficha correspondente.

Art. 3.4.9. Conexión dos sectores cos sistemas xerais

Para a ubicación e delimitación dos sectores de solo urbanizable tívose en conta e foi debidamente valorada a capacidade dos sistemas xerais e as infraestruturas que ha de soportar a nova edificación. Non obstante, nos casos en que se preveña necesaria a ampliación ou reforzo dos existentes como consecuencia do desenvolvemento destas actuacións, indicaranse as actuacións exteriores de reforzo de sistemas xerais que han de asumir os propietarios de solo como previo para afrontar o seu desenvolvemento.

En todo caso, e aínda non estando especificado neste documento, sempre será obriga dos propietarios de solo urbanizable, asumir o custe das conexións ou reforzo dos sistemas xerais aos que se conecte o sector a desenvolver, que serán especificados polo Concello en cada caso.

CAPÍTULO 5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMEIRA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN E RÉXIME XERAL

Art. 3.5.1. Definición e delimitación

1. Constitúen o solo rústico os terreos que haxan de ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

a) Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestruturas e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.

b) Os terreos que, sen estar incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, produtivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.

c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse á fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación de ditos valores.

d) Os terreos ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como asolagamento, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.

e) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración ós principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

2. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e destino rústico dos mesmos e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecamento, así como valados con elementos naturais ou de sebes.

b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamentos fitosanitarios, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación do solo.

3. Os propietarios de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados ó emprego racional dos recursos naturais dentro dos límites que, no seu caso, establezan a lexislación do solo, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación do solo, sen prexuízo disposto na lexislación sectorial correspondente.

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33º da LOUPMRG ou realizar a comunicación previa no caso de non ser necesaria a licenza..

d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de asolagamento, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.

e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas na LOUPMRG para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico.

f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

4. Os terreos que constitúen o solo rústico aparecen reflectidos nos planos C-01 a C-19 “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”, distinguíndose as categorías seguintes:

1. Solo Rústico de Protección Ordinaria.
2. Solo Rústico de Protección Agropecuaria.
3. Solo Rústico de Protección Forestal.
4. Solo Rústico de Protección de Augas.
5. Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.
6. Solo Rústico de Protección de Patrimonio.
7. Solo Rústico de Protección Paisaxística
8. Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.

Art. 3.5.2. Réxime xeral

O réxime urbanístico do solo rústico fica sometido ás disposicións correspondentes contidas nas presentes Normas e na lexislación do solo.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 3.5.3. Réxime do Solo Rústico de Protección Ordinaria

O ámbito deste solo é o recollido nos planos C-01 a C-19 “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”.

É o constituído polos terreos que se consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

SECCIÓN TERCEIRA. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 3.5.4. Réxime do solo rústico de especial protección

1. O ámbito deste solo é o recollido nos planos C-01 a C-19 “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”.

2. Baseándose no interese especial de carácter natural dos ámbitos referidos, considéranse usos compatibles os usos propios do mantemento de dito carácter especial, non permitíndose outros usos que alteren o mesmo.

3. As determinacións relativas ós distintos tipos de solo rústico de especial protección descríbense nos seguintes artigos.

Art. 3.5.5. Solo Rústico de Protección Agropecuaria (S.R.P.A.)

É o constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da LOUPMRG e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal. Todo isto exceptuando os ámbitos lindeiros sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resultan imprescindibles para o seu desenvolvemento urbanístico racional. En calquera caso será o reflectido nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”.

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, preservar os terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira que deban ser protexidos.

Art. 3.5.6. Solo Rústico de Protección Forestal (S.R.P.F.)

É o constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor da LOUPMRG ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente, considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal e os montes públicos de utilidade pública. Todo isto exceptuando os ámbitos lindeiros sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resultan imprescindibles para o seu desenvolvemento urbanístico racional. En calquera caso, será o reflectido nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”.

O réxime dos solos rústicos de protección forestal, sen prexuízo do establecida na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas, e igualmente aqueles para os cales a súa reforestación sexa de interese xeral.

Art. 3.5.7. Solo Rústico de Protección de Augas (S.R.P.AU.)

É o constituído polos terreos, situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos asolagados e zonas húmidas e a zona de servidume. Igualmente terán dita consideración os terreos situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de asolagamento, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas. En calquera caso será o reflectido nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”.

O réxime xeral do solo rústico de protección de augas, sen prexuízo do establecida na súa lexislación reguladora en materia de augas, ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Art. 3.5.8. Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (S.R.P.I.)

Acorde coa lexislación vixente atopase constituído polos terreos destinados á localización de infraestruturas e ás súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para fornecemento, saneamento e depuración de auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio.

No termo municipal de Boqueixón, o S.R.P.I. atópase constituído polas liñas límite de edificación das distintas estradas estatais, autonómicas e provinciais, a liña límite de edificación do ferrocarril, o sistema xeral aeroportuario, así como polas zonas de afección das distintas liñas eléctricas de alta tensión.

O uso normal deste solo é o vinculado coa construción, mantemento e xestión da infraestrutura.

Art. 3.5.9. Solo Rústico de Protección de Patrimonio (S.R.P.P.T.)

Comprende aquelas áreas delimitadas como tal nos planos C-01 a C-19 “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais” e no tomo correspondente a Catálogo de protección.

Estes solos quedan sometidos á lexislación específica de protección que lles resulta de aplicación, e a súa regulación queda especificada no Título IV de Protección do Medio Ambiente e do Patrimonio, nas áreas indicadas como solo rústico de protección de patrimonio. Con carácter subsidiario e complementario rexerá o disposto na LOUPMRG para este tipo de solo, debendo prevalecer, en caso de discrepancia, o criterio de maior protección do ben patrimonial.

A idoneidade das condicións establecidas para as novas edificacións, dentro desta categoría de solo e no ámbito delimitado para a protección do camiño de Santiago, Ruta da Prata, será avaliada pola consellería competente en materia de patrimonio cultural dentro do ámbito das súas competencias e de cara ó mantemento dos valores culturais dos seus ámbitos de aplicación.

Nas intervencións que sobre as edificacións e construcións principais e adxectivas xa existentes dentro desta categoría de solo, que presenten parámetros tipolóxicos tradicionais (volumen, composición de fachadas, sistema estrutural, solucións singulares e elementos construtivos), deberá procurarse o mantemento das ditas características, por ser as definidoras, xunto coa morfoloxía do territorio, do valor cultural do ámbito. Deberá procurarse o mantemento das condicións morfolóxicas do territorio, mediante a conservación dos elementos que o constitúen tales como valos, muros de pedra, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc., sendo obrigada a conservación no caso dos muros de pedra tradicionais e do arborado ou vexetación autóctona.

Art. 3.5.10. Solo Rústico de Protección Paisaxística (S.R.PPX.)

De acordo coa lexislación vixente atópase constituído polos terreos que determina o planeamento urbanístico coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor.

No termo municipal de Boqueixón atópase constituído polas zonas máis altas do concello, incluído o Pico Sacro e a súa falda. Correspóndese cos espazos grafados nos planos correspondentes.

Art. 3.5.11. Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais (S.R.PN.)

Solo rústico de protección de espazos naturais está constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de Conservación da Natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente teñen dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as Normas Provinciais de Planeamento ou o planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos. En calquera caso, será o reflectido nos planos C-01 a C-19 “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”.

O réxime do solo rústico de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que xustifican a súa protección.

CAPÍTULO 6. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E AS DOTACIÓNS LOCAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS

Art. 3.6.1. Adscrición dos sistemas xerais

1. O Plan Xeral, distingue os seguintes tipos de sistemas xerais:

- a) Sistemas xerais incluídos en solo urbano ou de núcleo rural.
- b) Sistemas xerais adscritos a solo urbanizable delimitado.
- c) Sistemas xerais en solo rústico.

2. Os sistemas xerais incluídos en solo urbano e de núcleo rural obtéñense da forma establecida na lexislación vixente.

Art. 3.6.2. Orzamento da execución

A execución dos sistemas xerais ou dalgúns dos seus elementos levarase a cabo, ben directamente, se estivesen suficientemente definidos ou ben mediante a aprobación dos correspondentes plans especiais.

Cando sexa necesaria unha actuación expropiatoria para a execución dos sistemas xerais, esixirase a aprobación previa do correspondente Plan Especial.

Art. 3.6.3. Programación

A execución das obras e instalacións nos sistemas xerais deberá levarse a cabo de acordo coa programación e prazos previstos no Plan Xeral e esixirá a efectiva coordinación das actuacións e investimentos públicos e privados, segundo os casos, en consonancia coas previsións que neste sentido establece o Plan.

Art. 3.6.4. Execución material

A execución das obras ou instalacións dos sistemas xerais será acometida, en todo caso, de acordo coas previsións do Plan, e con base nas seguintes determinacións:

a) Pola Administración Pública, de acordo coas súas competencias e nos termos que se regula pola lexislación de réxime local e urbanística.

b) Polos particulares, concesionarios das correspondentes concesións administrativas.

c) Pola Administración Pública e os particulares, de acordo coas determinacións que ao respecto conteña o Plan Xeral ou nos convenios urbanísticos que a tal efecto poidan subscribirse.

Art. 3.6.5. Sistema xeral viario

O sistema viario comprende o conxunto de vías de dominio e uso público destinadas ó movemento e circulación dos peóns, automóviles e medios de transporte rodado, así coma ó estacionamento de vehículos.

Ós efectos do presente Plan Xeral distínguense:

a) O Sistema xeral viario. Comprende as infraestruturas e terreos destinados á comunicación e transporte rodado de persoas e mercancías, afectos á estrutura xeral da ordenación do territorio que se establece neste Plan Xeral. Correspóndese coas seguintes vías:

- Estradas da R.I.X.E, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo I.
- Autovía e autopistas do estado, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo I.
- Estradas da Rede Autonómica, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo II.
- Estradas da Rede Provincial, reguladas pola presente normativa como Vías Tipo III.

b) O Sistema Local viario. Comprende as infraestruturas e terreos que completan o acceso rodado e peonil público desde o sistema xeral viario ós edificios e terreos.

Segundo as súas características, dentro do presente Plan distínguense as seguintes categorías de sistema xeral viario:

1.- Vías tipo I: rede estatal R.I.X.E.

- N-525
- AP-53

Conforme á Lei 25/1988 serán de dominio público os terreos ocupados polas estradas estatais e os seus elementos funcionais e unha franxa de 8 metros de anchura en autoestradas autovías e vías rápidas e de 3 metros no resto das estradas, a cada lado da vía, medidos en horizontal e perpendicularmente ao eixo do mesmo, desde a aresta exterior da explanación.

A zona de servidume consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 25 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e de 8 metros no resto das estradas, medidos desde as citadas arestas.

A zona de afección consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación a unha distancia de 100 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e de 50 metros no resto das estradas, medidos desde as citadas arestas.

A liña límite da edificación sitúase a 50 metros en autoestradas, autovías e vías rápidas e a 25 metros no resto das estradas, da aresta exterior da calzada máis próxima medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta.

Con carácter xeral, nas estradas estatais que discorran total ou parcialmente por zonas urbanas, o organismo titular da estrada poderá establecer a liña límite da edificación a unha distancia inferior á fixada no punto anterior, sempre que o permita o planeamento urbanístico correspondente, con amaño ó procedemento que se estableza.

No resto dos asentamentos do termo municipal, núcleos rurais, a liña límite da edificación será a indicada con carácter xeral, excepto naqueles núcleos con aliñacións consolidadas onde deberá procederse segundo o indicado no artigo 85 do Real Decreto 1.812/1994 de 2 de setembro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Estradas.

Como norma xeral, e atendendo a posibles trocos de normativa sempre estarase ó disposto na lexislación sectorial vixente.

Tódalas obras de infraestruturas de servizos, tanto previstas como non previstas, que afecten á N-525 contarán coa oportuna autorización do organismo titular da vía.

Nas novas construcións próximas ás estradas estatais, existentes ou previstas, con carácter previo ó outorgamento da licenza de edificación deberán levarse a cabo os estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de establecer limitacións á edificabilidade ou dispor de medios de protección acústica

imprescindibles no caso de superarse os principios recomendados, de acordo co disposto na normativa vixente en materia de protección acústica.

Polo que respecta ós peches de carácter diáfano, fóra dos tramos con aliñacións fixadas, estes situaranse, previa autorización, entre o límite exterior da zona de servidume e a liña límite da edificación, sempre que non resulten minguadas as condicións de visibilidade e de seguridade viaria. O resto dos peches situaranse externamente á liña límite da edificación como establece o Regulamento Xeral de Estradas.

2.- Vías tipo II: estradas da Rede Autonómica

No concello de Boqueixón, a rede autonómica de estradas atópase formada por:

- Tipo II-4: Estradas autonómicas, rede secundaria: AC-960, AC-240, AC-261

2.1.- Zona de dominio público

2.1.1.- A zona de dominio público está integrada polos terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración titular.

2.1.2.- A zona de dominio público adxacente é a parte da zona de dominio público formada polos terreos adxacentes ás estradas e aos seus elementos funcionais, adquiridos por título lexítimo pola administración titular pero non ocupados directamente pola explanación das estradas ou pola dos seus elementos funcionais. Para estes efectos a distancia entre a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e elementos funcionais previstos e o límite exterior da zona de dominio público adxacente, medida horizontal e ortogonalmente desde a primeira, non poderá ser superior a:

- a) 15 metros no caso de autovías, autoestradas e vías para automóviles.
- b) 10 metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

2.1.3.- Na zona de dominio público só serán autorizables aqueles usos, obras, instalacións ou actividades indicados como tales no artigo 43 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

2.1.4.- A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público da estrada está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal, no seu caso, salvo que expresamente sexa permitida pola Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia ou polo seu regulamento.

2.1.5.- A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade na zona de dominio público da estrada correspóndelle á administración titular da estrada.

No caso de obras, instalacións ou actividades, non executadas pola administración titular da estrada, na parte da zona de dominio público dos treitos urbanos distinta das calzadas e das súas beiravías, as anteditas autorizacións serán outorgadas polos concellos, logo do informe vinculante da administración titular da estrada. Ese informe será tamén preciso no caso de obras que vaia realizar o propio concello.

2.1.6.- As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para a zona de dominio público serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteproxectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

2.2.- Zonas de protección da estrada e liña límite de edificación

2.2.1.- Para a protección do dominio público viario e a debida prestación do servizo público viario, ademais da zona de dominio público, establécense as zonas de protección da estrada denominadas de servidume e de afección, así como o trazado da liña límite de edificación.

2.2.2.- Para os efectos do réxime xurídico de protección do dominio público viario, os ramais de enlace e as vías de xiro de interseccións terán a consideración de estradas convencionais.

2.2.3.- Cando pola proximidade das calzadas, enlaces e outros supostos, as zonas de dominio público, de servidume ou de afección se superpoñan entre elas, prevalecerá en todo caso o réxime establecido para a zona de dominio público sobre a de servidume e o desta sobre a de afección, calquera que sexa a estrada ou elemento funcional determinante.

2.2.4.- Non se establecen nin zonas de protección da estrada nin liña límite de edificación nos seguintes casos:

- a) Nos terreos clasificados como urbanos.
- b) Nos terreos clasificados como de núcleo rural, cando a administración titular da estrada teña informado favorablemente sobre a súa delimitación e a súa ordenación urbanística.

2.2.5.- A execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección da estrada está suxeita ao deber de obter a correspondente autorización, previamente ó outorgamento da licenza municipal,

no seu caso, salvo que expresamente sexa permitida pola Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia ou polo seu regulamento.

2.2.6.- A competencia para autorizar a execución de obras, instalacións ou a realización de calquera outra actividade nas zonas de protección da estrada correspóndelle á administración titular da estrada.

2.2.7.- As limitacións á propiedade e á titularidade doutros dereitos establecidos para as zonas de protección e pola liña límite de edificación serán efectivas tamén para os terreos afectados por actuacións previstas, logo de aprobados definitivamente os anteproxectos, proxectos de trazado ou proxectos de construción correspondentes.

2.3.- Zona de servidume

2.3.1.- A zona de servidume está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas aos devanditos límites e medidas horizontal e ortogonalmente desde eles, a unha distancia de:

- a) 10 metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- b) 2 metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

2.3.2.- Na zona de servidume só serán autorizables aqueles usos, obras, instalacións ou actividades indicados como tales no artigo 44 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

2.3.3.- No caso de existiren túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, os terreos comprendidos entre a proxección ortogonal das liñas exteriores de delimitación das obras sobre o terreo que non formen parte da zona de dominio público formarán parte da zona de servidume.

2.4.- Zona de afección

2.4.1.- A zona de afección está formada por dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación e medidas horizontal e ortogonalmente desde elas, a unha distancia de:

- a) 100 metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- b) 30 metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

2.4.2.- Na zona de afección só serán autorizables aqueles usos, obras, instalacións ou actividades indicados como tales no artigo 45 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

2.4.3.- No caso de existiren túneles, pontes, viadutos, estruturas ou obras similares, as liñas exteriores de delimitación das obras asumirán a función das arestas exteriores da explanación para os efectos da determinación da zona de afección.

2.5.- Liña límite de edificación

2.5.1.- A liña límite de edificación está situada a ambas as dúas beiras da estrada cun trazado que discorre paralelo ás liñas exteriores de delimitación das calzadas a unha distancia, medida horizontal e ortogonalmente a aquelas, de:

- a) 50 metros no caso de autoestradas, autovías e vías para automóviles.
- b) 15 metros no caso de estradas convencionais e elementos funcionais.

2.5.2.- No suposto de que as distancias establecidas no punto anterior queden incluídas dentro da zona de dominio público ou da zona de servidume, a liña límite de edificación establecerase na liña límite exterior da zona de servidume.

2.5.3.- A administración titular da rede de estradas poderá excepcionalmente tramitar un expediente de redución das distancias sinaladas neste artigo, fóra dos treitos urbanos, sempre que quede garantida a ordenación das marxes da estrada, o adecuado control dos seus accesos e a seguridade viaria, cando nunha estrada, ou en treitos concretos dela, as características do lugar fagan extraordinariamente dificultoso respectar as distancias sinaladas.

Serán trámites preceptivos na tramitación do expediente a emisión dun informe vinculante por parte da consellaría competente en materia de estradas e a dun informe do concello polo que discorra a estrada ou treito. A resolución do expediente publicarase no Diario Oficial de Galicia.

2.5.4.- Entre a estrada e a liña límite de edificación só serán autorizables aqueles usos, obras, instalacións ou actividades compatibles co indicado no artigo 46 e na disposición adicional primeira da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de Estradas de Galicia.

No ámbito dos núcleos rurais delimitados esta distancia xenérica redúcese fixándose unha aliñación ou liña de peche de parcela e unha liña límite de edificación ou liña de recuado obrigatorio. Estas dúas liñas son as que aparecen reflexadas nos planos de ordenación dos núcleo rurais.

3.- Vías tipo III: estradas da Rede Provincial

No concello de Boqueixón, a rede de estradas provinciais atópase formada por:

- Tipo III-1: Estradas provinciais, rede primaria: CP-1201 e CP-1202.

Conforme á Lei 8/2013, serán de dominio público os terreos ocupados por todos os elementos do dominio público viario adquiridos por título lexítimo pola administración titular da estrada.

A zona de servidume consistirá en dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ós devanditos límites e medidas horizontal e ortogonalmente dese eles, a unha distancia de dous metros para estradas convencionais.

As zonas de afección consistirán en dúas franxas de terreo, unha a cada beira da estrada, delimitadas interiormente polas liñas exteriores da zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas exteriores da explanación e medidas horizontal e ortogonalmente desde elas, a unha distancia de trinta metros para estradas convencionais e elementos funcionais.

A liña límite de edificación está situada a amabas as dúas beiras da estrada cun trazado que discorre paralelo ás liñas exteriores de delimitación das calzadas a unha distancia, medida horizontal e ortogonalmente a aquelas de quince metros para estradas convencionais e elementos funcionais.

Os peches haberanse de situar fóra da zona de servidume, definida Lei 8/2013, de Estradas de Galicia, a unha distancia mínima de 8 m do eixo e executarase de tal maneira que o terreo a 8 m do citado eixo se poida explanar a conta da estrada sen que os devanditos peches sexan afectados.

No ámbito dos núcleos rurais e do solo urbano delimitados esta distancia xenérica redúcese fixándose unha aliñación ou liña de peche de parcela e unha liña límite de edificación ou liña de recuado obrigatorio. Estas dúas liñas son as que aparecen reflexadas nos planos de ordenación dos núcleo rurais e do solo urbano.

Condições xerais de protección especial das estradas

Ademais das determinacións particulares relativas a cada estrada, observaranse as seguintes condicións xerais de protección especial que complementan ás normas de aplicación directa procedentes da lexislación especial e sectorial para este tipo de viario.

En relación coas estradas, poderanse executar en todo momento obras de mantemento, mellora ou modificación no seu trazado, seccións e rasantes, nunha área de protección que, formando parte da área de influencia, resultará delimitada en cadansúa ordenanza das distintas clases e categorías de solo polas seguintes zonas ou aliñacións mínimas obrigatorias:

- Solo rústico e urbanizable non delimitado: Área comprendida entre ambas as dúas zonas de afección, incluídas estas.

- Solo urbanizable delimitado: área comprendida entre ambas as dúas zonas de afección, incluídas estas; agás que se fixe un ámbito menor entre aliñacións que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo o sector, respecten como mínimo a superficie comprendida entre ambas as dúas liñas de edificación.

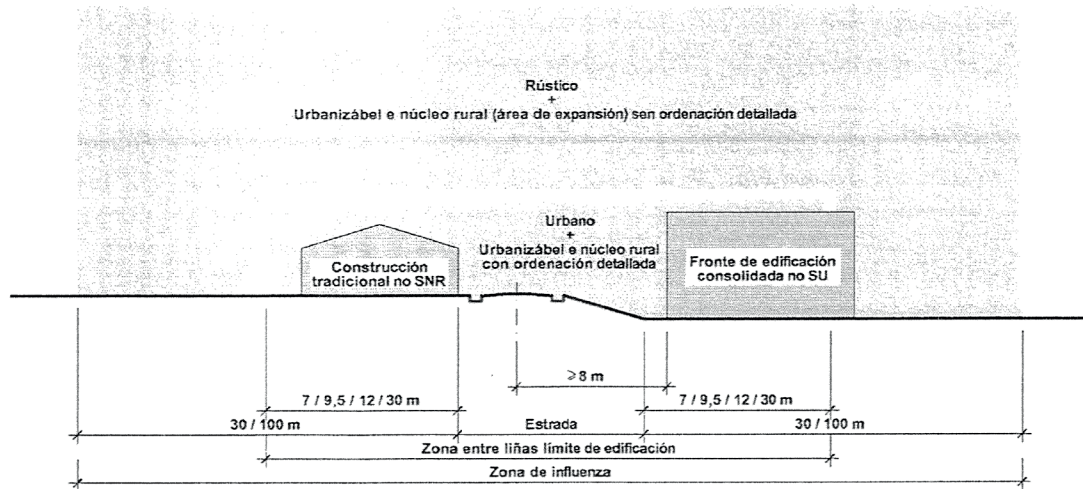
- Solo de núcleo rural común: área comprendida entre ambas as dúas zonas de afección, incluídas estas; agás que se delimite un ámbito menor entre aliñacións que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo o ámbito, respecten como mínimo a superficie comprendida entre ambas as dúas liñas de edificación.

Excepcionaranse da anterior determinación os tramos limitados nos que se tracen aliñacións situadas a distancias menores alternativas, co obxecto exclusivo de respectar as edificacións e outras construcións existentes de carácter tradicional ou de especial valor arquitectónico (en virtude do disposto polos at. 25 e 26 da LOUPMRG).

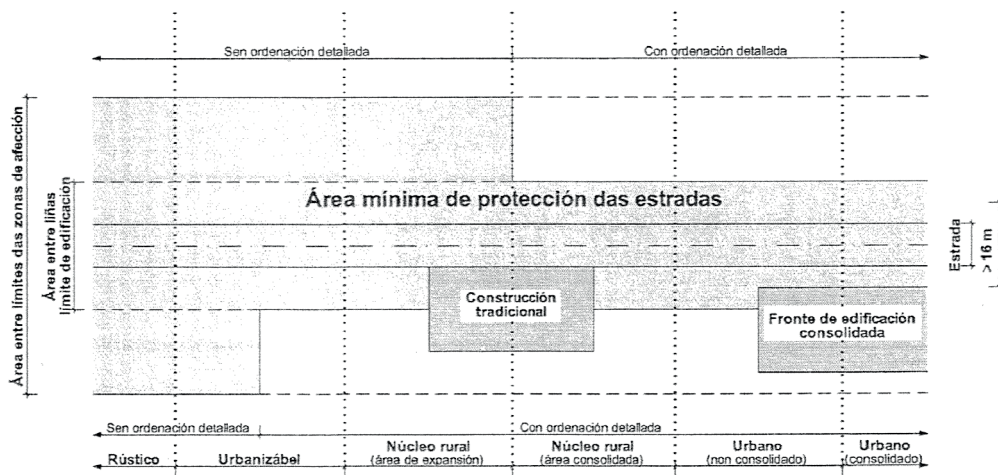
- Solo urbano non consolidado: área comprendida entre ambas as dúas liñas de edificación que coincidirán coas aliñacións mínimas para todas as construcións; agás en tramos limitados nos que se tracen outras aliñacións situadas a distancias menores alternativas que, sinaladas mediante a ordenación pormenorizada de todo o polígono co obxecto exclusivo de recoller frontes de edificación consolidada, respecten a sección mínima de 16 m (establecida para o viario principal polo art. 48.2 da LOUPMRG).

- Solo urbano consolidado: área comprendida entre as aliñacións sinaladas graficamente na ordenación pormenorizada. Sen prexuízo de reflectírense graficamente as anteriores determinacións nos planos de ordenación correspondentes, sobre esa representación prevalecerán con carácter xeral os esquemas de sección e planta que se insiren:

Área mínima de protección das estradas



SECCIÓN



PLANTA

A anterior ordenación urbanística implica a declaración de utilidade pública e da necesidade de ocupación para os efectos de expropiación (incluída a imposición de servidumes) dos bens e dereitos que resulten afectados por calquera acto de uso do solo verbo do mantemento, perfeccionamento ou modificación das estradas (de acordo co estipulado no art. 29 do RDL 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da lei do solo).

Por mantemento, perfeccionamento ou modificación das estradas entenderase todo tipo de obras, instalacións e actividades necesarias ou convenientes para a prestación do servizo nas mellores condicións de funcionalidade e seguridade viaria; como, por exemplo, as seguintes:

- consolidación, acondicionamento, ancheamento, complementación, rectificación de trazado, desdoblamento, etc. (incluíndo execución de movementos de terras, explanacións, afirmados básicos, muros de contención, noiros, bermas, túneles, viaductos, cambios de sentido, carrís de incorporación ou freado, carrís de bicicletas, foxos, rotondas e outras illas á marxe dos espazos de circulación, medianas e outros elementos de separación ou protección, beiravías, beirarrúas, sendas e pasarelas peonís, pavimentación e outros tratamentos superficiais, pintado, resaltes ou regos e outros elementos reguladores, pasos de peóns, etc.; configuración distinta das interseccións ao mesmo ou distinto nivel e dos accesos desde os dominios públicos ou privados, etc.)

- colocación de paneis informativos e semáforos ou doutras sinais, instalación aérea ou subterránea de redes de servizos e doutras infraestruturas (alumeado público, antenas de comunicación, instrumentos de medición ou control de tráfico, etc.), disposición de barreiras de protección acústica- dotación de morróns e maquesiñas ou doutro mobiliario, plantación de especies arbóreas e de xardinería, emprazamento de esculturas e doutros elementos artísticos, etc.

- dotación de paradas de transporte público, aparcadoiros, estacións de servizo, áreas de descanso ou outros equipamentos relacionados co servizo viario, etc.

O resto de viario aterase ó disposto ó respecto na presente normativa ademais da lexislación sectorial vixente e como mínimo o disposto na lexislación do solo vixente.

Art. 3.6.6. Sistema Xeral ferroviario.

1.- Rexime legal específico.

As liñas férreas son obxecto de regulación específica mediante as disposicións da Lei 39/03, de 17 de novembro, do sector ferroviario, con rango de normas materiais de ordenación directamente aplicables ao ferrocarril, e polo tanto, superior ao das determinacións do planeamento.

Sobre esta base, e con obxecto de adecuar este réxime específico do sistema ferroviario ao planeamento urbanístico, procurando a súa mellor integración na ordenación do territorio, establécese a normativa que se recolle nos artigos seguintes:

2.- Definición.

A infraestrutura ferroviaria estará formada pola totalidade dos elementos que formen parte das vías principais e das de servizo e os ramais de desviación para particulares, con excepción das vías situadas dentro dos talleres de reparación de material rodante e os depósitos ou garaxes de máquinas de tracción. Entre ditos elementos atópanse os terreos, as estacións, as terminais de carga, as obras civís, os pasos a nivel, as instalacións vinculadas á seguridade, ás telecomunicacións, á electrificación, á sinalización de liñas, ó alumeadado e á transformación e o transporte da enerxía eléctrica, os seus edificios anexos e calquera outros que regulamentariamente se determinen.

3.- Limitacións á propiedade.

Ós efectos da lexislación, establécense nas liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral, unha zona de dominio público, outra de protección e un límite de edificación. Tanto as referidas zonas como o límite de edificación rexeranse polo establecido na lexislación e nas súas disposicións de desenvolvemento.

- Zona de dominio público: Comprenden a zona de dominio público os terreos ocupados polas liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral e unha franxa de terreo de oito metros a cada lado da plataforma, medida en horizontal e perpendicularmente ó eixo da mesma, dende a aresta exterior da explanación.

- Zona de protección: Consiste nunha franxa de terreo a cada lado das liñas ferroviarias delimitada interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas situadas a 70 m das arestas exteriores da explanación.

Para executar, nas zonas de dominio público e de protección da infraestrutura ferroviaria, calquera tipo de obras, instalacións fixas ou provisionais, cambiar o destino das mesmas ou o tipo de actividade que se pode realizar nelas e plantar ou talar árbores requirirase a previa autorización do administrador de infraestruturas ferroviarias, se perxucio das competencias doutras administracións públicas.

Calquera obra que se leve a cabo na zona de dominio público e na de protección e que teñan por finalidade salvaguardar paisaxes ou construcións ou limitar o ruído que provoca o tránsito polas liñas ferroviarias, será costeados polos promotores das mesmas.

Non obstante o anterior, so poderán realizarse obras ou instalacións na zona de dominio público, previa autorización do administrador de infraestruturas ferroviarias, cando sexan necesarias para a prestación do servizo ferroviario ou ben cando a prestación dun servizo de interese xeral así o requira. Excepcionalmente e por causas debidamente xustificadas, poderá autorizarse o cruce da zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalacións de interese privado.

Na zona de protección non poderán realizarse obras nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade do tráfico ferroviario previa autorización, en calquera caso, do administrador de infraestruturas ferroviarias. Este poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de protección por razóns de interese xeral ou cando o requira o mellor servizo da liña ferroviaria.

Poderán realizarse cultivos agrícolas na zona de protección, sen necesidade de autorización previa, sempre que se garantice a correcta evacuación das augas de rego e non se causen perxucios á explanación, quedando prohibida a queima de rastrollos.

Nas construcións e instalacións xa existentes poderán realizarse, exclusivamente, obras de reparación e mellora, sempre que non supoñan aumento de volume da construción e sen que o incremento de valor que aquelas comporten poidan ser tidos en conta a efectos expropiatorios. En todo caso, tais obras requirirán a previa autorización do administrador

de infraestructuras ferroviarias, sen perxuicio dos demais permisos ou autorizacións que puideran resultar necesarios en función da normativa aplicable.

Regulamentariamente, poderán determinarse distancias inferiores ás establecidas para delimitar a zona de dominio público e a de protección.

En solo clasificado como urbano consolidado polo correspondente planeamento urbanístico, e solo de núcleo rural (por aplicación da instrucción de adaptación da lexislación do solo estatal á lexislación do solo galega), as distancias establecidas nos artigos anteriores para a protección da infraestrutura ferroviaria serán de cinco metros para a zona de dominio público e de oito metros para a de protección, contados dende as arestas exteriores da explanación. Ditas distancia poderán ser reducidas polo Ministerio de Fomento, sempre que se acredite a necesidade da redución e non se ocasione perxuicio á regularidade, conservación e o libre tránsito do ferrocarril sen que, en ningún caso, a correspondente zona de dominio público poida ser inferior a dous metros.

- A ambos lados das liñas ferroviarias que formen parte da Rede Ferroviaria de Interese Xeral establécese a liña límite de edificación, dende a cal ata a liña ferroviaria queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, a excepción das que resulten imprescindibles para a conservación e mantemento das edificacións existentes no momento da entrada en vigor da lexislación ferroviaria. Igualmente, queda prohibido o establecemento de novas liñas eléctricas de alta tensión dentro da superficie afectada pola liña límite de edificación.

A liña límite de edificación se sitúa a 50 metros da aresta exterior máis próxima da plataforma, medidos horizontalmente a partir da mencionada aresta. Regulamentariamente poderá establecerse distancia menor.

Para zonas urbanas e de núcleo rural a liña límite de edificación sitúase a 20 m dende a aresta exterior máis próxima á plataforma. Non obstante, previa solicitude do interesado, e tramitación do correspondente expediente administrativo, o Ministerio de Fomento poderá establecer a liña límite de edificación a unha distancia inferior, sempre que o permita o planeamento correspondente.

A propiedade deberá dispor á súa costa dun cerramento dos terreos colindantes co ferrocarril para garantir a seguridade do tráfico ferroviario, cos condicionantes técnicos que determine o administrador das infraestructuras ferroviarias segundo se recolle no regulamento do Sector Ferroviario.

Os proxectos constructivos de todas as edificacións contidas na zona de influencia do ferrocarril incluírán unha separata que estudie o impacto por ruído e vibracións inducidos polo ferrocarril e as medidas adoptadas no seu caso, para que os niveis de ruído e vibracións estean dentro dos niveis admisibles pola normativa sectorial vixente.

Art. 3.6.7. Sistema Xeral Aeroportuario

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO.

Os terreos asignados ao sistema de transporte aéreo son os que se destinan a albergar as instalacións que fan posible o movemento das aeronaves, tanto no seu voo como en terra.

As condicións que se sinalan para o aeroporto son de aplicación nos terreos que se delimitan os planos correspondentes deste Plan Xeral.

As condicións de deseño son as derivadas da lexislación que para este uso estea vixente, dimanada dos organismos do Estado.

2.- SERVIDUMES AERONÁUTICAS.

As edificacións afectadas polas Servidumes Aeronáuticas definirán as súas características respectando as limitacións impostas pola lexislación específica en vigor e, en particular, polas servidumes aeronáuticas do aeroporto de Santiago (RD 799/1991 de 10 de maio), e outras disposicións que se dedican.

A totalidade do termo municipal de Boqueixón atópase incluído nas Zonas de Servidumes Aeronáuticas Legais correspondentes ó aeroporto de Santiago. Os planos das superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas, que determinan as alturas (respecto ó nivel do mar) que non debe sobrepasar ningunha construción (incluídos todos os elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.) modificacións do terreo ou obxecto fixo (postes, antenas, aeroxeradores incluídas pas, carteis, etc.) así como o gálibo de viario ou vía férrea, salvo que a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) se demostre que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas nos artigos 7 e 9 do RD 584/72 na súa actual redacción figuran recollidos entre os correspondentes á clasificación do presente PXOM, cos códigos SA-1 a SA-4. Nestes planos represéntase mediante un tramado as zonas nas que o propio terreo vulnera ditas servidumes.

Nas zonas nas que o terreo vulnere ou se atope próximo ás cotas de Superficie Horizontal Interna ou Superficie Cónica, Superficie de Limitación de Alturas de Instalacións Radioeléctricas e Superficie de Operación de Aeronaves, non se permitirá o aumento das alturas existentes ou as novas construcións, postes, antenas, carteis, etc. que vulnere estas superficies, salvo que a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) se demostre que non se compromete a seguridade nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións de aeronaves, de acordo coas excepcións contempladas nos artigos 7º e 9º do Decreto 584/72, na súa actual redacción. Os planeamentos de desenvolvemento afectados por estas zonas deberán contar co expreso informe favorable da Dirección Xeral de Aviación Civil.

Nas zonas de Seguridade de Instalacións Radioeléctricas prohibese calquera construción ou modificación temporal ou permanente da constitución do terreo, da súa superficie ou dos elementos que sobre ela se atopen, sen o previo consentimento da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA)

Dentro da área de Aproximación Frustrada correspondente á manobra ILS non se permitirá a construción de ningún obstáculo que non sexan as axudas previstas á navegación.

3.- AREA DE RESERVA PARA O TRANSPORTE AERONÁUTICO.

Comprende aqueles terreos grafados nos planos correspondentes E: 1:5.000 deste Plan Xeral que nun futuro poderán pasar a formar parte do sistema de Transporte Aéreo, polo que se reservan estes usos.

Unha vez incluídos no S.T.A. será de aplicación nestes terreos o disposto nestas normas.

En tanto non se utilizan para o sistema de transporte aeronáutico, os usos permitidos serán os da explotación racional dos recursos agrícolas e forestais non permitíndose ningunha construción permanente.

Como consecuencia das servidumes aeroporturias a todos aqueles ámbitos afectados por elas impóñenselle as seguintes condicións:

1.- As zonas representadas nos planos SA-1 a SA-4 someteranse ás limitacións polas servidumes neles representadas.

2.- En particular, na zona de limitación de alturas das instalacións radioeléctricas será obrigatoria a correspondente autorización da Axencia Estatal de Seguridade Aérea, conforme ó previsto no artigo 16 do Decreto 584/72 de servidumes aeronáuticas para a instalación de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como calquera dispositivo que poda dar orixe a radiacións electromagnéticas perturbadoras do normal funcionamento das instalacións radioeléctricas aeronáuticas. Dado que as servidumes aeronáuticas constitúen limitacións legais ó dereito da propiedade en razón da función social desta, a resolución que a tales efectos se evacúese, non xerará ningún tipo de dereito a indemnización.

3.- Asemade as instalacións permitidas polo PXOM por razóns da aplicación das diferentes ordenanzas no ámbito afectado polas servidumes aeronáuticas non emitirán fume, po, néboa ou calquera outro fenómeno en niveis que constitúan un risco para as aeronaves que operan no aeroporto de Santiago de Compostela, incluídas as instalacións que poidan supor un refuxio de aves en réxime de liberdade.

4.- Prohibense as superficies reflectantes nos tellados e cubertas das instalacións próximas ao recinto aeroportuario que puideran molestar ás tripulacións das aeronaves e poñer en perigo a seguridade das operacións aeronáuticas.

5.- Na instalación de aeroxeradores, debido á súa grande altura, na que se debe incluír a lonxitude das súas pas, tense que asegurar que en ningún caso vulnere as Servidumes Aeronáuticas do Aeroporto de Santiago. O mesmo terase que aplicar para as liñas de transporte de enerxía eléctrica, as infraestruturas de telecomunicación, tais como antenas de telefonía móbil e enlaces de microondas, e demais estruturas que polo seu funcionamento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

6.- Requirirase resolución favorable do Ministerio de Fomento para a execución de calquera construción ou estrutura (postes, antenas, etc) e a instalación dos medios necesarios para a súa construción (incluídas as grúas de construción e similares) no ámbito incluído nas zonas de servidumes aeronáuticas legais, conforme aos artigos 29 e 30 do Decreto 584/1972, de servidumes aeronáuticas.

Art. 3.6.8. Sistema xeral de equipamentos e espazos libres

1. O Sistema xeral de equipamentos e espazos libres son os terreos dotacionais integrados na estrutura xeral e orgánica do territorio.

2. As condicións particulares do uso dotacional aparecen reguladas no Título V das presentes Normas.

3. Os códigos de cada clase de dotación xeral son os seguintes:

a) Espazos libres:

- Espazos Libres (ELX)
- Zonas Verdes (ZVX)

b) Equipamentos:

- Administrativo (ADX)
- Sociocultural (SCX)
- Docente (DCX)
- Deportivo (DPX)
- Sanitario-Asistencial (SAX)
- Comercial (CMX)
- Servizos Xerais (SVX)
- Servizos Urbanísticos (SRX)
- Relixioso (REX)
- Conxunto Parroquial (RCX)
- Cemiterio (CEX)

SECCIÓN SEGUNDA. RÉXIME DAS DOTACIÓNS LOCAIS

Art. 3.6.9. Definición de dotacións locais

1. As dotacións locais son os terreos dotacionais que non forman parte da estrutura xeral e orgánica do territorio.
2. As condicións particulares do uso dotacional aparecen reguladas no Título V das presentes Normas.
3. Os códigos de cada clase de dotación local, son os seguintes:

a) Espazos libres (ELL)

b) Equipamentos:

- Relixioso (REL)
- Cemiterio (CEL)
- Sociocultural (SCL)
- Deportivo (DPL)
- Docente (DCL)

Art. 3.6.10. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbano

Os terreos destinados polo plan a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non consolidado obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Art. 3.6.11. Modos de obtención das dotacións locais en solo urbanizable

Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

TÍTULO IV. CONDICIÓNS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL E DO MEDIOAMBIENTE

CAPÍTULO 1. A PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCIÓN PRIMEIRA. PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 4.1.1. Determinacións xerais

A normativa de protección do Patrimonio Cultural, así como a que atinxe á regulación da actividade arqueolóxica debe o seu marco legal ó determinado no Título V da Lei 16/1985 de 25 de xuño do Patrimonio Histórico Español, na Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, así como no Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a

actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia, e rexerá, asemade, para aqueles aspectos non previstos nas ordenanzas do presente Plan Xeral.

O ámbito de aplicación desta normativa afecta ás zonas (xacementos e contornos) que se catalogan no presente Plan en base á presenza acreditada de restos arqueolóxicos ou ben a documentación e referencias cualificadas que permitan supoñer a existencia de restos soterrados, en todo caso derivados da previa prospección arqueolóxica do territorio municipal.

O catálogo recollido nestas normas permanecerá aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan descubertos casualmente ou como consecuencia de actividades encamiñadas a tal fin dentro da normativa legalmente establecida ao efecto. Do mesmo xeito, os niveis e áreas de protección definidos para os mesmos poderán sufrir modificacións en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas que lles afectan, ou ben pola localización de evidencias arqueolóxicas en procesos de remoción de terras.

Este catálogo inclúe a enumeración propiamente dita de bens a protexer e as súas respectivas delimitacións en función dos restos conservados e a alteración de estes.

Estas delimitacións inclúen tres tipos distintos de protección:

- Grao I: É o máximo grao de protección e aplicarase a tódolos xacementos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) que forman parte do patrimonio histórico. Segundo o Art. 40 da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, fican declarados BIC polo ministerio desta lei, as covas, abrigos e lugares que conteñan manifestacións de arte rupestre. E, segundo o seu Art. 20.1, establécese a obriga de redactar un Plan Especial de Protección para os lugares declarados BIC. Mentres non se redacta este Plan, a categoría de protección para estes xacementos será a que fai referencia este apartado, complementada sempre co grao de protección II.2 para o seu contorno. No concello de Boqueixón non existe ningún BIC.

- Grao II-1. Protección Integral en bens Arqueolóxicos. É o espazo existente dentro do perímetro máis externo do xacemento que se protexe e que ven delimitado polas estruturas arqueolóxicas visibles do mesmo; en certos casos, esta área tamén podería estar definida pola aparición dunha ou máis áreas de dispersión de material arqueolóxico. Corresponde nos planos C-01 a C-19 coas clasificación do Solo Rústico de Protección do Patrimonio afecto a bens arqueolóxicos.

- Grao II-2. Área de respecto ou cautela en bens arqueolóxicos. Definida polo contorno inmediato ás áreas de protección integral, é dicir, arredor do perímetro exterior do ben. En certos casos pode suceder que estas áreas de cautela estean relacionadas con elementos catalogados en concellos limítrofes. A tramitación de licenza para calquera tipo de obra deberá ser autorizada polo órgano competente da Consellería de Cultura.

Independentemente do grao de protección con que contén os elementos catalogados ou das obras autorizables en función de cada tipo de solo, calquera actuación das que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, así como as repoboacións forestais e os proxectos de agricultura intensiva (p. ex. As plantacións de viñedo), que se pretenda levar a cabo nun ben catalogado ou na súa área de cautela, quedará condicionado pola autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura que poderá condicionar, en funcións dos resultados das intervencións arqueolóxicas que resulten necesarias, os proxectos constructivos na súa integridade podendo afectar así as condicións de edificación de posición, volume, aproveitamento baixo rasante, estética das edificacións, ...

Nos contornos de protección os actos de segregación e agregación de parcelas, agás o contidos nos instrumentos de equidistribución para a execución do planeamento, precisarán de autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

SECCIÓN SEGUNDA. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 4.1.2. Normas xerais

O patrimonio histórico foi obxecto de análise específico a fin de establecer o adecuado nivel de planeamento e normativa en cumprimento das esixencias da normativa vixente:

- Lei 16/1985, de 25 de Xuño, do Patrimonio Histórico Español
- Lei 8/1995, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, sobre protección dos "hórreos" e "cabazos".
- Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico.
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de castelos españois.
- Lei 3/1996, do 10 de maio, de Protección dos Camiños de Santiago
- Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

- Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e posteriores modificacións.
- Lei 5/2006. do 30 de xuño, para a protección conservación e mellora dos río galegos.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.
- Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

Art. 4.1.3. Catálogo de protección e normas de aplicación

A efectos de conseguir unha adecuada protección dos valores históricos e artísticos que aínda se conservan, o Plan crea un Catálogo de Protección que contén unha relación dos edificios e elementos etnográficos protexidos clasificados en tres niveis en función dos valores a protexer:

a) Niveis de protección:

- Nivel I. Protección Integral: réxime de protección aplicable a aqueles bens de interese histórico, artístico, cultural ou etnográfico, con notables ou singulares características de grande valor e rareza, que aconsellan a súa conservación total, tanto interior como exterior respecto do seu estado orixinal. Todos os elementos con declaración de ben de interese cultural estarán sometidos a este réxime de protección.

- Nivel II. Protección Estrutural: réxime de protección aplicable aos bens nos que interesa conservar integramente a súa fachada, os seus patios interiores, os seus elementos estruturais e tipolóxicos básicos e a súa distribución de espazos.

- Nivel III. Protección Ambiental: réxime de protección aplicable a aqueles bens que sen ter por si mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran á configuración dun espazo ou ambiente urbano característico.

Cando o obxecto protexido sexa un edificio, e no catálogo figure exclusivamente como tal, entenderase que a protección se estende á totalidade da parcela onde se sitúe, quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas. No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, a superficie de parcela a protexer aparecerá grafada no plano. En calquera caso o ben catalogado está constituído tanto polo propio ben como por aqueles elementos sen os que, o ben quedaría descontextualizado (fincas anexas muradas anexas ás construción, airas, camiños ou espazos nos que se localizan canles e depósitos nos muíños, etc.)

De acordo cos Decretos 571/1963 e 449/1973, considéranse protexidos pola presente normativa, independentemente da súa inclusión nas fichas do catálogo, tódolos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares así como tódolos hórreos e cabazos con antigüidade superior a cen anos. Acorde coa disposición adicional segunda da Lei 16/1985 do Patrimonio Histórico Español, estes elementos terán a consideración de Ben de Interese Cultural (B.I.C.), séndolles de aplicación o dictado nesta lei para este tipo de elementos.

b) Contorno de Protección: os contornos de protección represéntanse graficamente para cada elemento ou conxunto de elementos e foron realizados a partir do disposto no artigo 12 do Decreto 232/2008 sobre o Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, adaptando as distancias nel fixadas á realidade física preexistente, e tomándoo dende o vestixio máis exterior do ben que se protexe.

En conxuntos formados por Pazos, edificacións auxiliares e muros de peche, o vestixio máis exterior está constituído por ese muro de peche.

Inclúese no correspondente tomo o listado de Elementos Catalogados e as súas correspondentes fichas.

Independentemente do grao de protección con que contén os elementos catalogados ou das obras autorizables en función de cada tipo de solo, calquera actuación das que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, que se pretenda levar a cabo nun ben catalogado ou no seu contorno de protección, requirirá autorización previa da consellería competente en materia de patrimonio cultural, condicionadas á preservación dese contorno. A autorización terá carácter vinculante e rexerase polo disposto na lexislación sectorial vixente, podendo condicionar os proxectos na súa integridade.

Nos contornos de protección os actos de segregación e agregación de parcelas, agás o contidos nos instrumentos de equidistribución para a execución do planeamento, precisarán de autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Sección terceira. Camiño de Santiago

Art. 4.1.4. Determinacións Xerais

O PXOM de Boqueixón incorpora as trazas do camiño da Vía da Prata.

Será de aplicación a seguinte Normativa:

- Ley de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico

- Lei 8/1995 do 30 de outubro do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Lei 3/1996, do 10 de maio, de protección dos camiños de Santiago.

A delimitación que no PXOM se fai da Vía da Prata ten carácter provisional ata a delimitación e deslinde definitivo do seu trazado por parte da Consellería de Cultura segundo o establecido na Lei 3/1995.

Art. 4.1.5. Réxime de obras e autorizacións

En tanto non se aprobe o Plan Especial de Protección ó que se refire a Disposición Transitoria Primeira da Lei 3/1996, do 10 de Maio de Protección do Camiños de Santiago, todas a obras incluídas dentro do ámbito de protección do camiño, e que sexan obxecto de licenza de obras segundo o indicado no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística (D 28/1999) deberán contar con autorización previa da do órgano competente da Consellería de Cultura, sendo a súa resolución vinculante.

Por outra banda calquera tala de árbores e cambio de uso no ámbito de protección, debe obter a autorización previa do órgano competente da Consellería de Cultura en aplicación do establecido no artigo 33 da Lei 8/1996 do Patrimonio Cultural de Galicia.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS ESPECIAIS DO RÉXIME DE OBRAS

Art. 4.2.1. Condicións de carácter xeral

A fin de conquistar plenamente os obxectivos de conservación do patrimonio histórico, as obras que afecten aos edificios contidos no Catálogo estarán suxeitas ás condicións das obras definidas no artigo 1.4.8. coas seguintes precisións:

1. Obras de conservación: atópanse definidas no punto 3.a) do artigo 1.4.8. da presente normativa.
 - a) Non poderán alterar os acabados do edificio, que o caracterizan e particularizan.
 - b) Deberán utilizar os mesmos materiais existentes en orixe ou en todo caso substituílos por outros de iguais características, calidades, cor, forma e aspecto.
2. Obras de restauración: atópanse definidas no apartado 3.b) do artigo 1.4.8. da presente normativa.
 - a) Serán sempre obrigatorias nas fachadas dos edificios, así como nas outras zonas que se determinen nos planos e ficha correspondentes.
 - b) Os materiais a empregar axustaranse aos que presenta o edificio ou que presentaba antes de intervencións que os alterasen.
 - c) A introducción de elementos orixinais non existentes deberá documentarse, así como a recuperación de ocós e ritmos.
 - d) Cando sexa precisa a intervención sobre elementos estruturais ou mesmo substitución dalgúns, deberán utilizarse materiais e solucións constructivas similares aos orixinais.
 - e) As texturas, técnicas e cores dos acabados, especialmente dos exteriores, serán os orixinais dos edificios.
 - f) Será obxecto de especial estudio e autorización a conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar se son coherentes coa calidade e o respecto ás características orixinais do edificio.
3. Obras de consolidación: atópanse definidas no punto 3.c) do artigo 1.4.8. da presente normativa. Utilizaranse materiais con función estrutural semellante á orixinal, de forma que a súa introducción non altere o funcionamento da estrutura existente que se manteña.
4. Obras de rehabilitación: atópanse definidas no punto 3.d) do artigo 1.4.8. da presente normativa.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre o estado e patoloxía do edificio con catas, ensaios, probas de carga, etc. que xustifiquen plenamente a posibilidade de execución das obras proxectadas así como das técnicas a empregar.

A realización destas obras obriga a respectar as condicións que a normativa fixe para a nova edificación nas zonas sobre as que se actúe.
5. Obras de reestruturación: atópanse definidas no punto e) do artigo 1.4.10. da presente normativa.

Art. 4.2.2. Condicións particulares

1. O réxime de obras autorizables nun edificio ou en calquera dos seus elementos, fica limitada en función da súa catalogación e ten por obxecto a preservación e posta en valor das características que singularizan ou fan digno de conservación o edificio ou elemento en cuestión.

En calquera caso terase en conta as precisións que no artigo anterior se sinalan para cada tipo de obra.

2. Nas parcelas ou edificios catalogados poderán imporse condicións específicas para as obras, distintas ás que se sinalan para cada nivel en particular, recolléndose na ficha correspondente estas condicións e as limitacións correspondentes.

Art. 4.2.3. Documentación dos proxectos

Os proxectos que se presenten e que necesiten a autorización da Consellería de Cultura previa á concesión de licenza deberán contar con toda a documentación necesaria para a correcta definición do proxecto a nivel de proxecto básico, e dicir, definición volumétrica, estrutural, de materiais e cumprimento de normativa básica.

En todo caso deberán contar, polo menos con descrición das obras, tanto escrita como gráfica, situación en planos de ordenación e clasificación do PXOM, planos topográficos de escala axeitada.

As intervencións que afecten a edificacións protexidas, terán carácter de obra maior, e precisarán polo tanto de redacción de proxecto técnico completo asinado por técnico competente no que se describan a totalidade das obras que se pretendan efectuar. A documentación a presentar, ademais da legalmente esixible, incluíra un levantamento planimétrico e fotográfico completo, ou no caso dunha intervención parcial da parte afectada, con sinalamento expreso das partes do mesmo que se atopen identificadas na ficha do inmovible como elementos a protexer, e da incidencia ou non das obras sobre os mesmos.

Antes da súa remisión á precitada consellería os servizos técnicos municipais deberán emitir informe da viabilidade da actuación e da adecuación á normativa urbanística, tal e como se indica no Decreto 39/2007, polo que se regula a composición e funcionamento das comisións territoriais de Patrimonio Histórico Galego, e a súa modificación (Decreto 103/2010).

Art. 4.2.4. Condicións para as obras

1. Recuperación de características morfolóxicas

En todos os edificios catalogados serán autorizables aquelas obras tendentes a recuperar as características orixinais nas zonas afectadas por calquera intervención autorizada nun edificio.

2. Eliminación de impactos negativos

A execución de obras de carácter xeral diferentes ás de conservación e consolidación sobre edificios con nivel de protección integral e estrutural, ficará condicionada á supresión dos impactos negativos existentes no edificio, debendo contemplarse as obras de remodelación precisas.

3. Condicións para as obras de ampliación

Fica prohibida a ampliación nos edificios catalogados nos niveis integral e estrutural, salvo que a ficha de catalogación o permita.

4. Construción de garaxes-aparcamentos

Prohíbese, con carácter xeral, nos edificios de nivel integral de protección, a execución de obras para a construción ou ampliación de plantas inferiores á baixa destinadas a garaxe-aparcamento, baixo as zonas edificadas.

Para os edificios en nivel estrutural, poderán autorizarse con carácter excepcional, sempre que se cumpran as condicións impostas pola normativa que se aprobe ao respecto.

5. Tratamento das plantas baixas

Fica prohibida, con carácter xeral, a alteración das plantas baixas dos edificios catalogados. Non se autorizarán mais alteracións que as encamiñadas á recuperación da composición orixinal.

Art. 4.2.5. Obras admitidas conforme ao nivel de protección

1. Grao I e Grao II-1. Protección Integral en Bens Arqueolóxicos.

É o espazo existente dentro do perímetro máis externo do xacemento que se protexe e que ven delimitado polas estruturas arqueolóxicas visibles do mesmo; en certos casos, esta área, tamén podería estar definida pola aparición de unha ou máis áreas de dispersión de material arqueolóxico.

Nesta zona non poderán realizarse construcións, tendidos e instalacións aéreas ou soterradas (electricidade, saneamento, auga, ...), escavacións, recheos e movementos de terras en xeral, así como a plantación e arrinque de árbores, os cultivos que requiran labours profundas e a apertura de pozos ou minas.

Nestas áreas só se permitirán actuacións encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, que se rexerán polo Decreto 199/97 que regula a Actividade Arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia. Así mesmo permitiranse os usos agropecuarios tradicionais, sempre que non alteren o substrato arqueolóxico. Polo tanto, dentro deste ámbito non se poderán levar a cabo ningunha intervención de carácter non patrimonial que poida

supoñer unha alteración do xacemento arqueolóxico, e só autorizaranse as obras que sexan compatibles co ben ou coa súa posta en valor. Con carácter excepcional, e previo informe favorable do organismo competente da administración autonómica, permitiranse os traballos destinados a manter as condicións de habitabilidade das vivendas radicadas nestas áreas e xa construídas con anterioridade á promulgación da presente normativa

2. Grao II-2. Área de Respecto en Bens Arqueolóxicos

Definida polo contorno inmediato ás áreas de protección integral, é dicir, arredor do perímetro exterior do ben. En certos casos pode suceder que estas áreas de cautela estean relacionadas con elementos catalogados en concellos limítrofes. A tramitación de licenza para calquera tipo de obra contará coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. En todo caso as obras admitidas nas áreas de cautela dos xacementos arqueolóxicos non poderán incidir negativamente na conservación ou na visualización do ben.

En solo rústico só se permitirán usos agrícolas e forestais, sempre que se veñan realizando de modo tradicional e, coa expresa prohibición de realizar cavaduras que puidesen deteriorar o substrato arqueolóxico. Prohibense movementos de terra que modifiquen o perfil actual dos terreos; tampouco serán admitidos, salvo autorización do órgano competente da Consellería de Cultura os tendidos aéreos ou subterráneos de liñas de infraestrutura eléctrica, gas, antenas, abastecemento de agua,... Sobre a viabilidade das obras a realizar nestes espazos, así como sobre os traballos de tala, deberá autorizar o órgano competente da Consellería de Cultura quen determinará a viabilidade da obra proposta, así como sobre a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica que, salvo excepcións, deberá realizarse antes da concesión de licenza municipal. As resolucións adoptadas polo órgano competente da administración autonómica terán carácter vinculante.

En solo de núcleo rural, nas súas diferentes categorías, calquera clase de obra que afecte ao subsolo terá que ser autorizada polo órgano competente da Consellería de Cultura, quen determinará a súa viabilidade e a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica. Esta, salvo excepcións, deberá ser realizada antes da concesión da licenza municipal de edificación. En función dos resultados da intervención arqueolóxica, o organismo competente da Consellería de Cultura informará, con carácter vinculante, sobre a viabilidade das obras que afectan ao subsolo (cimentacións, sotos, etc.), ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto de edificación. En todo caso primará a conservación do patrimonio arqueolóxico, polo que se potenciarán as solucións técnicas de obra que afecten o menos posible ós restos arqueolóxicos.

En todo caso para ambos tipos de solo, nas áreas de respecto deberá terse en conta que os usos non incidirán negativamente na conservación ou visualización do ben.

3. Nivel I. Protección Integral en bens Arquitectónicos

Permitiranse obras de conservación, restauración e consolidación. As de rehabilitación permitiranse, sempre que non supoñan risco de perda ou dano dos valores que motivaron a protección integral, preferentemente nos casos de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais de carácter público, e de xeito excepcional para o resto dos casos.

4. Nivel II. Protección estrutural en bens arquitectónicos.

Permitiranse obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación. As de reestruturación permitiranse de xeito excepcional e xustificadas, limitadas aos elementos estrictamente necesarios polo seu mal estado de conservación ou perda de funcionalidade, non podendo supoñer risco de perda ou dano dos valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

5. Nivel III. Protección ambiental en bens arquitectónicos.

Permitiranse obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e reestruturación. As de ampliación permitiranse en determinadas circunstancias, sempre que non produza menoscabo nos valores a protexer.

6. Condicións comúns a todos o niveis de protección: para todos os niveis de protección dos bens arquitectónicos e etnográficos quedan prohibidos os tipos de obras que non estean expresamente permitidos en cada nivel de protección.

7. Contorno de protección dos bens arquitectónicos catalogados.

Atopase definido como tal nos apartados precedentes. Esta área superponse con outras clasificacións do solo rústico, solo urbano e de núcleo rural e solo urbanizable cunhas determinacións que serán as que rexan sobre ese tipo de solo independentemente das seguintes limitacións:

- As construcións a realizar terán en conta o entorno no que se atopan, procurando en todo caso un tratamento dos volumes e materiais axeitado, en base a pór en valor o ben que se protexe.

- Os pechamentos harmonizarán cos do contorno, permitíndose como excepción ao anterior a colocación de peches rústicos constituídos por postes e arame.

- Calquera actuación suxeita a licenza localizada nun destes solos contará coa preceptiva autorización da comisión provincial de patrimonio.

- Nos solos urbanizables delimitados de carácter residencial onde se atopen elementos catalogados a protección deberase estender á totalidade da parcela. O plan parcial que desenvolva o ámbito porá especial énfase na posta en valor do elemento protexido. O planeamento de desenvolvemento contará asemade co informe favorable da Consellería de Cultura.

Art. 4.2.6. Declaración de ruína e demolición e obriga de conservación dos bens catalogados

1. A declaración en estado de ruína dun inmovible catalogado implica o cese do deber de conservación a cargo da propiedade, con independencia da adopción das medidas de seguridade que sexan precisas para evitar danos a terceiros que corresponde asumir á Administración competente.

2. As declaracións de ruína e demolicións de elementos catalogados deberán ser informadas pola Consellería de Cultura.

3. A demolición total ou parcial dun edificio catalogado declarado en estado de ruína non resulta implícita desta declaración. Dita demolición requirirá de pronunciamento expreso acordándoa conforme á lexislación vixente ou, no seu defecto, mediante o outorgamento de licenza de demolición. A dita demolición total ou parcial precisará ademais da oportuna licenza municipal da autorización do órgano competente da Consellería de Cultura.

4. Non poderán ser obxecto de orde ou licenza de demolición os edificios catalogados nos niveis integral e estrutural de protección, salvo en caso de ruína inminente. Nestes supostos a Administración deberá arbitrar os medios precisos para sufragar o custe das obras de conservación necesarias. No caso de edificios propiedade dalgunha Administración pública, os custes de conservación necesarias corresponden á titular do inmovible.

5. Os inmovibles incluídos dentro dos diferente niveis de protección considéranse de interese xeral, polo que poden ser consolidados e rehabilitados coas axudas públicas que se establezan para este fin. O intento de demoler un inmovible protexido, salvo no caso de ruína inminente declarada, facultará á Administración para a imposición de multa coercitiva e, no seu caso, levar a cabo as obras necesarias mediante a acción subsidiaria, cuio custe poderá ser previamente exacionado pola vía de apremio e de conformidade cun orzamento que aprobe a Administración, salvo que decida a expropiación total do inmovible.

6. A autorización de demolición dos edificios catalogados que se declaren en estado de ruína, deberá sinalar a obriga de manter, na nova edificación que se erga no mesmo soar, os elementos que motivasen aquela protección, salvo que se demostre a imposibilidade, grave dificultade constructiva ou custe desproporcionado que a conservación poida supor. Neste último caso deberase establecer a obriga de que a nova edificación conservará as características do entorno axustándose ás normas de composición da edificación de nova planta en zonas protexidas.

7. Todo o anterior enténdese sen prexuízo das facultades que para acordar a demolición por razóns de seguridade corresponden ó concello en caso de ruína inminente, cuio acordo de declaración deberá especificar qué partes do edificio deben ser demolidas pola súa perigosidade, preservando os elementos catalogados da súa destrución no que fora posible mediante o procedemento que en dito acordo se determine.

Art. 4.2.7. Condicións especiais dos usos en edificios catalogados

1. Serán admisibles nos edificios catalogados os usos autorizados como cualificados ou compatibles pola ordenanza de aplicación, sempre que a súa instalación non supoña a alteración das súas calidades fundamentais ou signifiquen a desaparición dalgún elemento protexido.

2. Serán así mesmo admisibles todos aqueles usos que supoñan a recuperación dos orixinais do edificio e para os que foi proxectado ou construído, sempre que se xustifique esta circunstancia, aínda que non os contemple a ordenanza.

3. En edificios incluídos con niveis integral e estrutural de catalogación, a ficha de catálogo pode impor determinados usos obrigatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir o obxectivo específico da protección asignada ao edificio. Isto non impedirá que poida estudiarse e concederse a implantación doutros usos, se non dificultan a consecución de dito obxectivo.

4. Os usos dotacionais de equipamento público ou privado ubicados en edificios destes niveis de protección, non poderán mudar de actividade nin categoría, salvo que se demostre que non supoñen mingua ou deterioro nos valores que xustifican a súa catalogación e as obras necesarias para a súa transformación están contempladas entre os autorizadas para o grao de protección.

Art. 4.2.8. Modificacións do Catálogo

O catálogo é un documento aberto, sendo susceptible de incorporar novos elementos, ben a instancias do concello ben a instancias da Consellería de Cultura. No caso de producirse altas ou baixas de elementos deberase tramitar o oportuno expediente na Consellería de Cultura. Asemade seguirase o procedemento previsto na lexislación do solo para tramitar as modificacións dos Plans. Esta modificación de planeamento será informada con carácter vinculante pola Consellería de Cultura.

Art. 4.2.9. Intervención en inmobles catalogados

Ós efectos previstos no artigo 52 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, calquera intervención nun ben inmovible catalogado precisará autorización previa do órgano competente da Consellería de Cultura.

CAPÍTULO 3. A PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

Art. 4.3.1. Obxecto

Regúlanse no presente capítulo as condicións que, para a conservación e mellora do medio ambiente urbano e da calidade de vida dos cidadáns, establécense no Plan Xeral.

Art. 4.3.2. Competencia dos controis ambientais no desenvolvemento do Plan

A competencia para a aprobación ou sanción dos distintos tipos de control ambiental establecidos no Plan Xeral corresponde ao Concello.

SECCIÓN PRIMEIRA. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DO PLANEAMENTO

Art. 4.3.3. Planeamento de aplicación

Naqueles instrumentos de desenvolvemento do planeamento e en modificacións do Plan Xeral e que pola súa entidade se xustifique, o Concello poderá esixir a inclusión dun Estudio de Incidencia Ambiental.

Art. 4.3.4. Contido xeral do Estudio de Incidencia Ambiental

O Estudio de Incidencia Ambiental, deberá conter as seguintes determinacións:

- a) Descrición da actividade
- b) Características do emprazamento e do entorno
- c) Repercusións ambientais con expresa referencia ás seguintes que sexan de aplicación en cada caso e valorando os posibles efectos aditivos:

- c.1) Ruído, vibracións, luminosidade e emisións á atmosfera
- c.2) Incidencia na mobilidade e tráfico na zona
- c.3) Demanda de aparcamento (dotación, ubicación e réxime)
- c.4) Incidencia na interrelación con outros usos

Axustaranse ó cumprimento da normativa sectorial que lle sexa de aplicación en cada caso

- d) Medidas correctoras

Art. 4.3.5. Procedemento

O Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado polos servizos municipais competentes con carácter previo á concesión da licenza, que se tramitará conxuntamente para obras e actividades, polo que se someterá ao preceptivo trámite de información pública.

SECCIÓN segunda. a xestión e tratamento de residuos

Art. 4.3.6. Residuos sólidos urbanos

Con posterioridade á aprobación do presente planeamento o Concello virá obrigado a redactar un Plan de Xestión e Tratamentos dos Residuos Sólidos Urbanos, no que se contemplan medidas de fomento da separación dos residuos en orixe, a ampliación do sistema de recollida selectiva que abarque a totalidade do termo municipal e os acordos con xestores autorizados para o seu posterior tratamento.

Art. 4.3.7. Residuos da actividade agrícola

Con posterioridade á aprobación do presente planeamento o Concello virá obrigado a redactar un Plan de Xestión dos Residuos da Actividade Agrícola, habilitando no antigo basureiro SRX-4 un punto de depósito dos materiais inertes para a súa recollida e posterior tratamento, incluíndo as medidas oportunas para o acondicionamento destes ámbitos de maneira

que non orixinen afeccións o medio circundante. O resto de residuos non inertes deberán ser recollidos en orixe por xestor autorizado.

Queda totalmente prohibida a incineración de plásticos ou outros residuos non orgánicos da actividade agrícola.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

SECCIÓN PRIMEIRA. DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 4.4.1. Obxecto

O presente capítulo ten por obxecto establecer os criterios necesarios para controlar a contaminación acústica en ambiente exterior e remite a regulación de límites e procedementos de medida para o seu control á Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano que se redacte no seu desenvolvemento.

Art. 4.4.2. Ámbito de aplicación

1. As normas aquí establecidas serán de aplicación a:

a) Os niveis sonoros existentes no ambiente exterior da cidade orixinados pola súa propia actividade sen que se poida determinar a fonte sonora concreta que os orixina, así como os orixinados polo tráfico ou outra fonte variable de titularidade múltiple.

b) Os niveis de predicción para zonas de novo desenvolvemento urbano.

Art. 4.4.3. Criterio de valoración

1. Os niveis sonoros ambientais expresaranse mediante o nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica determinado durante un período de tempo establecido, e expresado en decibelios ponderados mediante a rede de ponderación a, (Leq dBA).

A efectos da presente valoración, o día divídese en tres períodos; o diúrno (L_d), das 7.00 ás 19.00 horas, o de tarde (L_e) das 19.00 ás 23.00 horas e o de noite (L_n) das 23.00 ás 7.00 horas.

2. As posibles correccións por compoñentes impulsivos e tonais, estableceranse na Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano.

3. De igual forma establecerase na citada ordenanza o sistema de medida e valoración dos niveis sonoros ambientais.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREAS RECEPTORAS

Art. 4.4.4. Definición e clases de áreas receptoras

1. Defínese como área de recepción acústica, aquela zona onde existen edificacións ou espazos que polo seu uso actual ou futuro, requiren condicións acústicas homoxéneas, respecto ao ruído procedente de emisores acústicos exteriores. Trátase de ámbitos destinados a un mesmo uso cualificado desde o Plan Xeral ou desde os seus instrumentos de desenvolvemento.

2. No termo municipal, en función das esixencias acústicas, distínguense os seguintes tipos de áreas:

a) Tipo I: Sectores do territorio con predominio de solo de uso industrial

b) Tipo II: Sectores do territorio con predominio do solo de uso recreativo e de espectáculos.

c) Tipo III: Sectores do territorio con predominio do solo de uso terciario distinto ó contemplado no parágrafo anterior

d) Tipo IV: Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.

e) Tipo V: Espazos naturais que requiran unha especial protección contra a contaminación acústica

f) Tipo VI: Sectores do territorio con predominio do solo de uso sanitario, docente e cultural que requira unha especial protección contra a contaminación acústica.

g) Tipo VII: Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de infraestruturas de transporte ou equipamentos públicos que os reclamen.

Art. 4.4.5. Usos comprendidos en cada tipo de área receptora

1. Os usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de menor a maior esixencia acústica son os que se indican a continuación, debendo cumprir as limitacións que para a súa área se establecen na táboa á fin do presente Título IV.

a) Tipo I:

Incluiranse todos os sectores do territorio destinados ou susceptibles de ser utilizados para os usos relacionados coas actividades industrial e portuaria incluíndo; os procesos de produción, os parques de acopio de materiais, os almacéns e as actividades de tipo loxístico, estean ou non afectas a unha explotación en concreto, os espazos auxiliares da actividade industrial como subestacións de transformación eléctrica etc.

b) Tipo II:

Incluiranse os espazos destinados a recintos feirais con atraccións temporais ou permanentes, parques temáticos ou de atraccións así como os lugares de reunión ao aire libre, salas de concerto en auditorios abertos, espectáculos e exhibicións de todo tipo con especial mención das actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

c) Tipo III:

Incluiranse os espazos destinados preferentemente a actividades comerciais e de oficinas, tanto publicas como privadas espazos destinados á hostalería, aloxamento, restauración e outros, parques tecnolóxicos con exclusión das actividades masivamente productivas, incluíndo as áreas de estacionamento de automóviles que lles son propios etc.

d) Tipo IV:

Incluiranse tanto os sectores do territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espazos edificados e zonas privadas axardinadas, como as que son complemento da súa habitabilidade tales como parques urbanos, xardíns, zonas verdes destinadas a estanza, áreas para práctica de deportes individuais, etc..

As zonas verdes que se dispoñan para obter distancia entre as fontes sonoras e as áreas residenciais propiamente ditas non se asignasen a esta categoría acústica, consideraranse como zonas de transición e non poderán considerarse de estanza.

e) Tipo V:

Incluiranse os espazos naturais que requiran protección especial contra a contaminación acústica. Nestes espazos naturais deberá existir unha condición que aconselle a súa protección ben sexa a existencia de zonas de cría da fauna ou da existencia de especies o hábitat das cales se pretende protexer.

Así mesmo, incluiranse as zonas tranquilas en campo aberto que se pretenda manter silenciosas por motivos turísticos ou de preservación do medio.

f) Tipo VI:

Incluiranse as zonas do territorio destinadas a usos sanitario, docente e cultural que requiran, no exterior, unha especial protección contra a contaminación acústica, tales como as zonas residenciais de repouso ou xeriatría, as grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, as zonas docentes tales como "campus" universitarios, zonas de estudio e bibliotecas, centros de investigación, museos ao aire libre, zonas museísticas e de manifestación cultural etc.

g) Tipo VII:

Incluiranse neste apartado as zonas do territorio de dominio público no que se sitúan os sistemas xerais das infraestruturas de transporte viario, ferroviario e aeroportuario.

2. Os usos complementarios e alternativos ó cualificado dunha área determinada deberán cumprir as limitacións referentes ao ruído que se establezan na Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano.

3. Os usos autorizables con independencia do obrigado cumprimento das Normas que se establezan na Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano, deberán, previamente á súa instalación, e a través dun estudio de incidencia ambiental, demostrar a súa compatibilidade acústica co cualificado.

SECCIÓN TERCEIRA. LÍMITES DOS NIVEIS SONOROS AMBIENTAIS

Art. 4.4.6. Límites de niveis sonoros ambientais

Os límites dos niveis sonoros ambientais en solo urbano, núcleo rural e urbanizable serán os que estableza a Ordenanza Municipal correspondente.

Art. 4.4.7. Zonas de actuación acústica

1. Todos aqueles ámbitos de solo urbano cuxos niveis sonoros ambientais sexan superiores aos que fixe a Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano, serán declaradas Zonas de Actuación Acústica.

2. O Concello establecerá para estas zonas medidas correctoras encamiñadas a garantir o cumprimento dos niveis sonoros ambientais regulados no presente capítulo. De non ser estas tecnicamente viables, desenvolveranse programas

especiais para lograr que no interior dos locais non se superen os límites da Ordenanza Xeral de Protección do Medio Ambiente Urbano.

SECCIÓN CUARTA. COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES

Art. 4.4.8. Ámbito de aplicación

O regulado na presente sección de aplicación a todos os ámbitos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral, a excepción daqueles localizados en solo urbano que xustifiquen a imposibilidade de cumprilo.

Art. 4.4.9. Definición

Desde o punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible cunha determinada, aquelas que, na orde establecida no artigo 4.4.4. a anteceden ou precédena.

Art. 4.4.10 Zona de servidume acústica

Naqueles casos nos que non sexa posible evitar que dous usos incompatibles linden entre si, será necesario establecer unha zona intermedia de servidume acústica ou de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan os niveis establecidos para o uso máis restritivo.

No seu defecto, adoptaranse outras medidas correctoras como apantallamento ou illamento de fachadas.

OBXECTIVOS DE CALIDADE ACÚSTICA PARA RUÍDO APLICABLES A ÁREAS EXISTENTES (VALORES MÁXIMOS)

Tipo de área acústica	Índices de ruído (dBA)		
	L_d	L_e	L_n
Tipo I	75	75	65
Tipo II	73	73	63
Tipo III	70	70	65
Tipo IV	65	65	55
Tipo V	65	65	55
Tipo VI	60	60	50
Tipo VII	Sen determinar	Sen determinar	Sen determinar

TÍTULO V. CONDICIÓNS DOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 5.1.1. Definición.

Son as condicións que teñen que satisfacer as actividades para ser desenvolvidas nas situacións contempladas polo PX.O.M. de Boqueixón.

Art. 5.1.2. Clasificación dos usos globais

Os usos contemplados no Plan Xeral, clasifícanse do seguinte modo:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Garaxe-aparcamento.
- Agropecuario.
- Dotacional.

Cada un destes usos globais ten as pormenorizacións que se inclúen a continuación.

O Plan Xeral nos solos urbanos ordenados por este e nos solos de núcleo rural determina a través das ordenanzas a pormenorización e compatibilidade de usos.

En solo urbano non consolidado pendente de plan especial e en solo urbanizable delimitado fixa a contía de cada uso global asignado, tomando o principal como característico e os outros como compatibles, quedando estes usos globais pendentes de pormenorización a través da redacción da figura de planeamento de desenvolvemento correspondente.

Art. 5.1.3. Interpretación

Os usos incluídos nos seguintes apartados deberán entenderse como relación indicativa, non excluinte, podéndose incluír aquelas que polas súas características sexan similares aos enunciados nos apartados correspondentes dos usos das distintas zonas de edificación.

Art. 5.1.4. Locais en soto

Non poderá establecerse actividade algunha en planta de soto con excepción de:

1. Actividades complementarias para a dotación ó servizo do edificio.
2. Aquelas actividades que se permitan nas Condicións Particulares das zonas, vinculadas a un local situado na planta superior.
3. As especificadas na Ordenanza de garaxes e aparcamento.

Art. 5.1.5. Diferentes usos nun mesmo edificio

1. Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co uso principal, cada un deles cumprirá as especificacións do uso que lle fosen de aplicación.
2. Para a definición das condicións de edificación que corresponderan ao edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivese maior superficie útil.

Art. 5.1.6. Situación dos usos

A sinalización de compatibilidade de usos, co característico de cada Zona, efectúase fixando a situación do uso compatible, en relación á súa situación no edificio.

Art. 5.1.7. Actividades permisibles.

Soamente poderán instalarse nos solos urbanos e de núcleo rural as actividades que pola súa propia natureza ou por aplicación das medidas correctoras axeitadas, resultaren permisibles segundo o disposto no Decreto de Incidencia Ambiental, e cumpran as normas da Ordenanza Xeral de Seguridade e Hixiene no Traballo, debendo satisfacer, en todo caso as condicións que se establecen nestas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL**Art. 5.2.1. Definición**

É o que serve para proporcionar aloxamento permanente a persoas, co comportamento habitual das familias, teñan ou non relación de parentesco.

Art. 5.2.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes clases:

- A. Vivenda en edificación unifamiliar. Cando na unidade parcelaria, se edifica unha soa vivenda.
- B. Vivenda en edificación colectiva. Cando na unidade parcelaria, se edifica mais dunha vivenda, con acceso común.

Art. 5.2.3. Condicións de habitabilidade e calidade das vivendas

No referente ás condicións de habitabilidade das vivendas estarase, ao estipulado na lexislación vixente.

Para as novas vivendas aplicaranse as medidas correctoras destinadas a frear a entrada de Radón nos edificios nos límites de seguridade previstos no CTE. Ademais, evítase o emprego de materiais de construción xeradores de Radón, como os cementos de baixa calidade, elaborados a base de escorias da industria metalúrxica.

Art. 5.2.4. Aparcamentos obrigatorios

Será obrigatoria a dotación dunha praza de aparcamento por cada 100 m² construídos de uso residencial, a ubicar dentro da propia parcela.

CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL**Art. 5.3.1. Definición**

É o que ten por finalidade, levar a cabo operacións de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe e distribución de produtos.

Art. 5.3.2. Actividades

Distínguense as seguintes:

1. Industria compatible coa vivenda: é aquela que polas súas especiais características e por aplicación de medidas correctoras normais, é compatible co uso residencial.

2. Industria non compatible coa vivenda: o resto das non incluídas no apartado anterior.

Art. 5.3.3. Pormenorización

Tendo en conta o anterior, distínguense as seguintes categorías:

A) Almacenaxe e oficios de tradición artesanal en xeral en planta baixa e soto vinculado.

B) Almacenaxe e oficios de tradición artesanal en edificio exclusivo, illado ou contiguo, non incompatible con vivenda.

C) Industria illada ou contigua non incompatible co uso de vivenda.

D) Estacións de servizo.

E) Zona industrial urbana.

F) Zona industrial illada existente.

G) Outros usos. Independentemente da ordenanza de aplicación, as súas características virán reguladas polo tipo de industria e a normativa sectorial de aplicación e a súa ubicación estará suxeita ás autorizacións dos organismos competentes.

De estas sete categorías, as catro primeiras son as consideradas como compatibles coa vivenda, debendo cumprir estas, ademais, as seguintes limitacións en función dos máximos metros totais dedicados á actividade e da potencia total necesaria:

Situación	Tipo de industria			
	Artesá	Industria non incompatible	Estación de servizo	Almacén
Edificio vivendas: planta piso	5 CV e 50 m ²	Non autorizada	Non autorizada	Non autorizada
Edificio vivendas: planta baixa ou anexo	10 CV e 200 m ²	15 CV e 200 m ²	Non autorizada	10 CV e 200 m ²
Edificio industrial: exclusivo e exento	50 CV e 300 m ²	50 CV e 300 m ²	50 CV e 300 m ²	50 CV e 300 m ²

Art. 5.3.4. Condicións da industria en xeral

1. Illamento das construcións. En zonas de uso característico distinto do industrial, calquera local ou edificio destinado a este uso, disporá do illamento suficiente en tódalas superficies de contacto con outros locais ou edificios lindeiros.

2. Dimensións dos locais. As referencias ás superficies de produción ou almacenaxe, entenderanse como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade, ficando excluídas as superficies destinadas a oficinas, exposición de produtos, venda e aparcamento dos vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

3. Servizos de aseo. Terán aseos independentes para os dous sexos, que contarán cun retrete, un lavabo e unha ducha por cada vinte traballadores ou fracción superior a dez e por cada 1.000 m² de superficie de produción ou almacenaxe, ou fracción superior a 500 m².

4. Circulación interior.

a) As escaleiras terán unha anchura non menor dun metro para locais con capacidade ata 50 traballadores, e de 1,10 m para 50 ou máis postos de traballo.

b) Ningún paso horizontal ou en rampla terá un ancho menor de 1 metro.

5. Dotación de aparcamento. Disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á industria a desenvolver.

6. A actividade enclavada dentro dun edificio con uso característico residencial, cumprirá coa normativa contra incendios dos edificios.

7. Todo local que se sitúe nun edificio con uso característico residencial, e que pola actividade a desenvolver necesite contar cun conducto de saída de fumes e gases, este será independente dos comúns do edificio e deberá cumprir coas disposicións do CTE, e demais normativa que lle sexa de aplicación.

8. Os vertidos á rede de saneamento dos locais de uso industrial serán asimilable sa augas residuais domésticas, depurando previamente os seus efluentes cando sexa necesario.

Art. 5.3.5. Condicións dos talleres domésticos

Deberán respectarse coa súa ubicación as condicións mínimas da vivenda á que estean anexos. Poderán situarse na propia vivenda, na planta baixa ou semisoto das vivendas unifamiliares, sempre que se cumpran as condicións de adecuación do local á normativa de habitabilidade, contra incendios e demais que lle sexa de aplicación, ou en anexos ás vivendas, segundo as condicións que se imponhan nas ordenanzas específicas de cada clase de solo.

Art. 5.3.6. Condicións de sustentabilidade do uso industrial

As edificacións ou zonas das edificación non destinadas exclusivamente a uso industrial, aínda cando sexan complementarias deste uso, deberán cumprir as condicións sinaladas no código técnico da edificación CTE referentes ás Esixencias Básicas de Aforro de Enerxía DB-HE.

O deber de conservación reseñado na vixente LOUPMRG, no caso das edificacións industriais, esténdese á adopción das mellores tecnoloxías dispoñibles en cada momento para as instalacións existentes ou que se proxecten. O concello poderá ditar ordes de execución no caso de incumprimento deste precepto ou no caso de superar os niveis de emisións contaminantes admisibles en cada caso.

CAPÍTULO 4. USO GLOBAL DE SERVIZO TERCIARIO

Art. 5.4.1. Definición

É o que ten por finalidade a prestación de servizos ó público polas empresas ou organismos.

Art. 5.4.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Hospedaxe.
- Comercio.
- Oficinas.
- Salas de reunións.
- Residencia comunitaria.

Art. 5.4.3. Hospedaxe

É o servizo terciario, destinado a proporcionar aloxamento temporal ás persoas. Distínguense as seguintes clases:

1. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, con restaurante.
2. Hoteis e moteis, pensións, pousadas, sen restaurante.
3. Colexios maiores, residencias de estudantes.

Condicións do hospedaxe:

1. Cumprirá a regulamentación da industria hoteleira, segundo a normativa aplicable á mesma.

2. Aparcamento: disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou cuarto, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., se poderá xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

Clasificación en graos:

- Grao 1º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, de tipo rural.
- Grao 2º: aloxamentos de hospedaxe, con ou sen restaurante, en edificios de nova planta ou existentes non tradicionais, cun límite máximo de 10 cuartos.
- Grao 3º: aloxamentos de hospedaxe de calquera tipo sen límite de cuartos.

Art. 5.4.4. Comercio

É o servizo terciario, destinado a subministrar mercancías ó público mediante vendas ó por menor. Distínguense as seguintes clases:

1. Local comercial: cando a actividade se desenvolve nun establecemento independente, coa seguinte limitación: superficie menor de 2.500 m².
2. Establecemento comercial: cando a actividade se desenvolve en planta baixa de edificación existente cunha superficie inferior a 2.500 m².

3. Agrupación comercial: cando a actividade se desenvolve por distintas casas comerciais en locais independentes, con acceso e instalacións comúns, tais como galerías comerciais, centros e complexos comerciais, coas mesmas limitacións da categoría a. anterior, aplicable a cada local independente.

4. Grandes superficies comerciais: cando a actividade se desenvolve baixo unha soa casa comercial, con dimensións superiores a 2.500 m².

Segundo o carácter dos bens con que comercian, distínguense dous graos:

- Grao 1º: comercio alimentario. Cando ó tráfico destas mercancías dedícase, polo menos, ó 35% da súa superficie de venda, ou supere os 1000 m², si se integra nun establecemento da clase d), distínguíndose os tipos seguintes:

1. Establecemento de venda tradicional.

2. Establecemento con sistema de venda en autoservizo:

2.1. Autoservizo con superficie de venda inferior a 125 m².

2.2. Superservizo con superficie de venda superior a 125 m².

2.3. Supermercado con superficie de venda maior a 400 m² e inferior a 750 m².

2.4. Maximercado con superficie de venda superior a 750 m² e inferior a 2.500 m².

2.5. Hipermercado con superficie de venda superior a 2500 m².

3. Economatos e cooperativas de consumo, principalmente dedicados á alimentación.

- Grao 2º: comercio non alimentario. Cando a súa actividade exclusiva ou principal é o tráfico de mercancías non alimentarias. Distínguense os seguintes tipos:

1. Establecementos por seccións e grandes almacéns.

2. Economatos e cooperativas de consumo con predominio de artigos non alimentarios.

3. Establecementos especializados, calquera que sexa o seu sistema de venda.

Condicións do comercio

1. Dimensións. En ningún caso a superficie de venda será menor de seis metros cadrados, nin poderá servir de paso a ningunha vivenda.

2. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e trinta centímetros por cada 500 m² de superficie de venda en planta, ou fracción maior de 250 m². Non obstante, será de aplicación a normativa contra incendios.

3. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.

4. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie de venda de uso comercial disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnica, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

5. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. No resto dos casos, a partir de 200 m², a altura mínima esixible será de 2,80 m.

6. Pasaxes comerciais. As agrupacións comerciais poderán establecerse en planta baixa formando unha pasaxe, que terá acceso para o público por ambos extremos, cunha anchura non inferior a catro metros.

7. Hipermercados e grandes superficies comerciais. Serán de aplicación a normativa ó respecto do Dirección Xeral de Comercio

Art. 5.4.5. Oficinas

É o uso terciario coa función de emprestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, ben ás empresas ou ós particulares. Segundo o prestatario dos servizos, distínguense tres graos:

- Grao 1º. Servizos da Administración.

- Grao 2º. Oficinas privadas.

- Grao 3º. Despachos profesionais domésticos e outros servizos profesionais.

Condicións das oficinas

1. Escaleiras. Disporase unha escaleira de ancho non inferior a un metro e dez centímetros por cada 250 m² de superficie de planta, ou fracción maior de 250 m².

2. Aseos. Disporán dun aseo formado por retrete e lavabo ata 100 m² ou fracción, incrementándose nun retrete e un lavabo por cada 200 m² adicionais ou fracción superior a 100 m², separándose neste caso por sexos. O seu acceso realizarase por medio dun vestíbulo.

3. Aparcamentos. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse actividade a desenvolver.

4. Altura libre de pisos. En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas as plantas. En edificios con outros usos, as que sinalen as normas de aplicación na zona en que se atopen.

Art. 5.4.6. Salas de reunión

É o uso terciario con actividade ligada á vida de relación, como bares, cafeterías, restaurantes, acompañadas en ocasións de espectáculos, tales como salas de baile, discotecas, etc., casinos, salas de xogos recreativos, bingos e outros locais en que se practiquen xogos de azar. Comprende as actividades que se relacionan:

1. Establecementos de bebidas e cafés con espectáculos.
2. Espectáculos (excepto cine e deportes).
3. Outros que cumpran fins análogos.

Condicións das salas de reunión

1. A partir de 200 m² de uso específico de salas de reunións, a altura mínima esixible será de 2,80 m. En todo caso cumpriranse as condicións establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

2. Aparcamentos. A partir de 400 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie ou dúas prazas de aforo, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 100 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

Art. 5.4.7. Residencia comunitaria:

Cando a residencia está destinada ó aloxamento estable de persoas que non configuran núcleo que puidese ser considerado como familia, tales como Centros de Benestar Social con internamento, residencias de anciáns, comunidades relixiosas, internados, e similares.

Condicións da Residencia comunitaria

1. As condicións de aplicación aos edificios ou locais destinados a residencia comunitaria son as mesmas que para as vivendas familiares cando a súa superficie total non rebase os 500 m².

2. Se a superficie total supera os cincocentos metros cadrados, serán de aplicación as correspondentes ó uso de Hospedaxe.

3. Os Centros de Benestar Social con internamento, rexeranse pola normativa da consellería competente en termos de saúde e benestar.

4. A partir de 300 m² de superficie disporán dunha praza de aparcamento por cada 100 m² de superficie, localizadas na propia parcela. Naqueles casos nos que, de certo, se demostre a imposibilidade de consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DE GARAXE-APARCAMENTO

Art. 5.5.1. Definición

Denomínase “garaxe-aparcamento” a todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase. Considéranse incluídos, dentro desta definición, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para venda de vehículos e locais ó servizo do automóbil.

Art. 5.5.2. Clasificación

Distínguense o seguintes graos:

- Grao 1º. Garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar para utilización exclusiva dos usuarios da vivenda.
- Grao 2º. Garaxe-aparcamento en planta baixa, semisotos e sotos.
- Grao 3º. Garaxe-aparcamento en parcela interior, patios de mazá e espazos libres privados.
- Grao 4º. Garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.
- Grao 5º. Garaxe-aparcamento en mazá completa.

Art. 5.5.3. Condicións

1. A instalación e uso de aparcamentos e locais para o servizo do automóbil deberán axustarse ás prescricións das presentes Ordenanzas e demais disposicións vixentes.

2. O Concello poderá denegar a 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 a instalación de garaxe-aparcamento se fose obrigatoria, non releva aos propietarios de suplir estas instalacións en lugar e forma adecuados nun radio de 200 metros.

3. Os garaxes-aparcamentos, os seus establecementos anexos e os locais do servizo do automóbil disporán en todos os seus accesos dun espazo de tres metros de ancho e cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, no que non poderá desenvolverse ningunha actividade. O pavimento de dito espazo deberá axustarse á rasante da aceira, sen alterar para nada o seu trazado. En consecuencia, nas rúas inclinadas formarase unha superficie regradada, tomando como liñas directrices a rasante na aliñación oficial e a horizontal ao fondo dos cinco metros a nivel co punto medio da primeira e, como xeratrices, rectas que se apoian en ambas e son perpendiculares á segunda. A porta do garaxe non adiantará en ningún punto á aliñación oficial e terá unha altura mínima de dous metros. Nas rúas con pendente, dita altura medirase no punto máis desfavorable.

4. O uso de garaxe-aparcamento cumprirá en todo caso co establecido na lexislación de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o regulamento que a desenvolve.

Art. 5.5.4. Accesos

1. Prohíbese o acceso directo rodado polas vías rápidas da rede arterial, excepto os de categorías 1.^a, 2.^a e 3.^a, cando a parcela non poida ter acceso por outra vía.

2. Os garaxes-aparcamentos de menos de 600 metros cadrados poden utilizar como acceso o portal do inmovible cando sexa para uso exclusivo dos ocupantes do edificio.

3. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados poderán dispor dun só acceso para vehículos, pero contarán con outro peonil distanciados daquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobres portas, resistentes ó lume e con resortes de retención para posibles ataques ao lume e salvamento de persoas. O ancho mínimo deste acceso será dun metro.

4. Nos garaxes-aparcamentos de 2.000 a 6.000 metros cadrados, a entrada e saída deberán ser independentes ou diferenciadas, cun ancho mínimo para cada dirección de tres metros, e deberán ter, ademais, unha saída de ataque e salvamento. Nos superiores a 6.000 metros cadrados deberán existir accesos a dúas rúas, con entrada e saída independentes ou diferenciada en cada unha delas. Estes últimos disporán dun acceso para peóns.

5. As ramplas non superarán a pendente do 20 por 100, e as ramplas en curva, do 15 por 100, medida pola liña media. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobrelargo necesario nas curvas, e o seu radio de curvatura, medida tamén no eixo, será superior a seis metros.

6. Poderá permitirse o emprego de aparellos montacoches. Cando o acceso sexa por este sistema, instalarase un por cada 20 prazas ou fracción. O espazo de espera horizontal terá un fondo mínimo de 6 metros e o seu ancho non será inferior a 5 metros.

7. Autorízase a mancomunidade de garaxes-aparcamentos.

8. Os accesos situaranse a ser posible de tal forma que non se destrúa o arborado existente. En consecuencia, procurárase emprazar os vaos preservando as gabias correspondentes.

Art. 5.5.5. Prazas de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento, 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 vehículo. Sinala-

rarse no pavimento os emplacementsos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos dos proxectos que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

En garaxes-aparcamentos admítense unha altura mínima de 2 metros en calquera punto.

Art. 5.5.6. Aseos

1. Os garaxes-aparcamentos de 600 a 2.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo.
2. Os de 2.000 a 6.000 metros cadrados disporán de 2 retretes con lavabo.
3. Os de mais de 6.000 metros cadrados disporán de 1 retrete con lavabo máis por cada 2.000 metros cadrados de exceso ou fracción.
4. Cando exista máis dun servizo hixiénico instalarase con enteira independencia para señoras e cabaleiros.

Art. 5.5.7. Escaleiras

As escaleiras terán un ancho mínimo de 1 metro para garaxes-aparcamentos de ata 6.000 metros cadrados e superior a 1,30 metros nos de maior superficie.

Art. 5.5.8. Construción

1. Todos os elementos que constitúan a estrutura da edificación destinada a garaxe ou aparcamento, haberán de ser resistentes ao lume tipo de tres horas de duración ou estar debidamente protexidos con material illante, tendo en conta a acción derivada da temperatura que poida alcanzar dita estrutura a través da súa protección, debendo especificarse nos proxectos correspondentes á natureza, espesores e características dos materiais protectores.
2. O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados, resistentes ó lume e con illamento acústico de acordo coa Ordenanza sobre ruidos, sen ocios directos de comunicación con patios ou locais destinados a outros usos.
3. Poderá comunicarse o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros servizos autorizados do inmovible cando estes teñan outro acceso e dispoñan dun vestíbulo adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático, resistentes á temperatura e estancas ao fume.
4. Nos espazos libres que se destinan a aparcamentos de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación e procurarse que este uso sexa compatible co arborado.
5. Só se permitirá nos garaxes-aparcamentos a estancia de vehículos e o lavado e engraxe con exclusión de calquera outra actividade.
6. Nos espazos libres da edificación aberta e da illada, o garaxe-aparcamento, que deberá cumprir coas condicións sinaladas anteriormente, terá o nivel superior da capa de terra axardinada á mesma rasante que a do terreo circundante.
7. Non poderá ocuparse o subsolo da zona correspondente ós recuados obrigatorios da aliñación ás vías públicas.

Art. 5.5.9. Ventilación

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos, sendo obrigatorio, cando exista ventilación forzada, dispor dun aparello detector de CO₂ por cada 500 metros cadrados, situándoo nos puntos máis desfavorablemente ventilados, que accionen ditas instalacións. Farase con patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, construídos con elementos resistentes ao lume, que adiantarán nun metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas Municipais, afastados 1,5 metros de calquera oco ou abertura das construcións lindeiras, e se desembocan en lugar de uso ou acceso ao público terán unha altura mínima desde a superficie pisable de 2,50 metros, debendo estar protexida horizontalmente nun radio de 2,50 metros, de maneira que no punto máis afectado non se superen os niveis de inspiración.
2. Entendese por ventilación natural aquela en que existe un metro cadrado de sección nos ocios ou conductos de aireación por cada 200 metros cadrados de superficie do local, e por ventilación forzada, a aquel conxunto de elementos que garantan un varrido completo dos locais cunha capacidade mínima de seis renovacións/hora e con bocas de aspiración que estean dispostas de forma que existan cando menos dúas bocas en proxección vertical sobre o solo por cada un dos cadros de 15 metros de lado en que idealmente poda ser dividido o local. O mando dos extractores situarase en local de fácil acceso.
3. Os garaxes-aparcamentos subterráneos, ubicados en patios de mazá, ventilaranse necesariamente por chemineas que cumpran as condicións antes sinaladas.
4. En edificios exclusivos para este uso permitiranse ocios de ventilación en fachada á rúa, separados, como mínimo, 4 metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de mazá.

Art. 5.5.10. Calefacción

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

Art. 5.5.11. Iluminación

1. A iluminación artificial realizarase só mediante lámpadas eléctricas, e as instalacións de enerxía e alumeado responderán ás disposicións vixentes sobre a materia. O Concello poderá esixir a instalación de alumeado supletorio de emerxencia nos garaxes de mais de 2.000 metros cadrados, cun nivel mínimo de cinco lux. Nos garaxes de mais de 6.000 metros cadrados, ademais existirá unha sinalización luminosa no solo.

2. Cando haxa de se utilizar outro tipo de iluminación, se requirirá unha autorización especial do Concello.

Art. 5.5.12. Instalacións contra incendios

1. Instalaranse aparellos de extinción de incendios de cinco quilogramos de neve carbónica ou preferentemente po seco, en todo tipo de garaxes, ou garaxe-aparcamento, de forma que correspondan catro, como mínimo, por cada 500 metros cadrados ou fracción. Están exentos desta obriga os de dimensións inferiores a 50 metros cadrados. Nos garaxes de mais de 6.000 metros cadrados contarase cun carro extintor de po seco de 50 quilogramos de capacidade e outro mais por cada 3.000 metros cadrados de exceso.

Nos garaxes superiores a 500 metros cadrados instalarase unha rede interior de auga para incendios, conectada no seu caso ós hidrantes. Esta rede manterá en todo momento a presión de 3,5 atmosferas e estará dotada das correspondentes equipas de presurización cando a rede xeral non garanta tal presión. A esta rede engancharase un posto de auga por cada 500 metros cadrados de planta, con mangaxe suficiente para alcanzar toda a superficie.

2. Se esta superficie de 500 metros cadrados estivese desenvolvida en varias plantas, esixiranse alomenos dous extintores en cada un deles. Os extintores manuais situaranse sobre os soportes e muros, en lugares de fácil acceso e provistos de dispositivos de suxeición seguros e de rápido manexo, debendo figurar unha chapa de instrucións para o seu uso e sinalización con amaño ás disposicións das Normas UNE. Igual sinalización empregárase para os carros extintores.

3. Instalarase en cada 500 metros cadrados de garaxe ou fracción un recipiente de material resistente ao lume, con tapa abisagrada das mesmas características, para gardar trapos e algodóns que puidesen estar impregnados de graxa ou gasolina.

4. Igualmente instalaranse por cada 500 metros cadrados ou fracción, recipientes abertos que conteñan produtos capaces de absorber calquera derrame fortuíto de gasolina ou graxas (area, terra de infusorios, etc.) Estes produtos poderán estar en sacos para o seu fácil transporte e o depósito disporá dunha pala para o seu manexo.

5. Os garaxes-aparcamentos de mais de 2.000 metros cadrados disporán, nas proximidades de cada acceso pola vía pública, dun hidrante do modelo regulamentario utilizado polo Servizo contra incendios.

6. Nos garaxes-aparcamentos de mais de 6.000 metros cadrados esixirase a instalación dunha rede automática de "dispositivos", para localizar e evitar a propagación de calquera incendio.

7. Os garaxes-aparcamentos de 3 ou máis plantas contarán cun sistema especial de detectores de incendios, con cadro centralizado nas proximidades dos accesos principais na súa parte máis próxima á vía pública.

8. En garaxes-aparcamentos de máis de 2.000 metros cadrados instalarase un sistema eficaz de evacuación de fumes.

9. Todo garaxe, independentemente da súa superficie e catalogación, disporá como mínimo dun extintor.

10. En todo caso, reixerá o disposto pola normativa contra incendios.

Art. 5.5.13. Desaugadoiros

Disporán, para a súa acometida á rede de saneamento ou á xeral, dun sistema eficaz de depuración de graxas.

Art. 5.5.14. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos

Os establecementos desta natureza cumprirán, ademais, as prescricións contidas nos artigos seguintes, segundo os casos.

Art. 5.5.15. Instalación de engraxe e lavado

Permitiranse estas instalacións como anexas a garaxes-aparcamentos coas condicións que sinalan as Normas Xerais e as Ordenanzas de cada zona.

Art. 5.5.16. Carga de baterías

Permítese instalación para a carga de baterías sempre que o local onde se efectúen estas operacións estea illado do resto do garaxe e con ventilación suficiente.

Art. 5.5.17. Estacións de proba de motores

Non se autorizan estas instalacións máis que en garaxes establecidos nas zonas rexidas por Ordenanzas industriais.

Art. 5.5.18. Subministradores de gasolina

Prohíbese a instalación de aparellos subministradores no interior dos garaxes-aparcamentos, excepto nos edificios exclusivos para este uso e nas zonas industriais.

Art. 5.5.19. Prescricións de explotación

1. Queda prohibido fumar e facer lume en todo local de garaxe-aparcamento, nas estacións de servizo ou nos seus establecementos anexos, dentro da zona definida legalmente como perigosa. Visiblemente fixaranse, con carácter permanente, letreiros nos diferentes locais coa lenda “Non fumar”, “Perigo de incendio”.

2. Prohíbese o almacenamento de carburantes e combustibles líquidos fora dos depósitos dos vehículos. No caso de instalacións de depósitos de combustíbeis para calefacción, situados en plantas de uso xenérico de garaxe-aparcamento, as mesmas situaranse en recinto independente delimitado con paredes separadoras resistentes ao lume, con acceso independente mediante vestíbulo de independencia, e cumprindo todas as especificacións que ao respecto establece a Norma básica da edificación sobre protección contra incendios nos edificios.

3. Non obstante o preceptuado no parágrafo anterior, poderá admitirse a garda de vehículos cun bidón de repostos de 15 litros de capacidade máxima.

4. As aceiras, os pasos xerais e os aparcamentos deberán sempre conservarse libres, sinalizándose debidamente para a súa fácil comprobación.

5. Prohíbense as reparacións ruidosas, molestas, nocivas e perigosas, tales como o traballo de chapistas, pintura e proba de motores, salvo nas zonas industriais e de almacéns.

6. Fica prohibido todo almacenamento, mesmo dentro dos vehículos, de material de calquera clase, combustible ou non, e realizar dentro destes locais operacións que non respondan estritamente ás necesarias de acceso e estancia dos vehículos, así como lavado e engraxe.

7. Prohíbese o peche de prazas dentro dun garaxe-aparcamento.

Art. 5.5.20. Depósitos de vehículos usados

1. O almacenamento de vehículos usados, tanto para a súa venda como para o seu despece, poderá ser permitido nos emprazamentos que autorice o Concello.

2. Cumprirán as condicións de seguridade que sinalan as disposicións vixentes e deberán estar cercados en todo o seu perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, ou por sebes vexetais que impidan o paso e a vista dos vehículos desde o exterior.

Art. 5.5.21. Condicións para a apertura e posta en servizo

Independentemente da licenza de construción, que poderá estar englobada dentro da licenza da edificación na que se integren, a apertura e posta en servizo de todas as categorías, excepto a 1ª (garaxe-aparcamento anexo a vivenda unifamiliar) será tramitada conxuntamente coa solicitude de vao municipal, acompañándose proxecto técnico redactado por técnico competente, que reflicte a distribución e instalacións das que se compón, xunto co cálculo xustificativo do seu dimensionamento de acordo con estas ordenanzas e de toda a Normativa legal que sexa de aplicación en cada caso. Faise constar, a obrigatoriedade de dar exacto cumprimento do CTE, no seu Documento Básico de Seguridade ante Incendios (DB-SI), tanto nos proxectos de edificación como nos de apertura.

Art. 5.5.22. Instalacións existentes

O Concello poderá instar ós propietarios, sexan persoas físicas, xurídicas ou comunidades de propietarios, para que soliciten licenza de apertura e o vao municipal correspondente, así como a adaptación das instalacións á normativa vixente, sempre que isto sexa posible, e en todos os casos, no referente a seguridade.

capítulo 6. uso GLOBAL agroPECUARIO**Art. 5.6.1. Definición**

É o directamente relacionado coas explotacións dedicadas á agricultura e a gandería.

Art. 5.6.2. Clasificación

Considéranse os seguintes graos:

- Grao 1º.a. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, con base territorial.
- Grao 1º.b. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter familiar, sen base territorial.
- Grao 1º.c. Pequenas estabulacións de gando destinadas exclusivamente a autoconsumo.
- Grao 2º.a. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, con base territorial.
- Grao 2º.b. Estabulacións vinculadas a explotacións agropecuarias de carácter non familiar, sen base territorial.
- Grao 3º. Locais para almacenaxe de produtos agrícolas: silos, celeiros, almacén de maquinaria, etc. ata 300 m².
- Grao 4º. Locais para almacenaxe de máis de 300 m².
- Grao 5º. Viveiros e invernadoiros.

Art. 5.6.3. Condicións do uso agropecuario

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

a) Non se permitirá que os locais de uso gandeiro teñan comunicación directa coa vivenda e os seus accesos serán, por tanto, independentes e separados un mínimo de 3 metros.

b) Os ocos de ventilación do local de uso gandeiro non poderán abrirse a vías públicas a unha distancia menor de 15 metros do eixo da vía.

Para as estabulacións de explotacións enclavadas nas categorías 1.b. e 2.b. esixirase unha distancia mínima superior a 500 metros aos asentamentos de poboación delimitados e de 250 á vivenda existente mais próxima, salvo que a lexislación sectorial fixe distancias maiores, e para as estabulacións das explotacións enclavadas nas categorías 1.a. e 2.a. a distancia será de 100 m ó límite exterior dos núcleos delimitados e 50 m ás vivendas existentes non incluídas nas delimitacións dos núcleos rurais.

Os proxectos de novas explotacións darán cumprimento específico ó *Código de Boas Prácticas Agrarias*.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DOTACIONAL**Art. 5.7.1. Definición**

É o que ten por finalidade a provisión de equipamento que faga posible a educación, enriquecemento cultural, saúde, etc., das persoas, e a proporcionar os servizos administrativos ou infraestruturais necesarios na cidade.

Art. 5.7.2. Pormenorización

Distínguense as seguintes categorías:

- Equipamento.
- Servizos urbanos.
- Servizos infraestruturais.
- Servizos para o transporte e as comunicacións.

Art. 5.7.3. Aplicación

As condicións que se sinalan para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para iso, e que a tales efectos se sinalan na documentación gráfica ou escrita.

Art. 5.7.4. Compatibilidade de usos

Nas parcelas cualificadas para usos dotacionais, ademais do uso predominante, poderase dispor calquera outro que coaduxve ós fins dotacionais previstos, con limitación no uso residencial, que soamente poderá dispor dunha vivenda destinada a quen custodie a instalación ou residencia comunitaria.

Art. 5.7.5. Equipamento

Distínguense os seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Docente. Calquera nivel regrado de ensino, mesmo as garderías; ensinos non regrados (centros de idiomas, academias, etc.) e a investigación.
2. Sociocultural. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de actos múltiples, cines, teatros, etc.

3. Sanitario-asistencial. Asistencia en réxime ambulatorio ou con hospitalización. Non se inclúen os despachos profesionais. Asistencia non sanitaria mediante servizos sociais. Tanatorios.

4. Deporte. Instalacións para a práctica do deporte e o desenvolvemento da cultura física.

5. Relixioso. Celebración de cultos.

6. Conxunto parroquial. No que conviven o culto relixioso e o uso de cemiterio.

Art. 5.7.6. Condicións do equipamento educativo

Cumprirá as disposicións correspondentes á actividade. As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 60% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: tres en solo urbano, dúas en núcleo rural. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Art. 5.7.7. Condicións do equipamento deportivo

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano, 2 en núcleo rural e 2 en solo rústico.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en solo de núcleo rural.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Nestes casos permítense a colocación de peches de malla metálica cunha altura máxima determinada pola actividade deportiva a realizar, independentemente da clasificación do solo no que se atope o equipamento.

Art. 5.7.8. Condicións do equipamento relixioso

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 50% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano, 2 en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural e solo rústico. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Art. 5.7.9. Condicións do equipamento conxunto parroquial

As condicións de ocupación e altura fíxanse a continuación:

- Ocupación en planta: 70% en solo urbano, 70% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
- Número máximo de plantas: 2 en solo urbano e 2 en núcleo rural.
- Altura máxima: 10 m en solo urbano, 7 m en núcleo rural. Esta altura poderá ser superada xustificadamente con elementos puntuais propios da condición relixiosa do equipamento.
- En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Art. 5.7.10. Condicións doutros equipamentos

Para todos aqueles usos de equipamento, definidos no artigo 5.7.5, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,50 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,3 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 60% en solo urbano, 50% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.
4. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Para aqueles usos de equipamento non ubicados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.11. Condicións dos equipamentos existentes

Ós equipamentos de uso público xa existentes en solo urbano e de núcleo rural en parcelas cualificadas como tal polo PXOM que se atopen en situación de fóra de ordenación relativa aplicaráselles o seguinte réxime. Poderá levarse a cabo neles calquera cambio de uso para outro tipo de equipamento público e poderán realizarse obras de reestruturación do 75% do volume total e de ampliación do 50% do volume existente.

Art. 5.7.10. Servizos urbanos

Distínguense as seguintes clases, en función das prestacións sociais a satisfacer:

1. Comercial. Prazas e centros de comercio básico.
2. Administrativo. Servizos da administración.
3. Administrativo. Outros servizos urbanos.
4. Cemiterios.

Art. 5.7.12. Condicións dos prazas e centros de comercio básico

Serán os que provean á poboación de produtos alimentarios e outros de carácter básico.

Os prazas cumprirán, ademais das condicións que polo seu carácter lle sexan de aplicación, as correspondentes ao uso de comercio, contidas nestas normas.

Art. 5.7.13. Condicións dos servizos da Administración

Son os servizos para desenvolvemento da xestión dos asuntos das distintas administracións públicas e atención ós cidadáns.

Cando a súa actividade sexa asimilable ó uso de oficinas, serán de aplicación as condicións que para estas conteñen estas normas.

Art. 5.7.14. Condicións doutros servizos urbanos

Tales como bombeiros, policía e similares, servizos de limpeza e similares, e protección civil. Atenderase ás especificacións derivadas do uso.

Art. 5.7.15. Condicións dos servizos urbanos

Para todos aqueles usos de servizos urbanos, definidos no artigo 5.7.10, excluídos os cemiterios, ubicados en parcelas destinadas polo Plan Xeral a tales usos, aos que non se lles fixan condicións específicas de edificabilidade, entenderase que, independentemente da ordenanza de aplicación, as máximas admisibles son as seguintes:

1. Edificabilidade: 1,0 m²/m² en solo urbano, 0,60 m²/m² en solo de núcleo rural e 0,2 m²/m² en solo rústico.
2. Ocupación en planta: 40% en solo urbano, 30% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
3. Número máximo de plantas: segundo a ordenanza onde sexa de aplicación, ou segundo a lóxica do uso a implantar. En solo de núcleo rural non excederán as 2 plantas nin os 7 m de altura máxima.
4. En solo rústico a altura máxima e o número de plantas será a que se especifica no artigo 11.3.11. da presente normativa.

Para aqueles usos de servizos urbanos non ubicados en parcelas destinadas a tales usos polo Plan Xeral, e sempre e cando a ordenanza permita a súa localización, rexerán as condicións que fixe a ordenanza correspondente.

Art. 5.7.16. Condicións dos Cemiterios

Cumprirán o preceptuado no Regulamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

1. Ocupación en planta o conxunto das instalacións: 40% en solo urbano, 40% en núcleo rural e 20% en solo rústico.
2. Altura máxima para todas as instalacións: 7 m en núcleo rural e 4 m en rústico.
3. Aliñacións e recuado a lindeiros: os propios da ordenanza da zona na que se implanta.

Estas condicións refírense á execución de novos cemiterios. A ampliación de cemiterios existente aterase ó disposto na lexislación vixente

Art. 5.7.17. Servizos infraestruturais

Tales como subministro de auga, saneamento, produción e distribución de enerxía, telefonía e similares.

Execución dos servizos infraestruturais:

1. O Concello establecerá para cada clase de infraestrutura, as disposicións específicas que regulen as súas condicións.

2. Calquera proxecto que se redacte para o desenvolvemento dos servizos infraestruturais, deberá ser elaborado en coordinación coas institucións xestoras ou compañías subministradoras dos servizos.

3. Para a execución dos servizos infraestruturais, poderase expropiar o dominio, ou establecer sobre os terreos afectados algunha servidume das previstas no dereito privado ou administrativo. A estes efectos as determinacións do PXOM referidas a instalacións de infraestrutura, levan implícitas a declaración de utilidade pública das obras e a necesidade de ocupación dos terreos e instalacións correspondentes.

4. O concello poderá establecer as limitacións que considere oportunas, mediante a ordenanza correspondente. Trátase en todo momento de reducir o impacto ambiental ou a diminución das condicións de salubridade do medio.

Art. 5.7.18. Condicións específicas das infraestruturas de produción e distribución de enerxía eléctrica

1. Estas condicións regulan a produción e transporte de enerxía eléctrica, que comprende os tendidos de liñas e as súas estruturas de soporte, e aquelas nas que se leva a cabo o troco de tensión da enerxía transportada.

2. En calquera clase de solo, toda instalación de nova planta, salvo de carácter provisional, tanto de produción como transporte de alta tensión ou de transformación, deberá implantarse nos lugares adecuados, previa tramitación no concello da correspondente solicitude.

3. No solo urbanizable, non se poderá facer instalación ningunha de produción ou de distribución de alta tensión aérea, fóra das existentes, salvo as que se executen a partir da redacción de Plans Especiais de Infraestruturas. No desenvolvemento dos solos urbanizables será obrigatorio o soterramento das liñas eléctricas de baixa e media tensión existentes.

4. Os proxectos de urbanización que traten das obras para o abastecemento de enerxía eléctrica contemplarán as modificacións da rede necesarias para que as condicións da área sexan as correspondentes ao solo urbano. A execución das obras acompañarase no tempo coas do resto da urbanización.

5. No solo urbano ou nos núcleos rurais comúns, como uso complementario do principal, poderanse ubicar instalacións de produción de enerxía eléctrica, por medios renovables e non contaminantes, sempre que estes sexan compatibles co uso residencial en base á ausencia de molestias, nocividade, insalubridade ou perigosidade. Estas instalacións deberán ser congruentes coa tipoloxía edificatoria prevista, debendo incorporar ó proxecto xustificación expresa, debidamente fundamentada da integración no contorno no que se inxiren, respectando en todo caso as condicións de ocupación, recuamentos, volume máximo e altura máxima, prevista pola ordenanza correspondente. No solo urbano e de núcleo rural, salvo xustificación en contrario sobre a súa improcedencia, todas as instalacións de abastecemento de enerxía serán subterráneas. A execución das obras necesarias poderá ser esixida polo Concello cando estean executadas as que definen aliñacións e rasantes ou se fixeran. Excepcionalmente nas áreas de uso industrial, poderán autorizarse, despois de xustificación pormenorizada, tendidos aéreos, debendo, en todo caso, discorrer estes polos trazados que se sinalen polo Concello.

6. Cando sexa necesario dispor centros de transformación no centro de gravidade das cargas, disporanse baixo cuberto nun edificio debidamente protexido e illado, salvo que se dispuxesen en terreos destinados a tal fin ou cumpriran as instrucións de seguridade que se sinalaren.

7. Os centros de transformación que deban situarse en edificios de vivendas deberán cumprir o especificado na Ordenanza Municipal sobre contaminación acústica, non se podendo colocar en lugares lindeiros coas vivendas. Excepcionalmente poderase autorizar a colocación de centros de transformación exteriores e en construción independente, sempre que así o estime o Concello polas especiais condicións de ubicación ou imposibilidade manifesta da súa situación noutro lugar. A limitación de lindeiro coas vivendas dos centros de transformación, refírese á súa calidade de apegado, podendo situarse na planta baixa da edificación, sempre que se garanta un illamento acústico mínimo do forxado lindeiro coa vivenda de 65 dBA, non produción de vibracións e recubrimento de material que amorteza sensiblemente a transmisión de ondas electromagnéticas de maneira que resulte inocuo.

CAPÍTULO 8. USO GLOBAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 5.8.1. Definición

Comprende os terreos destinados á salubridade, repouso e esparexemento da poboación, ou a algún dos usos que se detallan nas categorías que se distinguen a continuación:

A. Zonas verdes (ZV)

1. Parque urbano, destinado ó lecer, repouso e a mellorar a salubridade e calidade ambiental:

a) Manterán a primacía da zona forestal ou natural sobre a urbanizada.

b) Poderá disporse edificación para usos complementarios da zona verde. Fixase unha ocupación máxima do 5% da súa superficie e altura dunha planta e 3,5 metros a cornixa.

2. Parque deportivo, destinado ao exercicio do deporte ó aire libre:

a) As instalacións deportivas disporanse preferentemente ao ar libre. Sen embrago poderán disporse en edificación pechada coa limitación do 5% de ocupación da superficie do parque deportivo e unha edificabilidade de 0,07 m²/m² de superficie.

b) Polo menos o 20% da superficie do parque deportivo, deberá ficar libre de instalacións, debendo axardinarse cos criterios sinalados para os parques e xardíns.

B. Espazos libres (EL)

1. Xardín, formados polos espazos libres axardinados urbanizados:

a) Deseñaranse dando prioridade aos elementos ornamentais e ás áreas adecuadas para a estancia das persoas.

b) Disporán de xogos infantís, de preadolescentes, con planos de area e auga ornamental.

c) Non se disporá espazo para deporte.

d) Non se autoriza ningunha edificación.

2. Área axardinada, con acondicionamento vexetal para a defensa ambiental, o repouso dos peóns e o acompañamento do viario:

a) Deseñaranse tendo en conta a función urbana que deben cumprir.

Art. 5.8.2. Acceso ós edificios desde os parques e xardíns

Poderase acceder ós edificios desde os espazos libres e zonas verdes, se para iso contan cunha franxa pavimentada inmediata cunha anchura mínima de tres metros que facilite o acceso das persoas e de vehículos de servizo, e o portal máis afastado non se atope a máis de corenta metros da calzada.

TÍTULO VI. CONDICIÓN XERAIS DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓN XERAIS

Art. 6.1.1. Definición

As determinacións xerais son as condicións a que se ha de suxeitar a edificación polas súas propias características e pola súa relación co entorno.

Art. 6.1.2. Clases de condicións

1. A edificación cumprirá as condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes aos seguintes aspectos:

a) Condicións da parcela edificable

b) Condicións de posición e ocupación dos edificios na parcela

c) Condicións de volume

d) Condicións xerais de calidade

e) Condicións de seguridade nos edificios

f) Condicións hixiénicas dos edificios

g) Condicións de dotación de servizos nos edificios

h) Condicións estéticas

i) Condicións de accesibilidade

j) Condicións dos peches

2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co entorno serán de aplicación na forma que se regula no presente título, salvo indicación en contra nas condicións dos usos, na regulación particular da ordenanza de aplicación, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

3. A edificación deberá satisfacer, ademais as condicións contidas no Título V, segundo o uso a que se destine o edificio ou os locais, salvo indicación en contra da ordenanza de aplicación ou na ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DA PARCELA EDIFICABLE

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para ser considerada como edificable, entendendo como parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade independente e identificada polos seus lindeiros e a súa superficie, incluída dentro da delimitación da ordenanza correspondente.

Son de aplicación nas obras de nova edificación excepto nas de reconstrución e regúlanse no réxime correspondente ao uso a que se destina, na ordenanza de aplicación.

Art. 6.2.1. Parcela edificable e parcela mínima

Parcela edificable é a superficie comprendida entre lindeiros e/ou aliñacións se as houberse, sobre a cal se pode edificar.

Parcela mínima é a superficie mínima de parcela edificable, establecida pola correspondente Ordenanza.

Como regra xeral prohíbese efectuar segregacións como consecuencia das cales resulten parcelas de superficie inferior á mínima fixada en cada zona.

Art. 6.2.2. Lindeiros

Son as liñas perimetrais que delimitan parcelas e sepáranas unhas de outras. En relación á súa posición os lindeiros clasifícanse en:

- Lindeiro frontal: o que delimita a parcela coa vía pública de acceso.
- Lindeiro posterior: o que separa a parcela pola súa parte oposta ao frontal.
- Lindeiros laterais: os restantes lindeiros distintos do frontal e posterior.

Art. 6.2.3. Aliñacións

1. Actuais. Son os lindeiros das fincas cos viais existentes.

2. Oficiais. Son as liñas que se fixan como tais nos documentos do Plan Xeral ou nos do planeamento subordinado que o desenvolva. Poden ser aliñacións exteriores e aliñacións interiores.

a) Exteriores. Son as que fixan o limite da parcela edificable cos espazos libres públicos, como vías, rúas, prazas, etc.

b) Interiores ou fondo edificable. Son os que fixan os limites das parcelas edificables co espazo libre interior. No caso do solo urbano as aliñacións fixadas nos correspondentes planos son ás máximas tanto en plantas altas como en baixas, podendo en todo caso adoptarse, por razóns xustificadas, fondos menores.

En caso de incongruencia entre a cota representada na planimetría, a aliñación e a realidade física, os servizos técnicos municipais efectuarán as aclaracións oportunas sen necesidade de modificación do planeamento.

Art. 6.2.4. Espazo Exterior de Calidade

Ós efectos deste planeamento considérase espazo exterior de calidade aquel ámbito de solo con ordenación detallada, circunscrito por edificacións, público ou privado, sobre o que teñen iluminación e ventilación as vivendas, sexan unifamiliares ou colectivas, sempre e cando verifique as seguintes condicións:

- A mínima distancia entre paramentos verticais enfrontados de edificacións diferentes nas que exista uso residencial, aínda que este sexa minoritario, será maior ou igual que a distancia entre a cota de referencia e a altura de cornixa da edificación na que estean englobadas.
- As dimensións en planta deste espazo non serán residuais con respecto á superficie construída que o circunscribe, debendo ter unha proporción mínima de tres a un con respecto á mínima distancia entre paramentos enfrontados.

Nos solos urbanos non consolidados con ordenación detallada, nos solos urbanos non consolidados pendentes de plan especial e nos solos urbanizables de uso residencial, sexan delimitados ou non delimitados, definirase pormenorizadamente para cada ámbito o espazo exterior de calidade.

Serán as oportunas figuras de planeamento de desenvolvemento as que o definan a partir dos requisitos antes indicados.

Art. 6.2.5. Mazá

É o conxunto de parcelas que sen solución de continuidade quedan comprendidas entre vías e/ou espazos libres públicos determinados no Plan.

Art. 6.2.6. Soar

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de fornecemento de auga potable, evacuación

de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumado público, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

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

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

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN E OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS NA PARCELA

Son as que determinan o emprazamento e ocupación das construcións dentro da parcela edificable e defínense nas ordenanzas ou no planeamento de desenvolvemento. Estas condicións son de aplicación en todas as obras.

Art. 6.3.1. Liña de edificación

É a que delimita a superficie ocupada pola edificación.

Art. 6.3.2. Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites da proxección vertical sobre o plano horizontal das liñas externas de toda a construción sobre rasante. As construcións totalmente subterráneas destinadas a aparcamentos consideraranse, a efectos destas Normas, excluídas da superficie ocupada, salvo disposición concreta da ordenanza. Garantírase sempre unha axeitada integración no terreo segundo o disposto no artigo 104 da LOUPMRG.

Art. 6.3.3. Ocupación de parcela

Fíxase pola relación entre superficie ocupada e a superficie total da parcela neta, cunha contía que se establece por unha porcentaxe ou coeficiente de ocupación.

Art. 6.3.4. Espazo libre privado

É a parte de parcela excluída a superficie ocupada.

Art. 6.3.5. Rasantes e cotas de referencia

1. Rasantes actuais. Son os perfís lonxitudinais das vías existentes.
2. Rasantes oficiais. Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, definidos polo eixo dos mesmos nos planos específicos deste Plan Xeral, instrumentos de desenvolvemento do mesmo ou nos que no seu momento expida o Concello.
3. Cota natural do terreo. É a altitude relativa de cada punto do terreo antes de ser urbanizado.
4. Cota de orixe e referencia. É a que define o planeamento como referencia para a medición da altura do edificio, considerándose a cota de nivelación do terreo circundante en edificación illada ou a rasante de cada unha das fachadas en edificación entre medianeiras, tomada no punto medio de cada tramo de fachada, medido entre quebras (quebro tomado tanto en planta como en altura de cornixa ou bordo).

Art. 6.3.6. Recuamentos e separacións ós lindeiros

1. Recuamento. É a anchura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial. Pode darse como valor fixo, obrigado, ou como valor mínimo. Medirase na forma determinada para a separación a lindeiras no apartado seguinte
 2. Separación a lindeiros. É a distancia entre cada punto da fachada do edificio e o lindeiro de referencia máis próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoiado en dito lindeiro.
- Salvo indicación en contrario da ordenanza o espazo de separación a lindeiras poderá ocuparse polas plantas situadas totalmente baixo rasante.

Prohíbense recuamentos respecto á aliñación oficial en mazá pechada.

Art. 6.3.7. Separación entre edificios

É a dimensión que separa as fachadas exteriores de dous ou máis edificios, ben estean situados na mesma parcela, ben sobre parcelas diferentes, xa sexan estas lindeiras ou estean separadas por viais ou espazos libres de uso público.

Enténdese que un edificio cumpre unha distancia mínima de separación a outro, cando a separación entre calquera par de puntos situados nunha e outra liñas de edificación é igual ou superior a dita distancia. No cómputo desta distancia non se terán en conta nin bordos nin marquesiñas nin balcóns ou voos abertos.

Cando os edificios teñan corpos de edificación de distintas alturas, a anterior condición deberá cumprirse para cada un deles.

Art. 6.3.8. Fondo edificable

Denomínase así á distancia máxima, medida na perpendicular a aliñación exterior, a que debe situarse a aliñación interior. Esta distancia será sempre máxima, non obrigatoria. Salvo indicacións particulares da ordenanza o fondo máximo edificable manterase en todas as plantas sobre rasante.

Art. 6.3.9. Edificación illada

É a situación en parcela independente con obriga de recuamentos polos catro lindeiros.

Art. 6.3.10. Edificación pareada

É a agrupación formada por dous edificios independentes, apegados por un lindeiro lateral común, con obriga de establecer recuamentos aos tres lindeiras restantes.

Art. 6.3.11. Edificación agrupada

É a situada en parcelas independentes con edificación apegada formando fila con outras edificacións.

Art. 6.3.12. Edificación cerrada

É a que ocupa todo o fronte da aliñación á rúa ou rúas á que ten fachada.

Art. 6.3.13. Edificación aberta

É a construción en bloque illado, separado de outras edificacións por espazos libres axardinados vinculados a elas.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE VOLUME

Son aquelas que limitan a dimensión e a forma das edificacións. Concrétanse na ordenanza de aplicación, nas normas do uso correspondente ou no planeamento de desenvolvemento e son de aplicación a todo tipo de obras de nova edificación e de reestruturación e a aquelas que supoñan unha alteración dos parámetros regulados neste capítulo.

Art. 6.4.1. Altura da edificación

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia ata o arranque do faldrón de cuberta en cubertas inclinadas ou ó remate superior do peto en cubertas planas.

Se no desenvolvemento da envolvente do edificio, en función das variacións da cota de referencia, se producisen variacións da altura máxima maiores que 1 metro procederase ó escalonamento desta ata que cumpra dita condición. Exclúese desta condición o ancho da formación de portalóns de garaxe en vivendas unifamiliares.

A partir desta altura máxima de cornixa poderase construír a formación dos faldróns de cuberta e os elementos indispensables para as instalacións do edificio (casetóns de ascensor, depósitos, paneis de enerxía soar, etc.) segundo o indicado nos correspondentes apartados da presente normativa.

Art. 6.4.2. Altura total e número de plantas

É a distancia vertical medida desde a cota de referencia, ata a cumieira máis alta do edificio.

As edificacións a realizar axustaranse ao número de plantas indicado nos planos de ordenación ou nas correspondentes ordenanzas, o cal en todo caso será vinculante, non admitindo construcións co número de plantas diferente ó indicado, caso de que este apareza reflectido nos planos correspondentes. Exceptúase deste precepto a vivenda unifamiliar illada en solo urbano, as edificacións en solo rústico e núcleo rural así como os usos dotacionais, para os cales o número de plantas será un valor máximo.

Art. 6.4.3. Altura de pisos

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

Art. 6.4.4. Altura libre de pisos

É a distancia medida en vertical desde o pavimento ao teito da planta correspondente.

Art. 6.4.5. Planta

É toda superficie horizontal practicable e cuberta, acondicionada para desenvolver unha actividade.

Art. 6.4.6. Sotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito se atopa situada totalmente por embaixo da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ó servizo da actividade da planta

baixa e/ou trasteiros e instalacións vinculadas ao uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2.25 m, nin a altura de piso inferior a 2.50 m.

Admítense os usos necesarios previa xustificación e con prohibición de usos vivideiros.

Art. 6.4.7. Semisotos

Son aquelas plantas nas cales a cara inferior do forxado de teito se atopa situada toda ela como máximo un metro por encima da cota de referencia. Prohíbense as pezas habitables, admitíndose os usos de garaxe, almacén ó servizo da actividade da planta baixa e/ou trasteiros e instalacións vinculadas ó uso principal da edificación. Salvo o disposto para garaxes, a súa altura libre non será inferior a 2,25 m nin a altura de piso inferior a 2,50 m.

Os semisotos coa cara inferior do forxado de teito que se atope a unha distancia igual ou maior de 1,00 m da cota de referencia, considéranse a tódolos efectos plantas sobre rasante. Prohíbense as pezas vivideiras nas plantas de semisoto.

Art. 6.4.8. Planta baixa

É a planta situada máis cerca da cota de referencia que non ten a consideración de soto ou semisoto.

Art. 6.4.9. Entreplantas

Admítense en solo urbano coas seguintes limitacións: as entreplantas poderanse habilitar nas plantas baixas destinadas a locais comerciais no solo urbano, debendo estar separadas da fachada do local catro metros, non podendo ter acceso independente ó do local, estando vinculados ó local de planta baixa, desenvolvéndose a mesma actividade en ambos. Neste caso non computa na cuantificación do número de plantas.

Art. 6.4.10. Planta de piso

É a planta situada por encima do forxado de teito da planta baixa. A súa altura fíxase, ben en función do uso ou das condicións particulares da zona.

Art. 6.4.11. Superficie edificada por planta

É a comprendida entre os límites exteriores de cada unha das plantas da edificación, sen contar marquesiñas, soporais ou voos totalmente abertos.

Art. 6.4.12. Superficie edificada total

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

Art. 6.4.13. Coeficiente de edificabilidade

É a relación entre a superficie total edificada computable e a superficie da parcela, expresada en m^2/m^2 . Para a determinación da superficie edificada computable deberán terse en conta as seguintes regras: Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Art. 6.4.14. Patios interiores

Se regulan, en función do número de plantas destinadas ó uso residencial, nas Condicións hixiénicas dos edificios.

Art. 6.4.15. Paramentos o descuberto

As medianeiras vistas existentes ou que puidesen aparecer trátanse como fachada á fin de protexer a construción en canto ás perdas de calor e desde o punto de vista estético.

Art. 6.4.16. Voos de balcóns e corpos voados pechados

En edificación pechada admítense en fachada un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo dun metro e separación a testeiro de 1 m. Na fachada a patio de mazá non se admiten voos pechados.

En edificación aberta admítense en fachada a vía pública un saínte de 0,10 metros por cada metro de ancho de rúa, cun máximo dun metro. No resto das fachadas, admítense un saínte máximo de 0,50m.

Para ambas tipoloxías, en tódalas súas fachadas, prohíbense os corpos voados, abertos ou pechados, en altura sobre rasante inferior a 3,60 m., limitándose, en cada fachada, ó 60% da súa superficie.

Os voos, en caso de ser pechados, deberán ser en todo caso acristalados, non podendo acadar a parte opaca do voo o 30% da superficie total deste.

Art. 6.4.17. Construcción mínima

En solo urbano, excepto naquelas zonas nas que se permita a vivenda unifamiliar illada e o equipamento, a construción mínima en canto a número de plantas se refire, cadrará co especificado no plano correspondente, non admitíndose en ningún caso un número de plantas nin menor nin maior.

Art. 6.4.18. Voos de bordos

O saínte máximo dos bordos será de 0,50 m., medidos desde cada un dos planos voos de cada fachada. Terase en conta, ademais, o especificado respecto ás cornixas no PXOM.

Art. 6.4.19. Galpóns e construcións auxiliares

Os galpóns serán construcións dunha soa planta, realizados de maneira sinxela e non se destinarán a espazos habitados, cunha superficie máxima de 30 m². Poderán situarse sobre lindeira común, excepto en solo rústico, sempre e cando a altura do galpón no lindeiro non adiante a altura máxima permitida para peches macizos. En caso de que de mutuo acordo os lindeiros así o estipulen por escrito, a altura sobre o lindeira poderá elevarse ata 3 metros. En caso de non situarse en lindeiro común deberán recuarse o indicado con carácter xeral nas ordenanzas correspondentes.

A altura máxima do galpón será de 3,50 m medidos ata o cumieira da construción. Non se permitirá o uso visto de materiais creados para ser revestidos, como por exemplo bloque estándar, ladrillo oco, fibrocemento estándar, etc.

O recuamento a viais será o mesmo que o indicado para a construción principal no tipo de solo que lle corresponda.

CAPÍTULO 5. CONDICIÓNS DE CALIDADE DOS EDIFICIOS**Art. 6.5.1. Illamento térmico e acústico**

Con obxecto de asegurar o confort dos usuarios das novas construcións, estas deberán reunir as condicións de illamento térmico e acústico fixadas polo CTE.

CAPÍTULO 6. CONDICIÓNS DE SEGURIDADE NOS EDIFICIOS**Art. 6.6.1. Protección contra incendios**

As novas construcións deberán cumprir as disposicións contidas na normativa contra incendios vixente, debendo adecuarse á regulamentación citada, as construcións existentes, na medida que o permita a súa tipoloxía e funcionamento.

CAPÍTULO 7. CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS EDIFICIOS**Art. 6.7.1. Local**

É o conxunto de pezas contiguas no espazo dedicadas ó desenvolvemento e exercicio dunha mesma actividade.

Art. 6.7.2. Vivenda exterior

As novas vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano consolidado e solo de núcleo rural deberán verificarse as seguintes condicións:

- A estancia maior e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha deberá ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:
 - Rúas, zonas verdes ou espazos libres públicos dos definidos no presente PXOM.
 - Patios de mazá nos que sexa posible inscribir un círculo de diámetro 0,70 H fóra da proxección dos voos interiores, sendo H a media ponderada entre a cota de referencia e a altura máxima de cornixa

Para acadar a consideración de vivenda exterior en solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado ou non delimitado deberán verificarse as seguintes condicións:

- A totalidade das estancias da vivenda (exclúense as pezas de servizo cociña, cuarto de baño, cuarto de aseo, lavadoiro, tendal, almacenamento, así como as pezas de circulación) terán iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade.

Art. 6.7.3. Peza habitable

É toda aquela na que se desenvolven actividades de estancia, repouso ou traballo que requiran a permanencia prolongada de persoas.

Art. 6.7.4. Ventilación e iluminación de pezas habitables

Regularase pola normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.5. Patio

É o espazo non edificado delimitado por fachadas interiores dos edificios. Distínguense:

1. Patio de parcela: é o que se atopa situado no interior da edificación ou no seu perímetro si se trata dun patio aberto.

2. Patio de mazá: é o que ten definida a súa posición polo planeamento, estando formado polas fachadas das aliñacións interiores na edificación pechada.

Art. 6.7.6. Dimensións dos patios

É a medida da separación entre paramentos opostos. Conservarán as súas dimensións mínimas en toda a súa altura, por encima da baixa. A anchura mínima dos patios non poderá ocuparse con corpos saíntes, excepto nos patios de mazá, nos que se toleran os balcóns.

Art. 6.7.7. Medición da altura dos patios

En toda edificación a altura do patio medirase desde o nivel de andar do local de couta máis baixa que teña ocos de luz e ventilación ó mesmo, ata a coroación dos muros, incluído o antepeito de fábrica, se o houbese.

Art. 6.7.8. Dimensión dos patios de parcela pechados

Estes patios rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.9. Dimensión dos patios de parcela abertos

Os patios de parcela abertos a fachada, rexeranse polo especificado na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.10. Patios mancomunados

Admítase a mancomunidade de patios establecendo mediante escritura pública, un dereito real de servidume sobre os soares e inscribíndoa no Rexistro da Propiedade, coa condición de non cancelación, sen autorización do Concello.

Art. 6.7.11. Construcións nos patios

Prohíbese calquera construción nos patios de parcela.

Nas zonas libres remanentes da zona de edificación aberta poderase autorizar a construción de elementos comunais, como pistas polideportivas, piscinas, etc., sempre que o uso do solo nesas zonas o permita, e así mesma a súa adscrición como zona axardinada privada a vivendas en planta baixa.

Art. 6.7.12. Chemineas de ventilación

Permitiranse as chemineas de ventilación para baños, locais de calefacción, lixos e garaxes, homologadas.

Art. 6.7.13. Portais

Serán de aplicación as normativas sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas así como as correspondentes á habitabilidade.

Art. 6.7.14. Escaleiras

As escaleiras disporán de luz e ventilación directas segundo o establecido na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.7.15. Cubertas dos edificios

As cubertas serán continuas sen quebras nos seus faldróns, non permitíndose a formación de bufardas nin mansardas, pero si azoteas, exclusivamente en solo urbano, e sempre que se encaixen no volume definido polos faldróns de cuberta.

CAPÍTULO 8. CONDICIÓN DE DOTACIÓN DE SERVIZOS NOS EDIFICIOS

Tódolos edificios disporán dos seguintes servizos:

Art. 6.8.1. Auga potable

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.2. Enerxía eléctrica

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.3. Abastecemento de enerxía eléctrica

Os novos tendidos de abastecemento ou distribución de enerxía eléctrica será soterrados en todo o termo municipal.

Para os existentes fíxase un prazo de 5 anos para o seu soterramento contados a partir da entrada en vigor do presente planeamento.

Art. 6.8.4. Combustibles líquidos

Cando a fonte de enerxía utilizada sexan derivados do petróleo as instalacións de almacenamento destes, deberán axustarse ao establecido pola regulamentación específica.

A dotación de depósitos de combustibles ficará definida en cada caso segundo o estableza a regulamentación correspondente.

Os cuartos de caldeiras cumprirán a normativa técnica aplicable en función do tipo de instalación da que se trate.

O almacenamento de G.L.P na zona de edificación aberta realizarase enterrada, ficando prohibida a instalación de tanques aéreos, coa excepción de que por motivos da posibilidade de chegada da rede de gas se poida autorizar de maneira provisional, en precario, e por un tempo non superior a un ano.

Art. 6.8.5. Telecomunicacións

Estarase ó disposto polo R. Decreto-Lei 1/1998 de 27 de febreiro, BOE nº 51 de 28 de febreiro de 1998, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicación, e o RD. 346/2011 de 11 de marzo, polo que se aproba o regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso ós servizos de telecomunicación no interior das edificacións.

A colocación de torres e bases de telefonía no territorio municipal deberá de ser regulado por unha Ordenanza específica, que procure que se unifiquen as instalacións, para o uso conxunto por parte da Compañías subministradoras destes servizos. O uso compartido de recursos pode resultar beneficioso por motivos de ordenación territorial, de saúde pública ou medioambientais. Cando as empresas non dispoñan de alternativa viable, pode resultar axeitado impor a obriga de compartir recurso ou propiedades.

Art. 6.8.6. Servizos postais

Todo edificio disporá de caixa de correo para a correspondencia en lugar accesible para o servizo de Correos, a razón de un por cada vivenda ou local.

Art. 6.8.7. Evacuación de augas pluviais

Todo edificio disporá de recollida de augas pluviais, de modo que por baixantes sexan conducidas ás gabias e á rede de sumidoiros públicos, cando existise e ás súas propias fosas ou pozos cando non.

Art. 6.8.8. Evacuación de augas residuais

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

No caso de instalación de sistemas de depuración particulares, será obrigatorio o seu mantemento en condicións óptimas de seguridade e salubridade. O Concello, previa notificación, poderá realizar inspeccións co fin de garantir que se cumpren estes extremos.

O procedemento de inspección, así como as sancións por incumprimento do deber de conservación e mantemento fixaranse a través da ordenanza correspondente.

Art. 6.8.9. Evacuación de residuos sólidos

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

Art. 6.8.10. Aparatos elevadores

Estarase ó disposto na normativa de habitabilidade vixente.

As dimensións destes aparatos e ubicación serán as indicadas na lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente.

Art. 6.8.11. Aparcamientos obrigatorios

Tódolos edificios ou locais a construír no solo urbano, disporán do espazo necesario para o aparcamento dos vehículos dos seus usuarios.

Cuantifícanse nunha praza por cada vivenda ou 100 m² construídos de uso residencial; o uso distinto do residencial requirirá unha praza por cada 100 m². construídos, salvo especificación distinta fixada nas condicións particulares do uso.

Naqueles casos nos que, de maneira fidedigna, se demostre a imposibilidade da consecución das mencionadas prazas na propia parcela pola súa configuración, topografía, xeotecnia, etc., poderase xustificar este estándar garantindo a súa adquisición en soares ubicados a unha distancia non superior a 200 m. Estas prazas vincularanse á actividade a desenvolver.

Estarase ó disposto no apartado correspondente para garaxes deste PXOM.

CAPÍTULO 9. CONDICIÓNS ESTÉTICAS

Art. 6.9.1. Xeneralidades

A defensa do carácter e condicións estéticas das novas construcións, así como a conservación do patrimonio inmobiliario existente e defensa do medio natural corresponde ó Concello. Consecuentemente, este poderá denegar ou condicionar as licenzas de obras, instalacións ou actividades que resulten inconvenientes ou antiestéticas. Serán sempre de aplicación as Normas de Aplicación Directa da lexislación do solo, e as particulares sinaladas, no seu caso, para cada clase de solo.

Non obstante, con carácter xeral, impóñense as seguintes condicións de obrigado cumprimento, excepto si se indican condicións específicas na zona de que se trate, asumindo a Norma as edificacións construídas ou en execución.

Art. 6.9.2. Plantas baixas

As plantas baixas estean ocupadas ou non remataranse totalmente debendo utilizar no seu acabado materiais de similares características ás do resto da fachada.

Art. 6.9.3. Cubertas

A cuberta será inclinada, salvo xustificación e autorización expresa do concello, a dúas ou catro augas, con pendente uniforme en todo o seu desenvolvemento, sen quebras, non sendo en ningún caso superior a 40° nin a altura de cumieira superior a 4,0 m medidos desde a cumieira ata a cara superior do último forxado, salvo maiores limitacións na ordenanza correspondente

A cubrición será de tella. Prohíbese a chapa metálica e materiais similares excepto en usos dotacionais e industriais. En calquera caso estará prohibido o uso como vistos de materiais pensados para ser revestidos.

No caso de construcións doutro tipo de cubertas autorizadas, planas, curvas etc., estas deberán inscribirse en todo caso dentro dos planos definidos polos faldróns antes referidos.

Prohíbese a formación de mansardas nas cubertas e outros elementos alleos á tipoloxía do lugar.

Art. 6.9.4. Bordos

O espesor máximo dos bordos que se admite, é o correspondente ó canto do forxado así como os elementos necesarios para evacuar as augas e, en ningún caso superior a 40 cm, salvo que o mesmo remate en cornixa, en tal caso, poderá presentar unha dimensión máxima de 60 cm.

Para o caso de remates en cornixa, a dimensión máxima medida en horizontal desde o plano de fachada ata a arrincada do mesmo, será de 25cm, e o seu desenvolvemento ficará inscrito dentro dun ángulo de 45°.

No caso de edificacións illadas de edificación residencial colectiva, o bordo manterase na totalidade da lonxitude das fachadas que recaian sobre algunha aliñación oficial. Cando pola disposición de volumes, se formen cubertas a dúas augas, permítese a construción de hastiais e a apertura de ocos de iluminación e ventilación nos mesmos, debendo tratarse en continuidade coa fachada sobre a que se sitúen.

Art. 6.9.5. Materiais e cores autorizados

Os materiais e cores harmonizarán co ambiente e as edificacións do entorno, principalmente en edificación en maza pechada, ficando prohibida, en calquera caso e para calquera uso, a utilización como vistos de materiais creados para ser revestidos.

Art. 6.9.6. Protección dos ambientes urbanos

1. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética, inconveniente ou lesiva para a imaxe da cidade.

2. Toda actuación que afecte ó ambiente urbano deberá someterse ás condicións estéticas que, para cada zona en que se localice, se determinan no PXOM.

3. Os Plans Parciais, Plans Especiais ou Estudos de Detalle, demostrarán a consecución de unidades coherentes no aspecto formal, mediante os correspondentes estudos do impacto.

4. Nas obras de restauración, conservación ou mantemento deberán respectarse todas as características do edificio.

5. Nas obras de acondicionamento deberá manterse sempre o aspecto exterior do edificio.

6. As fachadas laterais e posteriores trataranse con condicións de composición e materiais similares aos da fachada principal, salvo na altura en que sexa susceptible de ser tapada por nova construción medianeira, en tal caso, admítese como solución alternativa recebar e pintar ou similar.

7. Nas obras nos edificios que afecten á planta baixa, estas deberán harmonizar co resto da fachada.

8. Nos casos de reforma de vivendas unifamiliares en feira ou pareadas, construídas ao amparo dunha licenza única, e co obxecto de manter a composición do conxunto, seguiranse as seguintes especificacións:

- Sobre obras exteriores: deberán respectarse tódolos elementos e acabados exteriores de fachadas e cubertas, previstos no proxecto aprobado e executado, para cada grupo ou conxunto de vivendas apegadas.

Caso de introducir algunha modificación no aspecto exterior, deberá estenderse a todo o conxunto, prohibíndose a introducción de modificacións illadamente nunha ou varias vivendas, debendo ser tramitadas as autorizacións e executadas as obras baixo proxecto e dirección de técnico competente.

- Sobre obras interiores: autorizaranse modificacións da distribución interior, a instancias dos seus propietarios, sempre que non se supere a edificabilidade máxima permitida e se cumpran as demais normativas en vigor. Se as obras afectasen á cuberta ou estrutura da vivenda, deberá obterse autorización de tódolos propietarios do mesmo bloque ou conxunto de vivendas, e o proxecto deberá ser realizado e as obras dirixidas por técnicos competentes.

- Sobre pechamentos de parcelas: non poderán ser alteradas nin en forma nin en acabados os pechamentos proxectados e realizados coas vivendas. Agora ben, poderán serlles apegados canizos ou sebes vexetais que non superen a altura dos mesmos.

- Sobre a construción de pórticos: sempre que se cumpran as condicións de edificabilidade e demais Ordenanzas do PXOM, poderán autorizarse a construción de pórticos en planta baixa integrados na edificación, previa autorización, no caso de vivendas apegadas, de tódolos propietarios do grupo ou conxunto no que se integre a vivenda. Estes pórticos non poderán afectar á estrutura do edificio, e deberán utilizar os mesmos materiais da fachadas correspondente, non podendo afectar en ningún caso á planta alta das edificacións.

Art. 6.9.7. Invariantes da arquitectura tradicional

Son os elementos de composición de fachadas, cubertas, materiais, texturas e cores que caracterizan coa súa repetición o aspecto individual dos edificios antigos e os núcleos rurais tradicionais. En obras de intervención sobre edificacións de arquitectura rural estes invariantes deberán de manterse.

Art. 6.9.8. Edificios a conservar

Atópanse enumerados no catálogo.

Art. 6.9.9. Portadas e escaparates

Tanto na decoración de locais comerciais de planta baixa como nos portais, só se permitirá saír da aliñación oficial unha dimensión máxima de 15 cm.

Art. 6.9.10. Marquesiñas e toldos

En calquera punto a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m.

O seu saínte non será superior ós voos, respectando, en todo caso, o arborado e as instalacións existentes.

Art. 6.9.11. Mostras e banderíns

Entendese por mostra, o anuncio paralelo ó plano da fachada, denominándose banderín o anuncio perpendicular ó plano desta.

En calquera punto, a súa altura mínima sobre a beirarrúa será de 2,25 m., cun saínte non superior a 0,60 m.

Fican prohibidos os anuncios executados en materiais que non reúnan as mínimas condicións de dignidade ou estética. Cumprirán as condicións estéticas da zona.

Art. 6.9.12. Axardinamento de patios

Os patios de mazá deberá axardinarse polo menos nun 50% da súa superficie.

CAPÍTULO 10. CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE

Art. 6.10.1. Supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas

En tódalas edificacións de nova planta ou na rehabilitación das existentes, aplicarase a Lexislación e Normativa vixente, así como as ordenanzas ou disposicións municipais, referidas á supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.2. Condicións de acceso ao edificio

1. As edificacións deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aínda que sexa a través de viario ou espazos libres privados. A distancia a percorrer entre a vía pública e o acceso ao edificio non superará 40 m, debendo ficar garantido o acceso de vehículos de emerxencia e servizos ata o portal ou ingreso ao edificio.

2. As edificacións deberán dispor dun itinerario practicable ou adaptado segundo os casos que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servizos anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.3. Espazos libres de parcela de acceso público

Para que un patio de mazá ou un espazo libre de parcela público ou privado cualificado como tal no planeamento poida servir para dar acceso a vivendas ou locais, deberá reunir as seguintes condicións:

1. Anchura mínima de 5 metros e altura libre mínima de 3 metros en todo o seu percorrido, destinado a uso peonil e a paso restrinxido de vehículos de residentes, emerxencia e servizos.

2. Esta dimensión mínima non poderá ser minorada por instalacións ou elementos estruturais, salvo no caso de accesos de anchura superior a 7,50 m, en que poderá ocuparse por piares ou outros elementos para formar dúas partes de, polo menos, 3,50 m de ancho.

3. Se está ocupado baixo rasante, o forxado de solo deberá soportar o peso de vehículos.

4. Dispor dun itinerario practicable ou adaptado segundo os casos que una a edificación coa vía pública, con outras edificacións ou servizos anexos de uso comunitario e cos edificios veciños.

Art. 6.10.4. Portais e accesos

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.5. Escaleiras

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa vixente en materia contra incendios.

Art. 6.10.6. Ramplas

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 6.10.7. Ascensores

Deberán cumprir as disposicións fixadas na normativa de habitabilidade e na de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, así como a normativa contra incendios vixente e normativa técnica ao respecto.

Art. 6.10.8. Espazos de circulación interior

1. A forma e dimensións dos espazos comúns de circulación permitirán o transporte dunha persoa en padiola desde calquera local ou vivenda ata a vía pública. Cumpirán o prescrito na normativa de accesibilidade vixente.

2. Se as portas de ascensores, vivendas ou locais abren cara un elemento común de circulación, as dimensións establecidas no apartado anterior modificaranse no que proceda para garantir o cumprimento da Normativa de Incendios máis esixente aplicable.

Art. 6.10.9. Sinalización

Os edificios de uso público contarán coa sinalización correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, posición de accesos e servizos, posición de aparellos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, sinalización do chanceado de escaleiras, e canta outra sinalización sexa precisa para facilitar a orientación das persoas e a evacuación do edificio en caso de sinistro.

Art. 6.10.10. Prevención de incendios

1. As construcións deberán cumprir as condicións establecidas na normativa contra incendios vixente.

2. Os edificios destinados a usos non residenciais deberán contar con saídas de emerxencia.

3. Os locais situados en edificios de uso residencial non poderán comunicar coas plantas de vivenda ou espazos comúns do edificio, salvo a través dun vestíbulo provisto con porta de saída resistente ó lume durante 90 minutos.

4. Cando unha instalación non poida alcanzar unhas condicións correctas de seguridade para si mesmo ou para o seu entorno, e supoña riscos non emendables para persoas e bens, poderá ser declarada fóra de ordenación, forzándose á erradicación do uso e o peche da instalación.

5. No caso de obras de acondicionamento ou de maior nivel, as construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

Art. 6.10.11. Prevención de caídas

1. Os ocios en fachadas exteriores ou interiores, resaltes no pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendais e balcóns, cunha altura sobre o solo que supere os 0,50 m, estarán protexidos para previr as caídas. Como elemento de protección empregaranse antepeitos ou varandas, de alturas iguais ou superiores a 0,95 e 1,00 m, respectivamente.

2. As escaleiras, relanzos e bordes de forxado que recaian sobre baleiros interiores, protexeranse mediante varandas ou antepeitos de altura non inferior a 0,95 m.

3. O deseño de antepeitos e varandas impedirá que resulten inútiles ó fin de protección a que se destinan.

CAPÍTULO 11. CONDICIÓN DOS PECHES**Art. 6.11.1. Características de posición**

Estradas estatais, autonómicas e provinciais: segundo a Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, a Lei 8/2013, de Estradas de Galicia, e o R.D.1.812/94:

- Non se autorizarán peches nas zonas de dominio público nin nas de servidume.
- Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados peches rústicos nas zonas de servidume pero non nas de dominio público. De acordo co expresado no artigo 94.g) do Regulamento Xeral de Estradas estes peches serán totalmente diáfanos, sobre piquetes, sen cimentación de fábrica.

Resto de estradas: os pechamentos que se realicen nas proximidades das vías municipais asfaltadas, pistas de concentración, tanto de labradío como de montes, situaranse paralelos ó eixo das vías ás que dan fronte e á distancia seguinte:

- Vías municipais en xeral fóra dos núcleos: 1 m. a partir da aresta exterior do vial, non menor de 2,5 m do borde do pavimento asfáltico e non menor de 4 m ó eixo.
- Vías en núcleos delimitados: as aliñacións marcadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais, salvo que existan peches tradicionais consolidados.

Con carácter xeral prohíbese o derrubamento de maneira inxustificada de peches tradicionais en solo de núcleo rural, prevalecendo a posición destes con respecto a calquera aliñación fixada no planeamento.

Art. 6.11.2. Muros de contención

Os muros de contención terán a única finalidade de conter as propias terras ou as dos lindeiros.

Os muros de contención situaranse nas aliñacións ou recuamentos fixados para o restos dos peches ou recuaranse como mínimo o indicado para o resto das edificacións segundo a ordenanza de aplicación.

A altura dos muros de contención non poderá superar a altura da parte maciza do muro en cada tipo de solo ou ordenanza. Se como consecuencia das condicións topográficas esta altura deba ser superada, recurrirase á construción doutro ou outros muros de contención recuados como mínimo 3 m en solo urbano e de núcleo rural e 5 m en solo rústico, cunha altura non maior da altura máxima da edificación para cada tipo de ordenanza.

Art. 6.11.3. Ríos e regatos

Segundo o especificado na Lei de Augas fíxase un recuamento mínimo de 5 m ó leito, que ficará totalmente libre de calquera construción, a modo de servidume de paso.

Art. 6.11.4. Chafráns

En interseccións de camiños efectuarase un chafrán, resultante de non efectuar pechamento entre os tres e cinco primeiros metros dos seus lados, en función da configuración do encontro dos camiños. Con carácter xeral, a aliñación oficial dos soares en esquina, na zona urbana, terá un chafrán de lonxitude de 4 metros, formado por unha liña perpendicular á bisectriz do ángulo formado polas súas aliñacións. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

Art. 6.11.4. Tipo de peche admitido en tódolos casos

1. En solo urbano e de núcleo rural.

Altura máxima: 2,50 metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

Tipo:

a) Peches contra viarios públicos: admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de ladrillo oco ou bloques estándar de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o perfil lonxitudinal da calzada, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

Nas zonas clasificadas como Núcleo Rural Tradicional, estas alturas reduciranse a 1,00 para a parte maciza e 2,00 m para a altura total.

b) Peches de lindeiros: as características dos materiais serán as mesmas do apartado anterior e a altura máxima da porción maciza non poderá superar os 2 m.

2. En solo rústico: os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados. Sobre a parte maciza poderá levantarse unha parte diáfana de material lixeiro, tipo malla. A altura total do peche, que pode incluír a parte maciza e a parte diáfana non superará os 2,5 m medidos sobre a rasante do terreo natural.

TÍTULO VII. PROCEDEMENTO

CAPÍTULO 1. CONDICIÓNS DE AUTORIZACIÓN

Art. 7.1.1. Licenzas

Estarán suxeitas a previa licenza municipal as parcelacións e reparcelacións urbanas, agrupación e segregación de fincas, os movementos de terras, as obras de nova planta e de reforma, a modificación de estrutura ou aspecto exterior dos edificios, a primeira utilización dos edificios, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, a reparación exterior ou interior das construcións e as demais que se especifican no Regulamento de Disciplina Urbanística.

As referidas licenzas poderán en todo caso suxeitarse á información urbanística previamente concedida polo Concello conforme ós Plans de ordenación e ós proxectos de urbanización previamente aprobados, así como ós usos autorizados e ás demais condicións establecidas na Lei do Solo e os seus Regulamentos e nas Normas e Ordenanzas en vigor.

Haberase de ter en conta especialmente que:

1. As licenzas son actos regrados, outorgándose sempre, aínda que non se fixese referencia a elas, deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.

2. As licenzas non poden ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade na que houberan incorrido os beneficiarios no exercicio das súas actividades.

3. Toda denegación de licenza deberá ser motivada.

4. Ningunha licenza poderá considerarse outorgada por silencio administrativo, se a documentación tivese deficiencias que non fosen corrixidas. No referente a este aspecto estarase na normativa sectorial correspondente.

5. En ningún caso entenderanse conferidas facultades en contra das prescricións da Lexislación do Solo, Plans, Programas, Proxectos, Normas ou Ordenanzas sobre uso do solo e edificación, podendo o Concello, caso de ser exercitadas, suspender as actividades ou demoler o realizado, sen indemnización algunha.

6. Cando os actos relacionados neste artigo se proxecten por algún Órgano do Estado, o seu titular solicitará, así mesmo, a oportuna licenza, seguíndose en casos de urxencia o procedemento especial previsto na lexislación do solo vixente. En todo caso os actos promovidos polas administracións públicas rexeranse polo disposto no artigo 198 da Lei 9/2002 e posteriores modificacións ou lexislación que a substitúa.

7. Nos espazos afectados por áreas de protección de patrimonio arqueolóxico deberase obter con carácter previo á concesión de licenza a autorización do órgano competente da Consellería de Cultura. Para a solicitude desta autorización o documento presentado conterá como mínimo unha descrición das obras, a ubicación das actuacións a realizar sobre planos topográficos e planos de clasificación e ordenación do PXOM e informe técnico municipal da súa viabilidade e adecuación á normativa urbanística.

Art. 7.1.2. Procedemento para a solicitude de licenzas de obras de nova planta

As solicitudes de licenzas de obras de nova planta, ampliación ou reforma, presentaranse no Rexistro Xeral do Concello, subscripta polos interesados, acompañado, no seu caso da información urbanística, e de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados, se procede, polo Colexio Oficial ó que dito facultativo pertenza. O seu contido detallará as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descritiva da obra e indicativa dos datos principais do edificio e da parcela.
2. Folla de características urbanísticas e técnicas.

3. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento e información urbanística; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo, exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén, se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación, en relación co cumprimento destas Normas, e, en especial, con referencia ás fachadas e todas as partes de obra visibles desde a vía pública.

Nos planos de modificación de construcións existentes ou reformas das mesmas, sinalaranse con tramas, cores ou grafismos perfectamente diferenciados, as obras novas, as que desaparezan e as que subsisten, acompañándose dunha Memoria que conterá as aclaracións indispensables para a adecuada comprensión do proxecto.

Antes do inicio das obras deberase aportar ó expediente o nome do técnico ou técnicos directores das obras, proxecto de execución e estudo de seguridade e saúde se procede, todo iso co oportuno visado do colexio oficial profesional correspondente.

Polo que respecta a obras maiores terase en conta que para a súa concesión o proxecto deberá conter, ademais do indicado en parágrafos anteriores, o cumprimento de toda a normativa legal que sexa de aplicación.

Art. 7.1.3. Procedemento para as solicitudes de licenzas de obras menores

As obras menores consistentes en modificación de acabados interiores, instalación de fontanería, tabiquería non resistente, pintura mesmo de fachadas, retellado, canalizacións, etc., é dicir, todas aquelas que non afecten a elementos fundamentais do edificio e que poidan ser realizadas por especialistas da construción dentro das normas de seguridade e hixiene no traballo, non precisarán aportar proxecto técnico, e si unha memoria valorada das obras a realizar.

Seguiranse as indicacións marcadas polo Regulamento de Disciplina Urbanística.

Art. 7.1.4. Transmisión de licenzas

As licenzas de obras poderán transmitirse dando conta por escrito ó Concello. Se as obras estiveran en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se encontran, subscripta de conformidade por ambas partes. Sen o cumprimento destes requisitos, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licenza serán esixibles indistintamente ó antigo ou ó novo titular da mesma.

Art. 7.1.5. Procedemento para as solicitudes de licenzas de parcelación ou reparcelación

As solicitudes de licenza para parcelar ou reparcelar terreos presentaranse tamén no Rexistro Xeral do Concello, acompañadas do correspondente proxecto, o cal deberá conter os seguintes documentos:

1. Memoria na que se describa o terreo que se trate de dividir alegando as razóns urbanísticas e de toda orde que xustifiquen esta operación, tendo en conta o exposto na lexislación vixente, no Plan Xeral de Ordenación Municipal, nos Plans parciais aprobados para o seu desenvolvemento e nas presentes Normas Urbanísticas. Tamén deben incluírse os documentos de titularidade ou escrituras, as condicións de edificabilidade dos terreos, con descrición das parcelas resultantes, con expresión das súas dimensións, lindeiros e demais circunstancias para a súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

2. Planos a escala 1/500 que reflectan os datos contidos na memoria, tanto respecto ao terreo matriz como ás parcelas resultantes, e en especial a súa configuración, lonxitude de todos os seus lados e situación respecto á vía pública e particulares, asinados por técnico competente. Cando a parcelación ou reparcelación proposta afecte a varios propietarios farase constar a conformidade de todos eles, ou o porcentaxe maioritario que representen. En todo caso, acompañarase a relación de nomes e enderezos de tódolos propietarios afectados e titulares de dereitos reais.

Art. 7.1.6. Procedemento para as solicitudes de licenzas de derribo

As solicitudes de licenzas de obras de derribo, presentaranse no Rexistro Xeral do Concello, subscripta polos interesados, acompañado no seu caso da información urbanística, de dous exemplares de proxecto técnico, tramitándose posteriormente o seu outorgamento de acordo co disposto no artigo 9 do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais.

Os proxectos deberán estar asinados por técnico competente e ser visados polo Colexio Oficial ó que dito facultativo pertenza. O seu contido ha de detallar as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas baixo a dirección de técnico distinto do autor do proxecto.

O proxecto técnico comporase dos seguintes documentos:

1. Memoria descritiva do edificio a demoler, con indicación do procedemento a seguir nas obras de demolición.

2. Planos, que serán como mínimo os de emprazamento; de plantas e fachadas coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia e coa corrección de debuxo, exactitude e presentación indispensable nesta clase de traballos. Estes planos deberán ser realizados a escala 1/50 ou 1/100, segundo a maior ou menor capacidade do edificio, debendo anotarse neles e detallarse en forma gráfica, e tamén, se fose posible, todo canto sexa necesario ou simplemente conveniente para o seu fácil exame e comprobación.

Antes do inicio das obras deberase aportar ó expediente o nome do técnico ou técnicos directores das obras, proxecto de execución e estudio de seguridade e saúde se procede, todo iso co oportuno visado do colexio oficial profesional correspondente.

3. Cando se vaia comezar un derribo ou baleirado importante o propietario deberá comunicalo ós lindeiros por se debe adoptarse algunha precaución especial.

En caso de urxencia por perigo inmediato, a dirección facultativa deberá dispor os apeos correspondentes no acto, aínda cando consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello e solicitando a licenza que proceda. O técnico municipal poderá esixir que se realicen os apeos que estime necesarios.

Art. 7.1.7. Solicitud de liña de rasante

Cando se trata de obra de nova planta ou de reconstrución previa derruba da construción anterior, será condición previa 6 inicio das mesmas a solicitude de liña de rasante, solicitude que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo, aínda que non sexa seguida inmediatamente da execución da obra.

Cando o solicitante sexa titular de licenza, o Concello haberá de proceder á sinalización da liña no prazo de 15 días contados a partir da correspondente solicitude. Transcorrido o prazo previsto, poderán comezalas obras, sen prexuízo das responsabilidades a que houbera lugar en caso de infracción de aliñacións e recuados oficiais.

A sinalización da liña non implica o outorgamento da licenza de construción.

A aliñación darase sobre o plano do solar e zona inmediata, a escala 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

Art. 7.1.8. Sinalización de liña

Ó acto de sinalización de liña concorrerá o Técnico Municipal designado ó efecto, e o dono do terreo, por si mesmo ou representado por un Técnico de grao medio ou superior.

Para o acto de sinalización de liña, o terreo estará libre e desembarzado de obstáculos para facilitar o replanteo.

O propietario ou o técnico que o represente firmará o exemplar do plano de aliñación e a acta, en sinal de conformidade, e recibirá a copia autorizada destes documentos.

Art. 7.1.9. Control da execución das obras

1. En tódalas obras de nova construción, de reforma e ampliación, demolición, escavación e movementos de terras, será obrigatoria a colocación dun rótulo de 1,50 metros por 1 metro no que se faga constar: nome e apelidos do propietario, do contratista, dos técnicos directores da obra; número de licenza e data da súa expedición; data do comezo das obras e da súa terminación; ordenanza de aplicación e usos ós que se vai a destinar a construción; altura total do edificio e número de plantas.

Este rótulo será de cor branca, con letras en negro que terán un tamaño mínimo de 6 cm.

2. O interesado ou o director da obra dará comunicación ó Concello nas seguintes fases de execución da obra:

1. Cando se trata de obra nova ou de ampliación: ó rematar a colocación de armaduras de cimentación e arranque da estrutura vertical, ó rematar a colocación de armaduras da estrutura do solo da planta baixa para comprobar a adecuación das rasantes, e ó rematar a colocación das armaduras ou elementos portantes da cuberta.

2. Cando se trate de obras de reforma: antes de proceder ás revocaduras interiores e exteriores.

Entenderase que o Concello desiste de efectuar o control se non o realizase no prazo de 10 días. A comprobación municipal non alcanzará, en ningún caso, ós aspectos técnicos relativos á seguridade e calidade da obra, senón unicamente ó cumprimento do proxecto e demais condicións urbanísticas da licenza no referente á forma, localización, axuste altimétrico, superficie e volume da edificación e continuidade das obras. Non obstante, ordenarase a inmediata suspensión das obras e, de ser o caso, a realización de controis técnicos específicos, se non aparece debidamente acreditada a efectiva dirección técnico-facultativa esixible segundo a natureza da obra.

Art. 7.1.10. Valado de obras

En toda obra de nova planta ou derribo, e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas do edificio, será esixible un valo de protección de, polo menos, 2 metros de altura, constituída por materiais que ofrezan seguridade, conservación e bo aspecto e situada á distancia que en cada caso sinale o Concello. En todo caso, quedará remetida do bordiño para permitir o paso dos peóns.

En caso de que, por imposibilidade manifesta, non se poida deixar libre a zona de aceira necesaria para a circulación peonil, habilitarase unha nova con materiais resistentes, co andar elevado do pavimento existente, con rampla de acceso e desembarco, varandas de protección, viseira pola súa parte superior e sinalización luminosa e visual, en ambos extremos, que garanta a seguridade dos peóns.

A instalación será sempre provisional durante o tempo que duren as obras, debéndose suprimir e deixar a aceira libre e en condicións en caso de paralización destas nun período superior a tres meses.

Art. 7.1.11. Beirarrúas

O promotor dun edificio de nova construción ou o dun edificio que se reconstrúa, en solo urbano, virá obrigado a construír, aínda que non existira anteriormente, a beirarrúa en todo o fronte do edificio, coa extensión que fixe o servizo municipal de obras, de acordo coas aliñacións que rexan na rúa da súa situación e sempre con amaño á rasante que se sinale, con todos os servizos necesarios que considere pertinentes o servizo municipal de obras para a posta en uso da edificación.

Nas beirarrúas que se constrúan empregaranse materiais que aseguren a necesaria impermeabilidade e en harmonía cos xa existentes ou cos modelos que se determinen por parte do Concello.

As beirarrúas que se constrúan de novo e as que se modifiquen por motivo de execución das obras de edificación, deberán de cumprir coas especificacións impostas pola lexislación de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente.

Art. 7.1.12. Empates á rede de auga

Quen constrúa edificios destinados a vivendas ou locais de negocios ou agreguen vivendas en edificios existentes, emprazados en zonas nas que existan conduccións de auga potable destinadas ao público fornecemento da cidade, a menor distancia de cen metros do enclave daqueles, estarán obrigados a construír pola súa conta os ramais correspondentes para o servizo, dotando de auga potable a todas e cada unha das vivendas ou locais separados. A sección e demais características dos ramais, así como o modo de execución das obras será o que determine o servizo municipal correspondente.

Os ramais deberán construírse a base de materiais impermeables e manterase en bo estado de conservación, que impida en todo momento tanto as infiltracións como as perdas de caudal.

A instalación dos ramais no subsolo da vía pública acomodarse en canto ao seu asentamento, trazado, profundidade, natureza e dimensións dos conductos, ás regras que a Administración municipal teña establecidas para o área ou no seu defecto ós que para cada caso se dispoñan.

A instalación de auga deberá de estar supervisada pola concesionaria deste servizo, que marcará, xunto có Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

Art. 7.1.13. Empates ás redes de sumidoiros

En relación coa obrigatoriedade de conexión ás redes de sumidoiros das augas negras e pluviais dos edificios, mesmo almacéns, depósitos e fábricas, será sempre preceptivo completa-la con todos os elementos a ela inherentes.

As dimensións mínimas dos albaneis de evacuación serán os que o Concello teña previstas para o área e serán de material impermeable, asentadas sobre terreo firme e construídas á profundidade conveniente para a perfecta conexión coa rede de sumidoiros.

Se os promotores ós que se fai referencia, non levasen a cabo pola súa iniciativa as construcións de que se trata, e logo de requiridos a estes efectos pola Administración municipal, deixasen transcorrer 3 meses sen efectualo, (prazo este, que poderá ser ampliado pola Alcaldía a instancias dos interesados cando concorreran motivos fundados para a concesión de dita prorroga), poderá o Concello acordar que as obras se executen por conta e cargo dos obrigados con suxeición ó disposto pola Lei de Procedemento Administrativo para a execución subsidiaria.

A instalación de sumidoiros deberá de estar supervisada pola concesionaria deste Servizo, que marcará, xunto co Concello, as necesidades, seccións e materiais que se instalarán.

O cruce dos servizos de infraestruturas polos viais requirirá o formigonado dos mesmos.

Art. 7.1.14. Condicións das obras en relación coas vías públicas

1. O propietario do terreo onde se execute unha obra de calquera natureza, será responsable diante do Concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

2. Se as obras que se executan puideran afectar a servizos de carácter xeral ou público, o propietario ou titular da licenza haberá de comunicalo por escrito e con oito días de antelación ó comezo das mesmas, ás empresas ou entidades administrativas correspondentes. Naquel prazo as empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables se finaliza o prazo anteriormente mencionado sen adoptar ditas medidas.

3. Os escombros e provisións de materiais, non poderán amorearse na vía pública nin apoiados nos cercados ou muros de cerramento.

4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, deberán conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e ornato, aínda que non sexan visibles desde a vía pública.

5. O propietario do terreo onde se execute calquera clase de obra está obrigado a conservar tódalas partes da obra ou construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.

6. Tódalas estadas auxiliares da construción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das medidas necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, onde se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

Art. 7.1.15. Normas técnicas para as instalacións de abastecemento de auga e saneamento-**1. Abastecemento de auga****1.1. Obxecto**

Instalacións para subministro de auga potable a núcleos residenciais, desde a toma nun depósito ou conducción ata as acometidas.

1.2. Requirimentos previos á execución

Informe detallado para o cálculo das necesidades de subministro: planos de ordenación, incluíndo zonificación, usos, parcelación, altura de edificación, densidade de poboación, trazado viario e outros espazos públicos. Perfiles lonxitudinais e transversais tipo da rede viaria e plano altimétrico da zona.

Cos datos anteriores a Oficina Técnica Municipal, por medio do Servizo Municipal de Augas comunicará ó Promotor da Urbanización o punto en que se debe efectuar a conexión á rede xeral de fornecemento, caudal e presión dispoñible no punto de toma e elaborará un informe sobre o esquema previsto da rede de distribución interior da urbanización.

Se non existe rede municipal de fornecemento na zona o Promotor presentará o estudo de situación da captación, posibilidade da auga e percorrido previsto para a conducción de alimentación ó depósito regulador. Situación das instalacións subterráneas como electricidade, alumeado, gas, telefonía, sumidoiros e drenaxe. O proxecto e a posterior instalación serán revisados e aprobados no seu caso polos Servizos Técnicos Municipais.

1.3. Execución e organización

- Canalización. Na gabia, comprobación de existencia de pedras, cimentacións, penas, etc., procederase á escavación por embaixo da rasante e cubro con area. Mantemento de gabias libres de auga. Colocación da canalización no lado oposto da gabia ó que se depositen os produtos da escavación, para evitar que o tubo fique apoiado en puntos illados. Baixada e exame de tubos unha vez situados sobre a cama de area, para eliminación daqueles que sufrisen danos, así como limpeza de terra que se puidese introducir neles. Se a xunta é flexible, coidado especial na montaxe para evitar danos na propia xunta. Tras a colocación, taponado de extremos libres. Execución de ancoraxes. Non se colocarán mais de 100 m. de canalización sen proceder ó recheo da gabia.

- Conducción: conexión de tubo e pezas especiais, enterrada en gabia de dimensións en función do diámetro do tubo, cunha profundidade mínima de 100 cm. en calzada.

- Unión entre tubos de fundición, de enchufe e cordón con xunta de goma.

- Unión entre tubos de PVC será de enchufe e cordón con xunta de goma, non se utilizará o sistema de pegado mediante adhesivos.

- Unión entre tubos de polietileno, será por enlaces de presión ou electrosoldables:

- Recheo de area ou similar para asento da canalización.

- Recheo de material seleccionado en gabias, por tongadas de 30 cm. de terra exenta de áridos maiores de 4 cm. e apisoada, atinxirase unha densidade seca mínima do 95% do Próctor Normal para conduccións.
 - Se a conducción é reforzada, formigón en masa de resistencia característica 200 kg/cm² de espesor 30 cm. vertido sobre o recheo da gabia.
 - Pezas especiais e accesorios: reducións, cóbados, curvas, tapóns, pezas en “T”, serán de PVC, PE, aceiro galvanizado en quente ou aceiro inoxidable dependendo do tipo de canalización instalada, unidos á conducción por medio de pezas específicas e nunca por medio de pegado mediante adhesivos e suficientemente atados e ancorados de acordo co tipo de canalización, diámetro, tipo de terreo e presión de traballo.
 - Chave de paso sinxela (ou con desaugadoiro). As claves de paso a colocar na rede serán embridadas e con asento elástico. Instalada en arqueta ou pozo de rexistro (segundo o diámetro) nivelada co pavimento e a ser posible con tubo de desague conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm. A tapa da arqueta ou pozo será de fundición e reforzada se existe a posibilidade de paso de vehículos sobre ela.
 - Válvula reductora de presión: tubo e pezas especiais de fundición e/ou aceiro inoxidable, embridando xuntas de desmontaxe ás claves de comporta e á válvula reductora de presión; claves de paso de asento elástico a ambos lados da válvula, embridadas ás xuntas de desmontaxe e filtro anterior á reductora.
- As condicións de instalación para a arqueta serán similares aos da instalación da chave de paso anterior e os seus dimensións serán tal que permitirá a substitución das distintas compoñentes así como a súa manipulación.
- Chave de desague: peza en “T” ou colariño (segundo diámetros) conectada á conducción, coa derivación acabada en brida, unida a cóbado de 90° (se fose necesario) e este á chave de comporta, chave de paso embridada ó cóbado e á conducción de desague. O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.
 - Ventosa: peza en “T” ou colariño (segundo diámetros) conectada á conducción, coa derivación acabada en brida, con saída cara enriba. Tubo de desague conectado á rede de sumidoiros, de diámetro 60 mm., chave de comporta embridada á peza en “T”, ventosa embridada á chave de comporta. O resto de compoñentes igual que nos casos anteriores.
 - Toma de canalización en carga: colariño de toma colocado na conducción coa saída cara enriba, se practicarás na conducción unha perforación, de igual diámetro que o de saída do colariño, mediante aparello perforador que impida a saída da auga durante a perforación. Só poderá ser realizada por operarios do servizo.
 - Arqueta de acometida: chave de comporta conectada á conducción, coa peza de conexión correspondente ó tipo de canalización empregado. Instalada en arqueta nivelada co pavimento e tapa de fundición de 15x25 cm para acometidas de ata 1” e de 30x30 cm 40x40 cm e/ou 50x50 cm para diámetros superiores. As acometidas serán instaladas polo Servizo Municipal de Augas e o custe das mesmas será por conta do solicitante de acordo coas tarifas vixentes nese momento.
 - Contadores: serán de calquera dos tipos homologados polo Ministerio de Industria. No caso de edificios estarán instalados en batería de contadores no portal en zona próxima á entrada e de fácil acceso para a súa lectura polo persoal do servizo. En caso de vivendas unifamiliares instalaranse en fornela e no límite da propiedade pública. A súa conexión á rede de fornecemento será realizada unicamente polo persoal do Servizo Municipal de Augas.

1.4. Control e aceptación

- Controles de execución:
 - Revisión da profundidade da gabia, unións e espesor da cama de area, e compactación do material de recheo, na conducción e acometidas.
 - Revisión de reducións, cóbados, “T”, tapóns e demais elementos que forman a instalación.
 - Revisión de dimensións, características das tapas e acabado das arquetas, nivelación da tapa co pavimento en todas elas.
 - Comprobación da instalación de claves de paso ou claves de paso con desaugadoiro.
 - Comprobación da colocación da instalación en todas as válvulas reductoras de presión.
 - Probas de presión da instalación: probas de servizo de comportamento á presión interior na totalidade da rede por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o “Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de fornecemento de auga”. Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

Estas probas serán realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao promotor.

- Planos da instalación: á finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ó Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, ventosas ou reductoras de presión.

- Entronque na rede existente: unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede de fornecemento existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo Municipal de Augas con cargo ó Promotor.

2. Rede de sumidoiros

2.1. Obxecto

Evacuación de augas pluviais e/ou residuais desde as respectivas acometidas ata o colector receptor no punto de entronque fixado polo Servizo Municipal de Augas.

2.2. Requirimentos previos á execución

Plano altimétrico da zona precisando os límites das concas afluentes, así como o posible cauce receptor.

Ordenación da zona a servir incluíndo usos, parcelación, número de vivendas e trazado viario. Perfís lonxitudinais e transversais da rede viaria e profundidade real ou probable das edificacións.

Localización das instalacións de servizo existentes e referencia altimétrica das mesmas ás instalacións proxectadas.

2.3. Execución e organización

- Canalización: recheo da gabia por tongadas de 30 cm. con material seleccionado; atinxirase unha densidade do 95% do ensaio Próctor Normal.

- Se a canalización é de formigón será con xunta de goma.

- Se a canalización é de PVC ou PE ou fundición con xunta elástica.

- Todas elas asentadas sobre unha capa de area ou similar.

- Proba de Estanquidade cada 500 m., detección de fugas, observación de desaugues, circulando a auga na rede e abrindo as chaves de desaugadoiro.

- Cámara de descarga: recheo de area. Muro aparelado de 25 cm. de espesor de ladrillo macizo. Encofrado da lousa. Billa de alimentación de diámetro 25 mm. Conectada á rede de fornecemento de auga. Patés empotrados 15 cm. e separados 30 cm. colocados á vez que se ergue a fábrica. Sifón de descarga de 20 l/s. Tapa e cerco nivelados co pavimento.

- Sumidoiro: formigón en masa de 200 kg/cm². Muro aparelado de 12 cm. de espesor de ladrillo macizo ou formigón. Reixa e cerco nivelada co pavimento. Soleira de formigón en masa de 200 kg/cm².

- Pozo de rexistro.

- Se o pozo é circular leva formigón en masa, muro, patés, tapa circular reforzada con peche e/ou bisagra, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ós elementos anteriores e de 1 m. de diámetro interior.

- Se o pozo é rectangular leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ós elementos anteriores, e de 1x1 m.

- Pozo de resalto. Leva muro, malla, lousa de formigón e encofrado da mesma, patés, tapa rectangular ou circular, enfoscado con morteiro e soleira en instalación similar ás anteriores.

- Acometidas. As acometidas serán realizadas por operarios do servizo e o custe das mesmas correrá por conta do solicitante, de acordo coas tarifas vixentes.

- Controis de execución. Revisión da profundidade da gabia, unións e compactación do material de recheo, na conducción.

- Canalización: comprobación da rasante dos conductos entre pozos.

- Cámaras de descarga: inspección xeral do espesor sobre conductos e compactación do material de recheo en cada tramo reforzado das canalizacións, dimensións e nivelado da tapa co pavimento.

- Sumidoiros: comprobación de dimensións e nivelado da reixa co pavimento, así como a súa correcta ubicación para a recollida de augas pluviais.

- Pozos de rexistro e resalto: comprobación da couta da soleira, dimensións, desnivel entre as bocas de entrada e saída e nivelado da tapa co pavimento, e conexións entre tubos e pozo e a súa total estanquidade.

- Aliviadoiros comprobación da cota da soleira, desnivel entre bocas de entrada e nivelado de tapa con pavimento no 100% e dimensións no 50% e comprobación da idoneidade da cota de alivio.

- Probas de servizo de circulación na rede mediante vertido de 2 m³.de auga en 90 s. na cabeceira de cada canalización e de funcionamento das cámaras de descarga mediante descarga en 30 s.

- Probas de estanquidade. Probas de servizo de estanquidade por tramos de 500 m. de lonxitude máxima segundo o "Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de saneamento". Se a canalización non superase as probas o promotor terá que realizar todas as reparacións necesarias na mesma ata que os resultados sexan correctos.

Estas probas serán realizadas por un Organismo de Controlo Autorizado (OCA) ou polo Servizo Municipal de Augas sendo os gastos correspondentes con cargo ao Promotor.

- Planos da instalación. Á finalización das obras e unha vez superadas as probas, se entregará ó Servizo Municipal de Augas unha copia do plano definitivo das instalacións no que figurará ademais do percorrido das canalizacións o resto da información da instalación: perfil taquimétrico, tipo de material, diámetros, timbraxe, situación das chaves de corte, aliviadoiros, ou pozos.

- Entronque na rede existente. Unha vez revisada e aprobada polos Servizos Técnicos Municipais a rede instalada, realizaranse as conexións á rede existente, que serán realizadas polo persoal do Servizo Municipal de Augas con cargo ó Promotor.

Art. 7.1.16. Derrubes

O derrube de edificios ou construcións de calquera clase requirirá para a súa autorización, a presentación do oportuno proxecto subscrito por técnico competente no que se porá de manifesto que o edificio ou construción non se atopa incluído no Catálogo que se inclúe neste Plan Xeral nin en outros catálogos sectoriais, a súa falla de interese histórico-artístico ou ambiental, e a inexistencia de inquilinos ou acordo establecido con eles.

Aínda cando o edificio ou construción que se pretenda demoler non figure incluído no Catálogo, o Concello poderá solicitar información da Delegación correspondente Ministerio de Cultura ou Organismo autónomo competente, se estimase de interese a súa conservación, podendo adoptar á vista do mesmo, discrecionalmente, a resolución que proceda.

Art. 7.1.17. Condicións

En tódalas licenzas, fixaranse as condicións ás que taxativamente deberan suxeitarse, tendo as mesmas o carácter de condicións de obrigatorio cumprimento. Concedida a licenza, entregárase ó titular dela, se o solicitase, un exemplar do proxecto, selado polo Negociado de Urbanismo ou a Sección de Obras.

Art. 7.1.18. Caducidade

As licenzas comprendidas no presente capítulo, caducarán nos seguintes supostos:

1. Por desestimación expresa do solicitante.

2. Por non ter dado comezo as obras no prazo de 6 meses contados desde a data de notificación da concesión da licenza, ou se unha vez iniciadas as obras se interrompen durante un prazo de 6 meses, salvo que a demora ou paralización proveña de forza maior ou outra causa xusta que se puxese en coñecemento do Concello antes de transcorrer os citados prazos e autorizadas por este.

3. Por non acabarse as obras no prazo previsto salvo as prórrogas outorgadas por motivos xustificadas.

A tal efecto a duración máxima das licenzas de obras será de 2 anos. As prórrogas só poden ser igual á metade do tempo de validez sinalado para a licenza de que se trate, é dicir, dun ano como máximo, e devengarán a metade dos dereitos de concesión. En ningún caso poderán concederse segundas ou posteriores prórrogas.

4. Por non axustarse as obras ó proxecto aprobado ou ás condicións impostas pola licenza.

Art. 7.1.19. Execución das obras

Cando o facultativo director dunha obra deixe de actuar na mesma, debe poñelo en coñecemento do Concello no termo de tres días, mediante oficio debidamente visado polo Colexio Oficial. O propietario, á súa vez, está obrigado a nomear, seguidamente, novo facultativo director da obra, comunicándoo por escrito ó Concello mediante a oportuna folla de encargo, tamén visada. De non cumprirse este trámite, a Alcaldía-Presidencia ordenará a inmediata suspensión da obra.

Se durante o transcurso dunha obra fora necesario introducir no proxecto algunha variación, solicitarase para iso o correspondente permiso como si se tratase dunha licenza oficial. No caso de que a modificación, de se ter solicitado ó presentar o proxecto, non dese motivo a maior liquidación que a efectuada, non devengarán dereitos; en caso contrario, devengaraos pola diferenza resultante.

Cando non fose solicitada licenza para efectuar a variación á que se refire o parágrafo anterior, ou cando a petición formularase despois de efectuada a obra, considerarase esta como obra nova e liquidarase de acordo co previsto na tarifa correspondente.

En toda construción debe terse a disposición dos funcionarios do Concello exemplares dos planos selados e aprobados e da licenza expedida.

Se o funcionario do Concello observase que na execución da obra se infrinxen as Normas ou Ordenanzas, non se cumpren as condicións da licenza ou o propietario prescindiu das formalidades prescritas nelas, porao inmediatamente en coñecemento da Alcaldía-Presidencia, para que, se procede, ordene a suspensión da obra e adopte, de momento, as medidas precautorias que estime procedentes.

As obras darán comezo dentro do prazo máximo de 6 meses non necesitando ningunha actuación especial para calquera traballo que teña por obxecto realizar o proxecto acompañado ó solicitar a licenza de construción. Estas obras deberán estar finalizadas nun prazo máximo de 2 anos, ó cabo dos cales entenderase caducada a licenza.

Tan pronto como fiquen cuberto un edificio, o interesado virá obrigado a poñelo por escrito en coñecemento do Concello, a efectos de comprobar o cumprimento da súa altura máxima, volume e demais condicións urbanísticas contidas na licenza outorgada.

Dentro do prazo de 15 días desde o remate da obra o propietario porao en coñecemento do Concello, acompañado por certificado final de obra estendido polo ou polos facultativos directores do mesmo, que acredite a súa realización de acordo co proxecto aprobado.

Comunicado o remate da obra efectuarase a correspondente visita de inspección, e si se comprobase que a edificación se axustou ao proxecto aprobado en canto ao cumprimento da normativa urbanística e demais normativas aplicables, librase un documento acreditativo do cumprimento das condicións á que a licenza estivese subordinada. En caso contrario, estarase ó disposto respecto a modificacións non autorizadas do proxecto ou a inobservancia dos prazos concedidos.

Entenderase que a obra está acabada cando se retirasen os materiais sobrantes, estadas, barreiras e elementos auxiliares, e se atopen corrixidos os danos ocasionados na vía pública ou nos servizos municipais.

A Autoridade Municipal non concederá o alta nos servizos municipais, nin autorizará a apertura de establecementos mentres non se acredite que as obras se executaron con suxeición ás condicións da licenza de construción, e obtido a pertinente licenza de primeira ocupación, si se tratase de edificios destinados a vivendas.

Non se permitirá que as obras iniciadas fiquen sen acabar. Cando isto último ocorra, a Autoridade Municipal poderá requirir ó propietario para que aquelas conclúan, e obrigarlle a executar aquela parte das mesmas que se considere máis indispensable, e se non o fixera, o Concello pode optar entre acordar levalas a cabo por conta do propietario, ou acordar incluír a obra no Rexistro Municipal de soares, ós efectos establecidos na lexislación do solo.

Art. 7.1.20. Licenzas de actividades e instalacións

1. Require licenza de actividade e instalación ou comunicación previa a utilización dos edificios, locais e instalacións, ben se trate de nova implantación, ampliación ou modificación das existentes, debendo estar ó disposto no art. 196 da LOUPMRG.

2. A modernización ou substitución de instalacións que non supoña modificación das características técnicas das mesmas ou dos seus factores de potencia, emisión de fumes e olores, ruídos, vibracións ou axentes contaminantes, non require modificación da licenza de actividades e instalacións concedida pero si comunicación previa.

3. A concesión de licencias de actividades ou comunicación previa ó inicio destas está suxeita ao cumprimento das condicións urbanísticas establecidas nestas Normas, e da regulamentación técnica que sexa de aplicación.

4. Poderán concederse licenzas de actividades e instalacións que contemplan a imposición de medidas correctoras dos niveis de molestia xerados polas mesmas. Neste suposto a comprobación da inexistencia ou deficiencia das medidas correctoras, implicará a perda de eficacia da licenza.

5. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia e, xunto coa comunicación previa ou solicitude de licenza de obra, no seu caso, poranse en coñecemento da Administración municipal os datos identificativos e se aportará a documentación prevista na lexislación vixente.

Art. 7.1.21. Licenza de primeira ocupación

1. A licenza de ocupación ten por obxecto autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, previa comprobación de que teñen sido executados de conformidade coas condicións das licenzas das obras ou usos e que se atopan debidamente terminados e aptos segundo as condicións urbanísticas do seu destino específico. Para outorgala esixirase certificado final de obra de técnico competente, no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza

outorgada e á previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, de acordo co establecido no artigo 195.6 da LOUPMRG. A licenza de primeira ocupación é condición previa á concesión de licenza de apertura e funcionamento.

2. Están suxeitas a licenza de primeira ocupación:

a) A primeira utilización das edificacións froito de obras maiores ou resultantes doutras obras en que sexa necesario por terse producido cambios na configuración dos locais, alteración nos usos a que se destinan, ou modificacións na intensidade dos usos.

b) A posta en uso das instalacións e a apertura de establecementos industriais e mercantís.

c) A nova utilización de aqueles edificios ou locais que teñan sido obxecto de substitución ou reforma dos usos preexistentes.

3. Nos supostos contemplados no apartado a) do número anterior, a concesión das licenzas de ocupación require a acreditación ou cumprimentación dos seguintes requisitos, segundo as características das obras, instalacións ou actividades de que se trate:

a) Certificado final de obra con documentación de estado final, visado polo Colexio Oficial correspondente.

b) Xustificación do cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade (se procede).

c) Licenzas ou permisos de apertura ou supervisión das instalacións a cargo doutras Administracións públicas competentes por razón do uso ou actividade de que se trate.

d) Outras autorizacións administrativas sectoriais que procedan, a causa de servidumes legais, concesións administrativas ou réximes de protección aplicables ós edificios ou actividades, cando non constasen previamente.

e) Documentación das compañías subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía, acreditativas da conformidade das acometidas e redes respectivas.

f) Certificado de insonorización (se procede).

g) Escritos de división Horizontal e de declaración de Obra Nova (se procede).

h) Terminación e recepción provisional das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coa edificación.

g) Liquidación e abono das taxas municipais por licenza.

4. A licenza de ocupación solicitarase ó Concello polos promotores ou propietarios, sendo o prazo para concesión ou denegación dun mes, salvo reparos corrixibles. A obtención de licenza de ocupación polo transcurso dos prazos de silencio positivo previstos na lexislación non lexítima as obras ou usos que resultaren contrarios ó planeamento.

5. A licenza de ocupación, nos seus propios termos e salvo erro imputable ós interesados, exonera ós solicitantes, constructores e técnicos da responsabilidade administrativa por causa de infracción urbanística, pero non das comúns de natureza civil ou penal propias da súa actividade. A licenza é requisito para a contratación dos subministrados de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, baixo responsabilidade das empresas subministradoras, segundo se establece no art. 170.5 do RD.

6. A posta en uso dun edificio ou a apertura dunha instalación carente de licenza de ocupación, cando fose preceptiva, constitúe infracción urbanística que será cualificada de conformidade co establecido na LOUPMRG e no RD, sen prexuízo, de ser o caso, das ordes de execución ou suspensión precisas para o restablecemento da legalidade urbanística, incluída a clausura da instalación ou edificio afectados.

Art. 7.1.22. Medidas de policía

É obriga dos donos conservar, limpar, revocar ou estucar as fachadas dos edificios da súa propiedade, así como as medianeiras ó descubrido, as entradas e escaleiras, e en xeral, tódolos espazos visibles desde a vía pública. Os paramentos e medianeiras que, de acordo co Plan, fiquen fóra de ordenación deberán ornamentarse cos mesmos materiais das fachadas.

Cando as obras as que se refire o parágrafo anterior non fosen realizadas polos interesados, poderá efectualas o Concello, a costa dos propietarios si se contiveran no límite do deber de conservación e decoro que lles corresponde, e con cargo a fondos municipais cando o rebasen para obter melloras de interese xeral.

Os propietarios deben manter limpas e en bo estado de conservación as chemineas, os depósitos, os patios e os conductos de gas, desaugues e demais instalacións do inmovible.

Art. 7.1.23. Ruína

Cando algunha construción ou parte dela ameazase ruína, o Concello, de oficio ou a instancia da parte interesada, iniciará o oportuno procedemento, que suxeitarase ó disposto no artigo 201 da LOUPMRG e disposicións complementarias contidas no Regulamento de Disciplina Urbanística.

Art. 7.1.24. Responsabilidade e sancións

Cando os actos de edificación ou uso do solo se executen sen licenza ou sen se axustar ás condicións lexítimas das que fora outorgada, ou con infracción das disposicións de xeral aplicación, a Alcaldía ordenará a suspensión das obras e procederá segundo os supostos, de acordo co artigo 201 da LOUPMRG, e os artigos 49 a 56 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

Si se efectuaran parcelacións sen licenza ou sen axustarse á outorgada, a Autoridade Municipal prohibirá todo intento de urbanizar ou edificar os terreos e disporá a destrución do realizado.

A infracción destas Normas e a desobediencia á Autoridade Municipal poderá ser castigada, ademais de coa sanción de suspensión ou demolición das obras, con multa que impondrá a Alcaldía na contía autorizada pola lexislación vixente.

O contradición das medidas de seguridade na construción, esixidas de acordo coas presentes Ordenanzas e a lexislación especial, será considerado como infracción urbanística e sancionándose de conformidade co disposto na Lei do Solo e demais disposicións vixentes.

O petionario da licenza, ou no seu caso o propietario, o empresario das obras e o técnico director das mesmas, serán solidariamente responsables das infraccións que se cometan por executalas sen licenza ou inobservancia das cláusulas lexítimas da mesma.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.1. Condicións xerais

- Nas fases de obras, reconstruírse sempre a topografía orixinal, traballando dende o punto de vista orográfico no sentido das curvas de nivel.
- Non se alterará a cobertura edáfica e se protexerá ao máximo en aqueles lugares onde se desenvolvan obras. A protección do solo é fundamental dado o seu poder depurador a través da súa capacidade filtrante, actividade biodegradante, retención de aniões e retención de catións.
- En calquera fase de obras nas que se empregue maquinaria pesada, evitarase a compactación do terreo, a invasión de áreas naturais ou patrimoniais, os vertidos de calquera tipo procedente das máquinas e as invasións de cauces fluviais. Tamén se impedirán aportacións de materiais alóctonos destinados a recheos e, en xeral, impedirase calquera alteración das cualidades medioambientais do contorno.
- A maquinaria empregada deberá cumprir coa normativa en materia de emisións acústica e atmosférica.
- As empresas de construción deberán estar inscritas no Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia para realizar actividades de produción de RCD.
- Antes do inicio das obras deberán presentar ante a Dirección Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental un plan de xestión de residuos (RCD) en obra, presentando xustificantes ante esa dirección xeral dous meses despois do remate das obras.
- Estableceranse as garantías necesarias para o depósito dos materiais sobrantes de escavacións, construcións ou calquera outra fonte de residuos da construción en vertedoiros autorizados e en aqueles lugares que garantan o seu correcto reciclado. Posteriormente ás fases de obras de urbanización, estableceranse as garantías necesarias, vía ordenanza municipal, para evitar verquidos, indicando as características destes e os niveis máximos permitidos, co fin de protexer axeitadamente os cursos fluviais de Boqueixón de vertidos líquidos.

Art. 7.2.2. Urbanización da rede viaria

1. Para calcular a pavimentación de calzadas nas rúas, tanto no que respecta ó grosor das capas de firme necesario como ó material a empregar na capa de rodadura, terase en conta o carácter e o tráfico das vías.
2. En travesías e vías de penetración recoméndase o cambio da textura do pavimento da calzada, respecto do existente nas estradas, aínda utilizando materiais análogos, con obxecto de facilitar unha mellor diferenciación entre o urbano e o interurbano.
3. Para evitar a contaminación acústica xerada polo tráfico rodado, empregaranse, cando sexa posible, solucións de pavimentos sonorreductores e velarase pola redución da velocidade nos núcleos urbanos do concello.

4. Nas zonas de estacionamento aconséllase o emprego de pavimentos diferenciados. As xuntas que se prevexan nestes pavimentos dispoñeranse convenientemente para orientar o mellor aparcamento.
5. En todo caso, recoméndase que de tódolos materiais posibles para cumprir as funcións antes indicadas, se opte por aqueles máis drenantes de cara a compatibilizar a urbanización co ciclo hídrico.
6. Cando existan desniveis na proximidade inmediata das vías, estes trataranse de forma que os taludes e terrapléns que sexan necesarios teñan unha pendente que impida o corremento de terras, colocando muros de contención nos lugares necesarios, podendo non corresponderse a rasante da calzada coa das beirarrúas en contacto coa aliñación oficial.
7. Os materiais de pavimentación, elixiranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo: circulación, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.
8. O solo de prazas e beirarrúas resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e de vehículos de man.
9. As tapas de arquetas, rexistros, etc. orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.
10. As diferencias de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos ou outros elementos de separación que definan claramente os seus perímetros.
11. Os pasos de carruaxes e de emerxencia nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas, nas que soamente se poñerán de manifesto pola diferenza de materiais e polo chafranado do bordo.
12. Nas beirarrúas, as reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, deseñaranse de tal xeito que non supoñan risco de caída por enganche do calzado.
13. Como norma xeral procurarase que a pendente das rúas non supere o 4%. En rúas con pendentes superiores ó 6% de tráfico denso ou tráfico industrial, e nas restantes rúas con pendente superior ó 8%, será recomendable dispoñer dun pavimento antiesvarante. Esta precaución será obrigatoria para pendentes, superiores ó 8% nas primeiras e ó 10% nas segundas.
14. A pendente mínima será do 0,8%. Admitiranse excepcionalmente pendentes menores sempre que o proxecto resolva axeitadamente a drenaxe da plataforma, utilizando cunetas, ampliando a frecuencia de sumidoiros, etc.
15. No acondicionamento das marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.
16. Na pavimentación dos carrís-bici, cando estes acompañan a calzadas destinadas ó tránsito de vehículos, recoméndase o cambio de materiais e/ou textura do pavimento de calzada. A separación entre ámbalas dúas calzadas realizarase preferentemente coa introducción de elementos de protección vexetais sempre que a dimensión global o permita; en rúas e travesías urbanas aconséllase dispoñer unha banda de aparcamento formalizado entre as dúas calzadas. En canto á separación do carril-bici coas beirarrúas ou viario peonil, realizarase preferentemente con cambios de material, desaconsellándose o emprego de bordos ou outros elementos de separación, cando a dimensión do carril-bici sexa inferior a 1,80 m.
17. A implantación de pistas de bicicletas nas estradas e vías municipais realizarase preferentemente acompañando o trazado das mesmas, mantendo unha banda de separación entre a calzada e a pista de bicicletas que permita albergar os restantes elementos funcionais da estrada (beirarrúa, taludes, gabias) e eventualmente, a plantación de arboredo. Como norma xeral, procurarase que a pendente das pistas de bicicletas non supere o 5%, admitíndose en casos excepcionais pendentes en torno ó 7%.
18. O acondicionamento dos camiños municipais de carácter rural realizarase preferentemente con pavimentos brandos de carácter granular ou pavimentos pétreos asentados sobre area, evitándose no posible o emprego de regas e pavimentos asfálticos. No acondicionamento das súas marxes empregaranse contencións vexetais que se acompañarán preferentemente con aliñacións de árbores.
19. No deseño e disposición dos elementos de pavimentación (incluídas tapas de arquetas, rexistros e reixas) estarase ó disposto lexislación vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
20. Sempre que sexa posible, segundo o carácter da vía, o seu ancho, a topografía e os extremos que conecte, os proxectos de urbanización valorarán a posibilidade de construción de carrís-bici.

Art. 7.2.3. Arboredo e xardinería

1. As beirarrúas acompañaranse preferentemente de aliñacións de árbores.
2. Os sistemas de rega por circulación superficial non ofrecerán solucións de continuidade co pavimento. Se as gabias e regadoiras son profundas e entrañan perigo para os viandantes contarán coas correspondentes proteccións. Igualmente

acondicionaranse de tal xeito que non medre a vexetación, ben mediante a implantación de reixas ou recheo de áreas ou similares.

3. Os espazos verdes deberán ser ordenados na súa totalidade, evitando espazos residuais sen algún tratamento.

4. As bandas de protección de estradas e infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestructura.

5. Prohíbese a plantación arbórea sobre a vertical de calquera infraestructura.

6. A distancia mínima entre árbores e cerramento de parcelas ou liña de fachada será de 1,5 metros.

Art. 7.2.4. Mobiliario urbano

1. Os quioscos, casetas, postos e terrazas, nas beirarrúas, non poderán obstaculizar o paso das persoas, interferir perspectivas de interese, a visibilidade do viario ou da sinalización. Manterán un ancho libre de beirarrúa superior a 1,50 metros.

2. Tódolos bancos, que se fixen no chan, constituiranse con materiais duradeiros que non precisen conservación.

3. Cando se constrúan estanques ou láminas de auga, estes deberán ser accesibles ás persoas.

4. O mobiliario urbano, nas súas características e disposición, estará ó establecido na lexislación vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 7.2.5. Sinalización

1. Os sinais verticais xerais de tráfico concentraranse na entrada de cada treito de rúa, preferentemente pegados sobre a fachada dos edificios ou sobre o muro de cerramento, inmediatas ás placas de denominación.

2. Os sinais verticais particulares de tráfico situaranse, de preferencia, pegados ás fachadas dos edificios ou nos cerramentos das parcelas e evitarase no posible o encravamento de postes, sexa nos bordos ou nas inmediacións das aliñacións.

3. A disposición e características dos sinais verticais estarán ó establecido na lexislación vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Art. 7.2.6. Abastecemento de auga potable

1. Para o dimensionado da rede haberá de preverse un consumo medio de 300 litros por habitante e día. O consumo máximo para o cálculo da rede para usos non industriais obterase multiplicando o consumo diario medio por dous. Esta dotación enténdese globalmente; é dicir, incluíndo perdas na rede, regas de viais e zonas verdes.

2. Para usos industriais, a rede dimensionarase, como mínimo para un consumo medio de 0,5 litros por segundo e hectárea bruta. O consumo máximo para o cálculo obterase multiplicando o consumo medio diario por 2,3.

3. En todo caso, estarase ás condicións técnicas que prescriban os provedores do servizo.

4. A rede que se proxecte deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán con dispositivo de desaugue á rede de saneamento. Calquera solución que non respecte este criterio só será admisible previa unha xustificación detallada en termos económicos e funcionais.

5. O diámetro mínimo dos tubos na rede será, excepto nos ramais terminais, de 100 mm de modo que sobre ela poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm, o entubado do que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm. De preferencia utilizarase polietileno de alta densidade ou a fundición dúctil, como materiais dos conductos.

6. Tódolos proxectos de abastecemento deberán incluír unha xustificación hidráulica da solución adoptada. Cando a adopción dos diámetros mínimos anteriores sexan superiores ós que resultarían esixibles polos cálculos, bastará cunha comprobación do funcionamento hidráulico nas hipóteses máis desfavorables. Cando se desenvolvan áreas ou sectores de nova creación esixirase un cálculo pormenorizado.

7. A velocidade da auga nos tubos principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada en contra, entre 0,5 e 1,8 m/s.

8. Os entubados deberán situarse a un nivel superior ó dos sumidoiros circundantes.

9. Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse coa timbraxe suficiente para garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Os materiais cumpriran as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para entubados de abastecemento de auga (MOPU 1974).

10. Tódalas acometidas dispoñerán de chave de paso rexistrable na vía pública.

Art. 7.2.7. Rede de rega

1. Estableceranse en tódalas zonas de parque, xardíns e demais espazos públicos libres, as instalacións suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/ha. As bocas de rega serán dos materiais e modelos adoptados polo Concello, conectadas a redes independentes derivadas da rede xeral, coas súas correspondentes chaves de paso. A distancia entre as bocas de rega xustificárase conforme á presión da rede de tal forma que os radios de acción se superpoñan o necesario para non deixar ningún espazo, sen cubrir.

2. A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes do tipo e do calibre establecidos polos servizos técnicos municipais. Os hidrantes situaranse nas condicións e ás distancias sinaladas pola normativa vixente (DB-SI), así como a carón dos edificios de equipamento e daqueles susceptibles de maior risco.

3. Igual que na rede de abastecemento, os materiais cumprirán o apartado 9 do artigo anterior.

4. En tódolos casos, o diámetro da toma será, como máximo, a metade do diámetro do entubado do que deriva.

Art. 7.2.8. Rede de saneamento

1. Prohíbese expresamente realizar calquera verquido, directo ou indirecto, fóra da rede de saneamento municipal, agás autorización expresa da administración hidráulica.

2. O saneamento realizarase normalmente polo sistema separativo, ben puro ou admitindo coas augas residuais unha proporción limitada das de chuvia, de maneira que o resto destas vertan previo tratamento axeitado, directamente nos arrosios naturais, que deberán ter asegurada a súa continuidade ata unha canle pública.

3. Na fase de redacción dos proxectos de urbanización porase especial atención nos cálculos das redes de evacuación de pluviais, co fin de compensar a perda de permeabilidade a causa da pavimentación e a edificación. O concello comprobará a validez dos mesmos, así como o cumprimento na execución das obras

4. As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede como para acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros, serán de 30 cm de diámetro e as velocidades máximas de 3 metros por segundo, cando os conductos sexan de formigón centrifugado ou vibrado. Poderán aumentarse a valores maiores adoptando entubado de plástico ou equivalentes pola dureza do seu revestimento, nos casos en que esto sexa preciso. En seccións visitables poderán acadarse velocidades de 5 metros por segundo.

5. As pendentes mínimas nos ramais iniciais serán do 1%, e nos demais determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,5 metros por segundo. Se fosen inferiores instalaranse, na cabeceira dos ramais, cámaras de descarga automática de auga limpa. A capacidade destas será de 0,5 m³ para os sumidoiros de 30 centímetros e de 1 m³ como mínimo para as restantes.

6. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente reductor, que non poderá ser inferior ó 85%. Para os caudais de augas de chuvia calcularanse, a partir de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias; con probabilidade de repetición cada dous anos se as pendentes do terreo son apreciables, e con probabilidade de repetición cada cinco anos se as pendentes de terreo son moi pequenas, para colectores que saneen áreas inferiores a 50 Ha. Para concas vertentes maiores, a probabilidade de repetición fixarase en función do risco que as inundacións poidan provocar, non sendo, en ningún caso, inferior a 10 anos.

7. Non se considera preciso realizar ningún cálculo para estimar o atraso na acumulación de caudais en concas vertentes inferiores a 20 Ha. En concas superiores será obrigado facelo.

8. Os aliviadoiros das crecidas dimensionaranse, salvo xustificación expresa, para unha dilución 5:1 (cinco partes de auga de chuvia e unha parte de augas negras), situándose tan próximos ás canles naturais como sexa posible. Dispoñerán de pozo de limpeza.

9. As conduccións serán soterradas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos libres públicos. Salvo imposibilidade técnica, o recubrimento mínimo do entubado medido desde a súa xeratriz superior, será de 1,25 m para os conductos de recollida de augas pluviais, e en residuais de 1,0 m para zonas non rodadas e de 1,5 m para zonas rodadas, debendo situarse en todo caso a nivel inferior ás conduccións de abastecemento circundante, e nunca a menos de 0,30 m de distancia.

10. As obras especiais de aliviadoiros ou sifóns dispoñerán de pozos de limpeza á entrada e á saída.

11. Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en tódolos cambios de aliñación e rasante e nas cabeceiras. Esta distancia poderá ampliarse a 100 m en conduccións visitables.

12. Cando as augas de chuvia se evacúen pola rede de augas residuais, dispoñeranse sumidoiros cada 40 m ou, polo menos, en tódolos cruces de rúas.

13. Poderán utilizarse calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para Entubados de Saneamento de Poboacións, coas condicións sinaladas nel.

14. As xuntas deberán ser estancas. Empregarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións ríxidas de corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

15. Tódalas redes de sumidoiros que se proxecten en solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, acometerán á rede municipal. Esta conexión resolverase nun pozo de rexistro.

16. Así mesmo a conexión ó saneamento das acometidas domiciliarias e desaugues de sumidoiros producirase en pozos de rexistro.

Art. 7.2.9. Condicións dos verquidos

1. En xeral, tódalas vivendas, conxuntos de vivendas e as instalacións industriais incorporarán os seus verquidos á rede municipal, cumprindo as condicións indicadas nestas Normas ou aquelas que, en desenvolvemento delas, estableza o Concello.

2. Cando por imposibilidade topográfica, ou por razón urbanística non sexa posible ou aconsellable a incorporación dos verquidos á rede municipal, o planeamento que regule a nova implantación deberá garantir a viabilidade da planta de tratamento de vertidos requirida e, moi especialmente, do seu mantemento.

3. Poderá esixirse a instalación de tratamentos previos ó verquido á rede municipal, naquelas industrias ou actividades onde o nivel de contaminación emitido así o xustifique.

4. Non se permitirá ningún verquido directo a canles públicas.

Art. 7.2.10. Redes de distribución de enerxía eléctrica

1. A rede de servizo de iluminación pública será independente da rede xeral.

2. O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase de acordo cos graos de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, ou disposición que o substitúa, e, se non, por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario ó que se destina.

3. Cando a carga total correspondente a un edificio sexa superior a 50 KVA, a propiedade estará obrigada a facilitar á compañía subministradora de enerxía un local capaz para instalar o centro de transformación, nas condicións que se indican no Regulamento de Acometidas Eléctricas.

Os centros de transformación poderán localizarse sobre terreos de propiedade privada, comunitaria ou pública, preferentemente soterrados, salvo aqueles que se realicen en locais.

4. Procurarase a integración dos centros de transformación na edificación, admitíndose a súa disposición soterrada sempre que resolvan o seu acceso desde a vía pública, e a súa drenaxe directa á rede de sumidoiros. En todo caso, o centro de transformación non se poderá realizar por debaixo do segundo soto.

5. Excepcionalmente, en solo urbano, poderá admitirse polo Concello a disposición soterrada dalgún centro de transformación, baixo zonas públicas.

6. Calquera centro de transformación soterrado deberá situarse deixando unha distancia libre maior de 1 m a calquera conducción ríxida existente (saneamento, abastecemento, gas, telefonía, etc.), esta distancia poderá reducirse si se conta con autorización expresa do Concello e da entidade titular da conducción afectada.

7. Tódalas instalacións satisfarán o determinado nos regulamentos electrotécnicos e normas vixentes, así como a normativa da compañía subministradora sempre que non se opoñan ó establecido nestas Normas.

8. As subestacións de transformación distarán máis de 5 metros dos muros e cimentos dos edificios lindeiros.

Art. 7.2.11. Iluminación pública

1. Empregaranse dispositivos de baixo consumo e alta eficiencia enerxética e a instalación de pantallas que concentren a luz no chan.

2. Os novos proxectos de urbanización contemplarán a conveniencia da instalación dun sistema de placas fotovoltaicas para reducir os custos de mantemento da iluminación pública.

3. Os niveis mínimos de iluminación exterior serán:

- Paseo e área peonil: 5 lux.
- Rúa: 8 lux.

- Beirarrúa, pasaxe e calella: 5 lux.

O coeficiente de uniformidade será superior a 0,3.

4. A relación entre a separación e a altura dos focos non deberá ser superior a 4,5, salvo nos casos en que a brillantez dos focos estea delimitada e se xustifique adecuadamente.

5. En interseccións de vías continuarase co maior nivel de iluminación nos primeiros 25 metros da rúa de menor nivel, medidos desde a intersección das beirarrúas.

Nos cruces de rúas, os puntos de luz deberán dispoñerse despois do cruce no sentido de marcha dos vehículos. Nas curvas pronunciadas deberán dispoñerse a menor distancia da normal e na parte exterior da curva.

6. Na redacción dos proxectos de iluminación deberá cumprirse a regulamentación vixente, así como as normas e criterios que fixe o Concello.

Reflectiranse cantos cálculos e razoamentos se precisen para xustificar a instalación de iluminación adoptada e xustificarse a súa economía de funcionamento e conservación.

7. As tapas de conexión e mecanismos dos soportes atoparanse fóra do alcance dos nenos e terán un mecanismo de peche controlable. Os puntos de luz estarán protexidos por materiais irrompibles e os postes serán de materiais inoxidables.

8. Na nova colocación de puntos de luz valorarase a posibilidade de ubicación de placas fotovoltaicas para abastecemento do alumado público.

9. A iluminación ambiental de áreas con arboredo realizarase de xeito que sexa compatible con este. En consecuencia os puntos de luz non poderán ter unha altura superior a 4,5 metros.

10. Nas aliñacións, os puntos de luz alternarán coas árbores ou ben fixaranse nas fachadas dos edificios. En todo caso, a disposición dos puntos de luz será compatible co arboredo das beirarrúas e prazas públicas.

11. As instalacións de alumado público estarán dotadas de células fotosensibles para regular o seu encendido e apagado.

12. As luminarias de alumado público estarán deseñadas para evitar na maior maneira posible a contaminación lumínica nocturna.

Art. 7.2.12. Rede de telecomunicacións

1. En zonas urbanas as redes do servizo de telecomunicacións deberán ser subterráneas, así como os distintos tipos de arquetas, e tenderán a concentrar nunha única canalización ós diferentes operadores do servizo. Os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

2. As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme ós criterios da compañías concesionarias. Os criterios das compañías concesionarias deberán en todo caso estar dentro do marco legal recollido no artigo 26 da Lei Xeral de Telecomunicacións.

3. A regulación das instalacións de telefonía móbil será obxecto dunha ordenanza municipal específica, estando en calquera caso ás seguintes determinacións xerais:

- As antenas de telefonía móbil tenderán a concentrar nunha soa instalación ós diferentes operadores do servizo.
- Non se permitirá a súa instalación en ámbitos de espazos naturais delimitados ou declarados.
- Nas proximidades de ámbitos residenciais deberán verificarse expresamente os niveis máximos de exposición de campos electromagnéticos, de acordo co R.D. 1066/2001 de 28 de setembro, e coa Recomendación do Consello de Ministros de Sanidade da Unión Europea, de 12 de xullo de 1999.
- O uso compartido de recursos pode resultar beneficioso por motivos de ordenación territorial, de saúde pública ou medioambientais. Cando as empresas non dispoñan de alternativa viable, pode resultar axeitado impor a obriga de compartir recurso ou propiedades.

4. Procedemento administrativo de referencia para a instalación de rede de radiocomunicación. A Comisión Sectorial para o Despregamento de Infraestruturas de Radiocomunicación, na súa sesión constitutiva do día 15 de xullo de 2004, acordou a creación dun grupo de traballo a misión do cal é analizar os procedementos existentes (trámites, requisitos, prazos, etc.) e deseñar un procedemento de referencia para o despregamento de infraestruturas de radiocomunicacións que, respectando as competencias de cada Administración Pública, facilite e axilice a tramitación administrativa necesaria para levar a cabo o devandito despregamento.

Unha vez que o citado Grupo de Traballo analizou o conxunto de procedementos e trámites que as distintas Administracións Públicas veñen aplicando no despregamento de infraestruturas de rede de radiocomunicación e extraeu as oportunas conclusións sobre este, e en liña co obxectivo de que o procedemento de instalación das infraestruturas de rede de radiocomunicacións sexa o máis áxil e rápido posible, de aprobar un réxime xurídico uniforme nesta materia e xerar seguridade e certeza xurídica nas Administracións Públicas, operadores de telecomunicacións e cidadanía en xeral, a Comisión Sectorial para o Despregamento de Infraestruturas de Radiocomunicación aproba o seguinte procedemento administrativo de referencia:

- Paso 1: aprobación do proxecto técnico de telecomunicacións, conxuntamente co estudio de niveis de exposición radioelétrica e proxecto de instalación de sinalización.

Administración: Estado.

Prazo para resolver: 1 mes.

- Paso 1 bis (pode ser simultáneo ó anterior): outorgamento dunha licenza urbanística única que inclúa as licenzas de obra, instalación e actividade.

Administración: Concello.

Prazo para resolver: 3 meses.

- Paso 2: unha vez que se concedeu a licenza urbanística única, e se realizaron as obras e instalacións dos equipos oportunos, debe obterse a inspección favorable das instalacións conforme co proxecto técnico de telecomunicacións.

Administración: Estado.

Prazo para resolver: 3 meses.

- Paso 3: unha vez que o operador achegue ó Concello a acta de inspección favorable do paso anterior, debe obterse a licenza de funcionamento.

Administración: Concello.

Prazo para resolver: 15 días.

Art. 7.2.13. Rede de gas

1. O deseño da rede e das instalacións complementarias, así como o cálculo, condicións dos materiais, probas, ensaios, condicións de control e mantemento deberá realizarse acorde co establecido no Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos e das súas Instrucións Complementarias. A rede que se execute terá as características esixibles para o subministro, a través dela, de gas natural.

2. As conducións serán soterradas, así como as instalacións complementarias. Os foxos terán unha base firme, continua e exenta de materiais que poidan danar a condución. A súa profundidade será, como mínimo, de 0,60 m, medidos desde a rasante do terreo.

3. As unións serán estancas e manterán o nivel de calidade do resto da canalización, cumprindo, en todo caso, as especificacións das Normas UNE que correspondan ó material utilizado.

4. A separación da condución con outras instalacións será como mínimo de 0,20 m en cruces e 0,40 m en paralelo para a Media Presión A, e de 0,10 m en cruces e 0,20 m en paralelo para a Media Presión B e Baixa Presión.

Art. 7.2.14. Proxectos de xardinería

1. O proxecto de xardinería xustificará o sistema de rega elixido, a rede de iluminación pública que incorpore, e os elementos do mobiliario urbano, incluíndo un estudio dos custos de mantemento e conservación.

2. O proxecto de xardín cumprirá as seguintes condicións:

a) Pendente máxima dos paseos recomendable do 10%.

b) A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 7 lux., en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual de 0,20. A iluminación media de fondo será igual ou superior a 2 lux.

c) Nas zonas forestais deberán preverse hidrantes de 100 mm, na proporción dun por cada 4 hectáreas. Deberán situarse en lugares facilmente accesibles e estarán debidamente sinalizados.

3. Deberá preverse dotación de fontes de beber, xogos infantís, bancos, e eventualmente servizos hixiénicos se o tamaño do parque é superior a 25 hectáreas.

4. As gabias terán unha dimensión proporcional ó porte do arboredo, e en todo caso, non inferior ós 80 centímetros de diámetro.

5. O solo dos paseos, camiños e sendeiros resolverase preferentemente con terra areada batida en seccións transversais bombeadas cunha pendente máxima do 2%. As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas.

6. Nos parques urbanos preservarase o nivel de solo das áreas que estean arboradas.

7. O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia de 22-24 centímetros, medida a 1 metro de altura desde o arranque das raíces; as árbores de porte mediano terán de 20-22 cm, e os de porte pequeno terán de 18-20 cm.

8. Tódolos plantóns deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.

9. As árbores de aliñacións plantaranse con titores, proteccións mecánicas, protección contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.

10. A plantación dos parques efectuarase na primeira etapa de urbanización do sector.

11. No seu deseño e execución estarase ás prescricións da lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas vixente.

TÍTULO VIII. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO URBANO. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓN XERAIS

Art. 8.1.1. Definición

Son as condicións particulares, que xunto coas xerais da edificación e dos usos, regulan as condicións as que deben atermose as obras de edificación, en función da súa localización, tanto en solo urbano como urbanizable, con ordenación pormenorizada.

Art. 8.1.2. División en zonas

En base ós obxectivos do Plan Xeral, o solo urbano e urbanizable con ordenación pormenorizada dividiuse en nove zonas, as cales se diferencian polo uso característico e a tipoloxía de edificación, fixándose nos artigos seguintes as condicións para a súa execución. Estas zonas son as seguintes:

ZONA 1ª: Residencial colectiva en mazá pechada

ZONA 2ª; Residencial colectiva en edificación aberta

ZONA 3ª: Residencial unifamiliar illada ou pareada

ZONA 4ª. Residencial unifamiliar acaroadada.

ZONA 5ª. SAUI-1. Planeamento incorporado.

ZONA 6ª. Industrial-Comercial.

ZONA 7ª. Finca singular.

CAPÍTULO 2. ZONA 1ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA

Art. 8.2.1. Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU "Ordenación do solo urbano".

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeira sobre aliñación exterior.

O seu uso característico é o residencial clase B.

Art. 8.2.2. Aliñacións e rasantes

As fixadas nos planos correspondentes ou as existentes no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

En todo caso, antes de conceder licenza algunha dentro dunha mazá, e cando sexa necesario a efectos de precisar a aliñación ou a rasante dos viais e edificacións, o Concello procederá a determinar e establecer ditos parámetros.

Art. 8.2.3. Condicións de edificación

- Parcela mínima (neta): establécese o valor de 200 m², excepto aquelas parcelas nas que se demostre a imposibilidade manifesta de acadar esta superficie por encontrarse as lindeiras consolidadas pola edificación.

Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

- Fronte mínimo de parcela: 6 m.

- Fondo máximo edificable: 14 m, no caso de non ser fixado nos correspondentes planos. En sotos e semisotos, exclusivamente coa finalidade de darlle cumprimento ó estándar de prazas de aparcamento fixado na presente normativa, o fondo edificable poderase ampliar ata os 20 m. En plantas baixas, o fondo máximo poderá ser superado estritamente cos elementos funcionais necesarios para darlle acceso aos sotos e semisotos, salvo en plantas baixas de edificacións en patios de mazá rodeados en todo o seu perímetro de ordenanza ZONA 1ª RESIDENCIAL COLECTIVA EN MAZÁ PECHADA, nas que este fondo poderá aumentarse a 25 m.

- Número de plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:

B+1: 7,50 m

B+2: 10,50 m

B+3: 13,50 m

- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua, sen quebras, en todo o seu desenvolvemento.

- Altura máxima de cumieira: 4 m.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta, segundo as condicións fixadas na presente normativa.

- O uso dos espazos de parcela libres de edificación regularase polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

Art. 8.2.4. Usos compatibles

- Industrial: categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría hospedaxe. Tódolos graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.

- Categoría comercio: grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3; grao 2º, tódolos tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira, vinculada á planta baixa.

- Categoría oficinas, en graos 1, 2 e 3.

- Categoría salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.

- Categoría residencia comunitaria, en calquera situación.

- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª.

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4, e 5, en plantas baixas ou altas de edificios de vivendas. Tódalas categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación do estudo de detalle correspondente.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3.

CAPÍTULO 3. ZONA 2ª: RESIDENCIAL COLECTIVA EN EDIFICACIÓN ABERTA

Art. 8.3.1. Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas nos planos CU "Ordenación do solo urbano".

Responde á tipoloxía de edificación entre medianeira sobre aliñación exterior.

O seu uso característico é o residencial clase B.

Art. 8.3.2. Aliñacións e rasantes

As existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

En todo caso, antes de conceder licenza algunha dentro dunha mazá, e cando sexa necesario a efectos de precisar a aliñación ou a rasante dos viais e edificacións, o Concello procederá a determinar e establecer ditos parámetros.

Prohíbese o aproveitamento en subsolo da superficie de parcela comprendida entre a aliñación exterior das vías e a aliñación dos corpos edificados como consecuencia da aplicación dos recuamentos dos mesmos.

Art. 8.3.3. Condicións de edificación

- Parcela mínima (neta): 400 m².

Este valor non é vinculante para as parcelas que se destinen a usos dotacionais e infraestruturais, con edificio de uso exclusivo.

- Fronte mínimo de parcela: 14 m
- Ocupación do solo: 50%.
- Número plantas e altura da edificación: os fixados nos planos de ordenación coa seguinte correspondencia:
B+1 — 7,50 m
B+2 — 10,50 m
B+3 — 13,50 m
- Recuamento máximo á aliñación: 5,00 m.
- Separación a testeiro: 3,00 m.
- Separación a outros lindeiros: 3,00 m.

Con obxecto de preservar a aparición de medianeiras ao descuberto, para os soares lindantes con parcelas cualificadas como Zona 1ª, Grao 1º (edificación apegada), ou soares edificados sobre lindeiro, actuarase do seguinte modo:

Os bloques abertos apegaranse ao lindeiro común con dito solar, edificado, constituíndo un corpo de edificación, sobre a aliñación oficial, de oito metros de lonxitude máxima, respectando as condicións de ocupación, altura e número de plantas da Zona, así como a separación cos demais lindeiros, e aliño no resto do fronte de fachada do solar.

- Separación mínima entre bloques: 6,00 m.
- Pendente de cuberta: 40º, sendo continua, sen quebres, en todo o seu desenvolvemento
- Altura máximo de cumieira: 4 m.
- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa.

A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.

O uso dos espazos de parcela libres de edificación se regulará polo disposto no artigo correspondente da presente normativa.

Art. 8.3.4. Usos compatibles

- Industrial: categoría A.
- Servizo terciario:
 - Categoría hospedaxe. Tódolos graos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
 - Categoría comercio: grao 1º, tipos 1, 2.1 a 2.4, 3; grao 2º, tódolos tipos. Todos eles en situación de planta baixa, e mesmo primeira, vinculada á planta baixa.
 - Categoría oficinas, en graos 1, 2 e 3.
 - Categoría salas de reunión. En situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.
 - Categoría residencia comunitaria, en calquera situación.
- Garaxe-aparcamento: categorías 2ª, 3ª e 4ª.
- Dotacional:
 - Equipamento: clases 1, 2, 3, 4, e 5, en plantas baixas ou altas de edificios de vivendas. Tódalas categorías en edificio de uso exclusivo, previa tramitación do estudo de detalle correspondente.
 - Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3.

CAPÍTULO 4. ZONA 3ª: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA OU PAREADA.

Art. 8.4.1. Ordenanza de residencial unifamiliar illada

1.- Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de Residencial Unifamiliar Illada nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

Responde á tipoloxía de edificación illada ou pareada.

O seu uso característico é o residencial, clase 'A'.

2.- Aliñacións e rasantes:

As fixadas nos planos correspondentes.

3.- Condicións de volume.

- Fronte mínimo de parcela: 12 m para edificacións illadas e 9 para pareadas.
- Parcela mínima (neta): 300 m².
- Ocupación do solo: 60% de parcela neta.
- Edificabilidade: 0,60 m²/m². de parcela neta.
- Altura da edificación: 6,50 m.
- Número de plantas: Dúas (B+I).
- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua e sen quebres en todo o seu desenvolvemento, segundo condicións particulares da presente normativa.
- Recuamento máximo en relación a aliñación: 3,00 m. No caso de que as edificacións colindantes estean construídas en liña de fachada, se continuará a aliñación definida por elas.
- Separación a lindeiros: 3,00 m.

4.- Usos compatibles.

- Industrial: Categorías A e B. En categorías B as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación de 250 m² construídos.
- Servizo Terciario:
 - Categoría Hospedaxe: Grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
 - Categoría Comercio: Grao 1º tipos 1 e 2.1, Grao 2º tipo 3, en situación de planta baixa, illado ou contiguo.
 - Categoría Oficinas: Grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.
 - Categoría Salas de reunión, en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.
 - Categoría Residencia comunitaria, en edificio exento
 - Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª
- Dotacional:
 - Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en edificio de uso exclusivo.
 - Servizos urbanos: clases 1, 2, e 3 en edificio de uso exclusivo.

5. Outras condicións:

- Admitirase a tipoloxía pareada con condicións de edificación simultánea ou apegada a medianeiras existentes. O apegue será obrigatorio para edificacións a ubicar en parcelas lindantes con medianeiras existentes.
- Ademais admítase o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade todos os espazos de altura libre maior ou igual a 1,5 m.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítase a construción de xanelas inclinadas nos faldóns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.
 - Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.
 - Admítase a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiros, coas seguintes condicións:
 - Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal e nunca maior das consideracións recollidas no artigo referente a galpóns e construcións auxiliares da presente normativa.
 - Altura de bordo: 2,80 m.
 - Altura total: 3,50 m.
 - Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.
 - Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.
 - Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.
 - Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos
- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Tipo: Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 5. ZONA 4ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ACAROADADA

Art. 8.5.1. Ordenanza de residencial unifamiliar acaroadada.

1.- Ámbito e características

Comprende e é de aplicación a presente ordenanza naquelas zonas da capital municipal onde existen edificacións acaroadas de vivenda unifamiliar e os soares vacantes situados entre estas, sinalados a tal efecto nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

2.- Tipoloxía

Responde á tipoloxía de edificación acaroadada.

O seu uso característico é o residencial, clase 'A', admitíndose a clase "B" (colectiva) exclusivamente no caso de tratarse de vivendas unifamiliares adosadas con portal para cada unha delas sobre unha única parcela en condominio.

En caso de existir vivendas illadas nos lindes da parcela será obrigatorio o recuamento de tres metros a ese lindeiro.

3.- Aliñacións e rasantes:

- As fixadas nos planos correspondentes. Admítense o recuamento das edificacións con respecto á aliñación sendo neste caso o máximo establecido en seis metros. En todo caso a fachada da edificación se colocará paralela á aliñación.

- Fondo máximo: 16 m medidos perpendicularmente á aliñación oficial ou á liña de fachada no caso de atoparse retranqueada.

- Recuamento a lindeiros: 3 m, no caso de non acaroar.

4.- Condiciones de parcelación

- Parcela mínima (neta): 150 m² ou a existente sempre que se demostre a imposibilidade de ampliar a parcela por se atopar as colindantes consolidadas pola edificación. Para vivendas unifamiliares en parcela única (condominio) esixirase unha superficie mínima de 150 m² por vivenda. No caso de vivendas protexidas en parcela única a superficie reducirase a 120 m² por vivenda.

- Fronte mínimo: 6 metros.

5.- Condicións de volume.

- Edificabilidade: 0,90 m²/m² sobre parcela neta.

- Altura da edificación: 6,50 m.

- Número de plantas: Dúas (B+I).

- Pendente de cuberta: 40°, sendo continua, sen quebres en todo o seu desenvolvemento.

6.- Usos compatibles.

- Industrial: Categoría A.

- Servizo terciario:

- Categoría Hospedaxe: Grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatibles co residencial.

- Categoría Comercio: Grao 1º tipos 1 e 2.1, Grao 2º tipo 3, todos eles en situación de planta baixa, illado ou contiguo.

- Categoría Oficinas: Grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.

- Categoría Salas de reunión, en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.

- Categoría Residencia comunitaria en edificio exento.

- Garaxe-aparcamento: categorías 1ª, 2ª e 3ª

- Dotacional:

- Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5, en situación de planta baixa ou en edificio de uso exclusivo.

- Servizos urbanos: clases 1, 2 e 3 en edificio de uso exclusivo.

7. Outras condicións.

- Admítese o aproveitamento baixo cuberta, adecuándose ás condicións fixadas na presente normativa, computando, a efectos de edificabilidade todos os espazos de altura maior ou igual a 1,50 m.

- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldóns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.

Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.

- Admítese a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiras, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal.

- Altura de bordo: 2,80 m.

- Altura total: 3,50 m.

- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.

- Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.

- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

- Peches:

- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos ou no lindeiro correspondente.

- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.

- Tipo: Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 6. ZONA 5ª. SAUI-1. PLANEAMENTO INCORPORADO

Art. 8.6.1. Ordenanza de planeamento incorporado (P.P. do SAUI-1).

Correspóndese nos planos de "Ordenación do Solo Urbano", CU, cos ámbitos de parcelas privadas de uso industrial e comercial do Plan Parcial do SAUI-1.

Nestes ámbitos serán de aplicación as ordenanzas do Plan Parcial do SAUI-1 no que non se opoñan ou resulten en contradición coa normativa do presente PXOM ou da lexislación vixente.

CAPÍTULO 7. ZONA 6ª. INDUSTRIAL COMERCIAL

Art. 8.7.1. Ordenanza Industrial-Comercial.

1.- Ámbito e características

Comprende as áreas do territorio sinaladas baixo o epígrafe de Uso Industrial-Comercial nos planos de pormenorización do solo urbano e urbanizable delimitado.

Responde á tipoloxía de edificación industrial.

O seu uso característico é o industrial.

2.- Aliñacións e rasantes:

As fixadas nos planos correspondentes.

3.- Condicións de volume.

- Fronte mínimo de parcela: o existente. Para parcelacións esixirase unha fronte mínima de 20 m para edificacións apegadas e 30 para edificacións exentas.

- Parcela mínima: a existente. Para parcelación esixirase unha parcela mínima de 1000 m².

- Ocupación do solo: 80% de parcela neta.

- Edificabilidade: 0,80 m²/m². de parcela neta.

- Altura da edificación: 11,00 m.

Elementos por riba da altura máxima: o Concello poderá permitir a construción de elementos singulares por riba da altura máxima sempre que se xustifique a súa necesidade en razón á natureza da actividade, sempre que non superen o 10 % da superficie ocupada en planta.

- Pendente de cuberta: 20º cunha altura máxima de cumieira de 2,5 m.
- Recuamento á aliñación: 5 m.
- Separación mínima a lindeiros: 3,00 m.

Permítese adosar ás parcelas lindantes laterais cualificadas co mesmo uso, con acordo de medianeiría e edificación simultánea. Cando a parcela lateral teña unha edificación non adosada, se respectará o retranqueo mínimo de tres metros a dito lateral.

4.- Usos Pormenorizados.

- Industrial: Categorias A, B, C e D. Autorízase tamén a categoría E exclusivamente para industrias molestas e/ou nocivas, e previas as autorizacións pertinentes.

5.- Usos Compatibles

- Servizo Terciario:
- Categoría Hospedaxe: Grao 2º e 3º. Ambos en edificio exclusivo ou compatible co residencial.
- Categoría Comercio: Grao 1º tipos 2.2, 2.3, 2.4 e 3, en situación de planta baixa, illado ou contiguo.
- Categoría Oficinas: Grao 2º.
- Garaxe-aparcamento: categorías, 2ª, 3ª e 4ª

6. Outras condicións:

- Peches:
- Posición: a aliñación fixada nos correspondentes planos
- Altura máxima: Dous metros cincuenta centímetros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Tipo: Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

CAPÍTULO 8. ZONA 7ª. FINCA SINGULAR

Art. 8.8.1. Ordenanza de finca singular.

1.- Ámbito de aplicación

Correspóndese nos planos de "Ordenación do Solo Urbano", CU, cos ámbitos identificados como tal.

2.- Obxectivos

Neste ámbito preténdese a conservación da edificación catalogada así como a súa finca vinculada.

A este respecto non se permite ningún tipo de segregación da finca orixinal.

3.- Obras permitidas

Permítese o mantemento das edificacións actualmente construídas sobre a finca, fundamentalmente con obras de restauración rehabilitación e reestruturación que non afecten a máis do 50% da superficie construída a día de hoxe.

Con carácter excepcional e xustificadamente, motivado por obras para dotar as edificación de accesibilidade, habitabilidade ou seguridade, poderán levarse a cabo ampliacións que poderán abarcar a superficie necesaria para acadar esas novas condicións de accesibilidade, habitabilidade ou seguridade.

Asemade, de cara á implantación de novos usos dos contemplados na presente normativa, poderán tamén autorizarse obras de ampliación con carácter excepcional e xustificadas. Estas ampliacións tan so poderán abarcar un 50 % máis da superficie xa edificada no momento da aprobación definitiva do PXOM, debendo respectar na medida do posible as edificacións preexistentes.

Usos.

- Residencial clase A
- Industrial: Categoría A e B.
- Servizo terciario:

- Categoría Hospedaxe: Grao 1º e 2º. Ambos en edificio exclusivo ou compatibles co residencial.
- Categoría Oficinas: Grao 3º, en situación de planta baixa ou primeira.
- Categoría Salas de reunión, en situación de planta baixa, edificio illado ou contiguo.
- Categoría Residencia comunitaria en edificio exento.
- Garaxe-aparcamento: categorías 1ª
- Dotacional:
- Equipamento: clases 1, 2, 3 e 4, en situación de planta baixa ou en edificio de uso exclusivo.

CAPÍTULO 9. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Art. 8.9.1. Ámbito e características.

Este tipo de solo divídese en áreas de reparto para efectuar a equidistribución de cargas e beneficios. No caso concreto do concello de Boqueixón, desde o propio Plan Xeral non se contén a ordenación detallada destes ámbitos quedando pendente o seu desenvolvemento da redacción do correspondente Plan Especial que os ordene.

Ademais disto e aos efectos do cumprimento de estándares para o conxunto do solo urbano non consolidado fíxanse catro distritos correspondentes aos catro solos urbanos:

SOLO URBANO DE CAMPORRAPADO:	DISTRITO 1
SOLO URBANO DE FORTE:	DISTRITO 2
SOLO URBANO DE LESTEDO:	DISTRITO 3
SOLO URBANO SERGUDE:	DISTRITO 4

O Plan Xeral de Boqueixón prevé a seguinte división do solo urbano non consolidado:

Polígono	Área de reparto	Distrito
PL-01	ARL-01	Distrito 3
PL-02	ARL-02	Distrito 3
PL-03	ARL-03	Distrito 3

Art. 8.9.2. Réxime de ordenación das Áreas de Reparto

1. O ámbito de cada área de reparto aparece delimitado nos planos de ordenación do solo urbano.
2. As cifras de superficies, que aparecen no apartado correspondente a cada ámbito, teñen un carácter aproximado e indicativo, podéndose axustar, no seu caso, como resultada dunha medición mais precisa sobre o terreo.
3. As áreas de reparto regúlanse, a efectos de condicións xerais, polo disposto nas presentes Normas Urbanísticas, salvo determinacións particulares incluídas no apartado correspondente.
4. O aproveitamento lucrativo establecido no apartado correspondente comprende á totalidade dos aproveitamentos lucrativos dos distintos usos e tipoloxía previstos.

Art. 8.9.3 Desenvolvemento das áreas de reparto

No anexo da presente normativa inclúese o ficheiro correspondente a cada unha das áreas de reparto de solo urbano non consolidado, con indicación das súas superficies, edificabilidades, aproveitamento tipo, e demais condicionantes para o seu desenvolvemento.

TÍTULO IX. CONDICIÓN PARTICULARES DA EDIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL. ORDENANZAS.

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Art. 9.1.1. Definición e ámbito

Correspóndense coas delimitacións efectuadas nos planos C-01 a C-19 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais", e nos Planos de Ordenación dos Núcleos Rurais, así como nas fichas da Análise do Modelo de Asentamento Territorial.

Art. 9.1.2. Regulación urbanística de Núcleo Rural

1. Ten por obxecto definir o que a Lei do Solo denomina Núcleos Rurais e asegurar neles as condicións de habitabilidade e servizos.
2. O conxunto das condicións urbanísticas aplicables é o resultante de:

a) A delimitación do seu ámbito, con indicación de condicións e limitacións para o uso dos terreos e das construcións, así como das características estéticas das edificacións

b) As demais determinacións destas Normas, e en xeral, do Plan, que en función das características do solo de núcleo rural fosen aplicables.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.

Art. 9.2.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nos núcleos rurais do termo, que se delimitan nos planos correspondentes deste Plan, tanto nos ámbitos do núcleo rural histórico-tradicional como nos núcleos rurais comúns.

Art. 9.2.2. Clasificación en grados

En función do grao de consolidación do núcleo rural e da tipoloxía das edificacións presentes distínguense dúas ordenanzas de aplicación.

- Ordenanza de Núcleo Tradicional aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Rural Histórico-Tradicional

- Ordenanza de Núcleo Común aplicable ás áreas de Solo de Núcleo Común.

Art. 9.2.3. Usos permitidos.

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto nos seguintes artigos da presente normativa.

b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas nos seguintes artigos da presente normativa. As vivendas de tipo tradicional poderanse reformar e ampliar o necesario para dar cumprimento á normativa de habitabilidade correspondente, sexa cal fora a súa situación en relación aos lindeiras, aos camiños rurais ou á normativa de volume de aplicación. Neste caso será primordial que as obras conserven o carácter tradicional da vivenda e os materiais a empregar harmonicen cos existentes.

c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas nos seguintes artigos da presente normativa.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas pola normativa.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial unifamiliar. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

Usos complementarios, segundo o título V da presente normativa serán:

- Industrial categorías A e B. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma prohibese todo uso industrial.

- Servizo Terciario:

- Categoría Hospedaxe: grao 1º en edificio exclusivo ou compatible co residencial e grao 2º

- Categoría Comercio: en planta baixa de edificio residencial, grao 1º, 1, 2.1 e 2.2, e grao 2º, 3.

- Categoría Oficinas graos 1º e 3º. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

- Categoría Salas de reunión grao 1º. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

- Categoría Residencia comunitaria. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m2 construídos.

- Garaxe-aparcamento: graos 1º, 2º, 3º.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma tan so se permiten os graos 1º e 2º.

- Agropecuario en nova construción: grao 1.a cunha superficie máxima construída de 100 m², grao 1º.c, grao 3º cunha superficie máxima construída de 200 m² e grao 5º cunha superficie máxima construída de 200 m² para instalacións fixas e sen límite para desmontables.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma tan so se permiten as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor da LOUPMRG, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da LOUPMRG.

- Dotacional:

- Categoría Equipamento: clases 1, 2, 3, 4 e 5. Como uso complementario ao residencial ou en edificación de uso exclusivo. Neste caso as edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

- Categoría Servizos urbanos: clases 1, 2, 3 e 4. As edificacións serán de volume, tamaño, características e acabados similares ás edificacións residenciais existentes, cunha limitación máxima de 250 m² construídos.

Condicións especiais para os núcleos afectados por contornos de protección e para o núcleo catalogado de A Ponte en Ledesma: En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, nestes ámbitos a indicación da superficie máxima edificable de 200 e 250 m² reducirase a 160 m².

Art. 9.2.4. Usos prohibidos

1. Fica prohibido o derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:

- a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
- b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.
- c) Tódolos engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto de distorsión para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, tódolos alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
- d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.

Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición e, acompañando ó proxecto técnico, un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

2. As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

3. As naves industriais de calquera tipo.

4. Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

5. A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes que implique o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúos ou corredoiras, tanto no núcleo rural como nos contornos de protección dos elementos catalogados, agás cando se xustifique interese xeral motivado pola ampliación ou creación de infraestruturas de titularidade estatal, autonómica ou provincial.

Tampouco se poderán formular ampliacións de camiños que afecten a elementos de interese etnográfico (hórreos, muíños, canles, fontes, emparrados, muros e valos tradicionais, cómaros, noiros, etc.) así como o arboredo autóctono, especialmente as ringleiras de árbores que dean a camiños ou que separen fincas.

Nos casos de interese xeral municipal, con carácter excepcional e de xeito xustificado poderanse formular a ampliación dalgún camiño propoñendo en todo caso, a alternativa coa menor afección ó patrimonio.

6. As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para autoconsumo.

7. No ámbito do Núcleo Histórico-Tradicional: as vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades; os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros; aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural; a execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal. Nos contornos de protección dos elementos catalogados e no núcleo catalogado de A Ponte en Ledesma non estarán permitidas, con carácter xeral as segregacións, salvo autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

8. A plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constitúan masa arbórea.

Art. 9.2.5. Condicións Xerais

Cumprirán coas condicións xerais da edificación sinaladas no título correspondente, así como na lexislación do solo correspondente.

Art. 9.2.6. Condicións da edificación

1. As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) Parcela mínima a efectos de edificacións: En núcleo rural histórico-tradicional a parcela mínima edificable non será inferior a 300 m². En núcleo común a parcela mínima edificable non será inferior a 500 m². A execución de pequenas construcións auxiliares como galpóns, alpendres, garaxes, etc, non estará suxeita a estas limitacións de superficie, pero si ás restantes de edificabilidade, ocupación e recuados que lle sexan de aplicación.

Parcela mínima a efectos de segregación: En núcleo rural histórico-tradicional as parcelas resultantes dunha segregación, realizada ó amparo do presente PXOM, terán unha superficie mínima de 600 metros cadrados. En núcleo rural común as parcelas resultantes dunha segregación, realizada ó amparo do presente PXOM, terán unha superficie mínima de 1.000 metros cadrados, para a totalidade dos núcleos, excepto nos de Ardilleiro Grande (A Granxa), A Eirexe (Lamas), Lestedo e Pazos (Lestedo), Torre-Pedrouzo(Pousada), Carabán e Castenda (Vigo), nos que esta superficie mínima se fixa en 2.000 metros cadrados.

Condicións de segregación: En todo caso as novas segregacións que se autoricen cumprirán ademais da parcela mínima cunha fronte mínima de 16 m cos lindeiros o máis rectos e ortogonais posible.

A franxa de parcela afectada pola fixación de aliñacións será de cesión gratuíta ó concello salvo a existencia de peches tradicionais de pedra, non computando polo tanto ós efectos do cumprimento das condicións de parcela. En todo caso as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións tradicionais prevalecerán sobre as grafadas nos planos de ordenación dos núcleos rurais. Todo elo salvo o previsto na lexislación sectorial ou en proxectos de incidencia supramunicipal. Os novos peches, construcións e vivendas en núcleo rural histórico-tradicional seguirán as aliñacións consolidadas por peches, edificacións ou construcións tradicionais podendo recuarse unicamente cando supoñan unha mellora na conservación do entorno inmediato e na integración da nova construción no entorno.

b) Edificabilidade:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional : 0,50 m²/m², sobre parcela neta, para o conxunto dos usos.

Núcleo Rural Común: 0,25 m²/m², sobre parcela neta, para o conxunto dos usos.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma, establécense os seguintes límites para cada volume edificado: ocupación máxima en planta: 120 m²; altura máxima: planta baixa ou planta baixa e alta en función das condicións das edificacións do contorno.

Computarán edificabilidade todas as construcións executadas sobre e baixo rasante a excepción dos sotos e semisotos que sobresaian un metro como máximo sobre a rasante do terreo destinados exclusivamente a garaxe, instalacións da vivenda ou trasteiros de menos de 10 m².

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural no ámbito dos contornos de protección que afectan ós núcleo rurais delimitados así como no núcleo catalogado de A Ponte en Ledesma, os semisotos computarán como un andar e unicamente se permitirán cando as condicións topográficas do terreo impidan a construción da edificación doutro xeito. Neste caso terá condición de semisoto calquera porción de planta que sobresaia da rasante do terreo nalgún punto.

c) Ocupación máxima:

Núcleo Rural Histórico-Tradicional: 50%.

Núcleo Rural Común: 25%

d) As características estéticas e constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento.

En tal sentido esixiranse os seguintes condicionantes tanto no ámbito do núcleo rural histórico-tradicional como no rural común:

- Volumetría: estará constituída por un volume principal de planta preferentemente rectangular ó que se poderán adosar outros en planta baixa. En plantas altas permítese a construción de balcóns de tipo corredor e galerías, sempre que se xustifique o seu emprego en base ás tipoloxías tradicionais do núcleo no que se inserta a edificación.

- Paramentos verticais: Utilizárase como acabado preferente o revestimento continuo de morteiro para tódalas fachadas en cores brancas ou claras. Permítese como segunda solución o emprego da pedra, debendo ser, de acordo co entorno, de cachotería de gran. Nos casos excepcionais e xustificadas pola calidade arquitectónica pódese usar outro tipo de solución constructiva en pedra, madeira en revestimentos ou outro tipo de materiais que cumpran a mesma función (metal, formigón, tramas metálicas prefabricadas, etc.) e que en todo caso harmonicen co entorno, debendo conter o proxecto presentado xustificación expresa de tal extremo. En todo caso rexéitanse os acabados brillantes ou reflectantes.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma prohibese a utilización da chapados de pedra como acabado exterior da edificacións.

- Forma e dimensión dos ocós: Os ocós serán rectangulares de dimensión preferente vertical ou cadrados. Esta condición non será esixible para grandes cristaleiras en galerías tanto en planta baixa como en planta alta.

- Carpinterías: O material empregado nas carpinterías será preferentemente a madeira. Tamén se poderá usar o aluminio con acabado lacado en cores distintas do branco. Prohibese, salvo autorización previa do concello o uso de aluminios en acabados metálicos (anodizados, pulidos, etc.)

- Corpos anexos: as mesmas condición rexerán para os corpos anexos, contiguos ou separados da vivenda.

e) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima

alteración do relevo natural dos terreos. Neste sentido tomaranse como referencia as superficies máximas construídas para cada uso indicadas na presente ordenanza.

f) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos na forma establecida na presente normativa.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma a altura máxima permitida obterase en atención ós condicionantes do contorno, debendo estudarse no proxecto de edificación a altura media das edicións existentes, tanto en metros como en número de plantas.

g) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen quebras nas súas vertentes. Permítese o aproveitamento baixo cuberta, como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por xanelas inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. De acordo coa tipoloxía da zona o material a utilizar no remate da cubrición será a tella cerámica. De modo excepcional e xustificado suficientemente poderán utilizarse outros materiais previa autorización do concello. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas. A altura máxima de cumieira será de 3,60 m sobre a altura máxima permitida.

En base ós requirimentos do órgano competente en materia de patrimonio cultural, no ámbito dos contornos de protección dos elementos catalogados e no ámbito catalogado do núcleo da Ponte en Ledesma, as baixantes e canles non presentarán molduras e serán de chapa metálica (cinc, cobre etc.) con acabado mate e sección preferentemente circular. De facerse remates de chemineas estas harmonizarán cos tipos tradicionais existentes.

Tamén no caso anterior os aleiros deseñaranse en atención os tradicionais existentes no contorno, sen que poidan exceder do plano de fachada elementos estruturais de formigón, nin cornixas, molduras ou elementos decorativos.

h) Para as novas construcións a tipoloxía edificatoria será illada, excepto casos de edificación conxunta, onde poderán apegarse ata un máximo de tres. Nas parcelas lindantes con edificacións existentes de carácter non tradicional construídas sobre o lindeiro común será obrigatorio o adose. A separación a lindeiros, caso de producirse non será nunca inferior a 3 metros. Para as novas construcións serán obrigatorios, salvo en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos en relación ás vías de acceso fixados nos planos de ordenación dos núcleos rurais, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía.

i) Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, alomenos os servizos de acceso rodado, fornecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministro de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

k) A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo.

Art. 9.2.7. Planeamento en Núcleo Rural

No medio rural poderanse redactar Plans de Ordenación do Núcleo Rural coa regulación e finalidades fixadas na presente normativa e na lexislación do solo vixente.

Art. 9.2.8. Núcleos comúns no ámbito das estradas de titularidade autonómica

Minimizaranse os novos accesos directos ás estradas autonómicas debendo utilizarse, sempre que sexa viable económica e tecnicamente, outros viarios alternativos, existentes ou de nova creación. A tal efecto, coas solicitudes de autorización ó organismo titular da estrada, deberá aportarse un estudo que xustifique o acceso, valorando as posibles alternativas.

Art. 9.2.9. Condicións especiais dos núcleos rurais afectados pola pegada sonora aeronáutica.

Nos núcleos rurais afectados pola pegada sonora fixada nos planos de clasificación non se permitirán novos usos residenciais nin dotacionais educativos ou sanitarios.

Para a legalización das edificacións existentes destinadas a estes usos e non amparadas pola preceptiva licenza será obrigatoria a súa insonorización consonte ó indicado no Código Técnico da Edificación, non correndo o titular do aeroporto cos custes da insonorización, indicándose ditos requisitos nas fichas urbanísticas correspondentes.

Art. 9.2.10. Condicións especiais das vivendas do núcleo da Susana vinculadas ó ferrocarril

As vivendas pareadas existentes no núcleo da Susana, executadas como proxecto unitario de vivendas vinculadas ó ferrocarril, salvo declaracións de ruína, deberán conservarse, quedando suxeitas ó réxime de protección ambiental previsto nesta normativa para os elementos catalogados. Ademais permitiranse, xustificadamente, ampliacións en planta, non en

altura, sen superar o 20% da superficie total edificada, para a execución de garaxes ou para conquistar melloras condicións de habitabilidade ou accesibilidade na vivenda.

As novas vivendas, que xurdan como consecuencia de demolicións por expedientes de ruína declarados, deberán harmonizar co conxunto, debendo conservar a tal efecto o volume e formas orixinarias, independentemente das condicións de volume fixada no presente capítulo par o resto dos núcleos rurais.

TÍTULO X. REGULACIÓN DO SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Art. 10.1.1. Delimitación e ámbito

As delimitacións do Solo Urbanizable grafítanse nos planos C-01 a C-19 de “Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais”, así como nos planos CZ-01 a CZ-03 “Sectores e áreas de solo urbanizable delimitado”.

Art. 10.1.2.- Réxime

O réxime do solo urbanizable será o indicado no artigo 21 da LOUPMRG.

Ademais do indicado nesta, en tanto non se desenvolvan estes solos a través dos correspondentes Plans Parciais ou de Sectorización, fica prohibida a nova plantación de especies arbóreas de crecemento rápido ou calquera nova plantación forestal que constituía masa arbórea.

Esixírase aos propietarios de solos sometidos a desenvolvementos urbanísticos a garantir a asunción dos gastos suplementarios ou extraordinarios que supoñan para as infraestruturas públicas. Esta garantía será condición necesaria e previa para o inicio da xestión dos ámbitos a desenvolver.

Art. 10.1.3. Aproveitamento medio e patrimonializable

O Plan Xeral establece o aproveitamento tipo de cada sector de solo urbanizable en metros cadrados edificables de uso característico por metro cadrado de solo, incluídos, no seu caso, os sistemas xerais adscritos ó mesmo.

O Plan Xeral establece os coeficientes de homoxeneización relativa, correspondentes ós distintos sectores de solo urbanizable, establecidos en función do uso característico, ó que se lle asigna o valor da unidade, e os restantes usos cualificados ós que corresponden valores superiores ou inferiores, así como en función das distintas condicións de contorno de cada un dos sectores, (topografía, emprazamento, urbanización, etc.)

O aproveitamento patrimonializable que corresponde a cada finca nesta clase de solo é o resultado de aplicar á súa superficie a porcentaxe legal do aproveitamento tipo da área de reparto que inclúe a todos os sectores de solo urbanizable.

Art. 10.1.4. Criterios de ordenación para o solo urbanizable (sen ordenación pormenorizada no PXOM)

O planeamento de desenvolvemento e proxectos de urbanización contemplarán os seguintes aspectos:

- o O axardinamento dos espazos comúns e públicos levarase a cabo con especies adaptadas ao medio, co fin de diminuír a frecuencia da rega.
- o Primarase o deseño de espazos de tipo natural, con especies herbáceas que teñan baixas necesidades de auga.
- o As piscinas comunitarias, de habelas, deseñaranse con sistemas de mantemento que permitan os mínimos cambios de auga, ou reduzan o consumo da mesma.

Os Plans Parciais e Plans de Sectorización deseñarán a súa ordenación con amaño ás determinacións contidas nas determinacións particulares para o seu desenvolvemento, e seguindo os criterios que a continuación se enumeran:

- En caso de existir masas arboradas importantes procuraranse respectar na medida do posible, integrándoas no sistema de zonas verdes e espazos libres.
- Integrar no sistema de espazos libres os elementos naturais da paisaxe.
- O sistema viario garantizará a continuidade de viarios co viario exterior e a integración visual dos bordes entre o solo urbanizable e rústico
- Buscar a agrupación dos equipamentos de carácter local, de modo que se creen focos de atracción no tecido urbano. O emprazamento das dotacións garantizará unha boa accesibilidade e a súa integración na estrutura do Plan.
- En áreas de vivenda unifamiliar tenderase a concentrar os espazos libres buscando conseguir unha mellor utilización e mantemento dos mesmos.
- En áreas residenciais as actividades distintas da vivenda concentraranse preferentemente en torno ó viario principal e ós distribuidores locais que conecten co viario de maior rango e favorecerase a integración, se os houbese, de usos non residenciais compatibles coa vivenda.

- Procurarase manter a sección de rúas cunha distancia entre aliñacións igual ou maior á mais alta das edificacións que as conformen.
- A cuberta vexetal que se vexa alterada reconstruírse na medida do posible mediante solucións de revexetación ou reposición das especies alteradas. As zonas verdes deseñaranse do xeito máis natural posible, alterando a mínima fracción posible.
- Os proxectos contemplarán a instalación de barreiras que reduzan a incidencia do ruído en zonas habitadas, e que difuminen a presenza da zona urbanizada dende o exterior no caso das industrias.
- As edificacións se adecuarán á contorna, establecendo condicións estéticas nas ordenanzas da edificación. Na zona industrial evitarase a edificación con lonxitudes excesivas.
- A revexetación farase con especies autóctonas, evitando deseños excéntricos que rompan coa harmonía da contorna.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Art. 10.2.1. Regulación dos sectores de solo urbanizable delimitados

No anexo da presente normativa inclúese o ficheiro correspondente a cada unha das áreas de reparto de solo urbanizable, con indicación das súas superficies, edificabilidades, aproveitamento tipo, e demais condicionantes para o seu desenvolvemento.

Art. 10.2.2. Desenvolvemento do solo urbanizable delimitado (sen ordenación pñormenorizada no PXOM)

Cada sector de solo urbanizable delimitado desenvolverase mediante un Plan Parcial, que abranguerá a totalidade do ámbito do sector constituíndo cada sector unha área de reparto.

O Plan Parcial cumprirá as obrigas de contido e outras que lles sinale a Lei do Solo e Regulamentos que a desenvolvan, e as determinacións establecidas polo Plan Xeral.

A normativa do Plan Parcial aterase ó establecido nestas Normas, podendo detallar completar e desenvolver as definicións e condicións xerais recollidas nas mesmas.

Para o desenvolvemento daqueles solos urbanizables destinados a vivenda unifamiliar cumpriranse as seguintes condicións:

- Parcela mínima en edificación apegada: 150 m²
- Número máximo de unidades en edificación acaroadas: 6 vivendas
- Parcela mínima en edificación pareada: 200 m²
- Parcela mínima en edificación illada: 300 m²

Superficie mínima de solo sen impermeabilizar: 35%, podendo incluír nesta porcentaxe tanto as zonas libres de dominio e uso público como as privadas.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 10.3.1. Solo urbanizable en situación transitoria

Correspóndese co solo urbanizable SUD-I1, que conta con ordenación pormenorizada derivada do plan parcial do SAUI-2 aprobado definitivamente o 27 de marzo de 2007.

En tanto non estea executada a urbanización, sobre estes terreos rexerá o réxime do solo urbanizable previsto na lexislación vixente e no presente PXOM.

Unha vez estea concluída a urbanización sobre os terreos rexerán as ordenanzas do Plan de sectorización do SAUI-2 no que non se opoñan ou resulten en contradicción coa normativa do presente PXOM ou da lexislación vixente.

Art. 10.3.2. Ordenanza 1 do SUD-I2. Industrial-Comercial

A presente ordenanza serán de aplicación nos terreos comprendidos na delimitación do sector de solo urbanizable delimitado SUD-I2 do PXOM de Boqueixón.

Para o non regulado nestas ordenanzas estarase ó disposto na normativa do presente PXOM así como na lexislación sectorial ou xeral que resulte de aplicación.

1.- Definición

Solo dedicado a instalacións empresariais de grande tamaño, con variedade de usos dentro do mesmo ámbito empresarial, usos industriais, terciarios, administrativos, loxísticos, etc....con posibilidade de edificar unha ou varias edificacións

dentro da parcela en estrutura de minipolígono con servizos comúns no interior da parcela para unha única ou varias empresas.

2.- Usos

2.1. - O uso predominante é o industrial e terciario en todas as categorías.

Enténdese como uso terciario aquel que ten como finalidade a prestación de servizos ao público polas empresas ou organismos, en todas as súas clases, Oficinas, comercio, hospedaxe, etc...

Enténdese como uso industrial tal o que ten como finalidade levar a cabo as operacións de deseño, elaboración, transformación, reparación, almacenaxe, comercialización e distribución de produtos.

2.2. - Usos permitidos-compatibles:

Uso garaxe-aparcamento

2.3. - Usos prohibidos:

Residencial, agás en vivendas vinculadas ás naves para garda e custodia da actividade nas que se permite unha vivenda por parcela con 2120 m² de superficie construída máxima.

3.- Tipoloxía

As edificacións a construír poderán ser naves de almacenamento ou de produción, edificios representativos e de oficinas.

Estas edificacións dentro da parcela poderán estar illadas ou pegadas entre si segundo se describe nesta ordenanza.

4.- Condicións xerais

As edificacións que se autoricen cumpriran as condicións xerais sinaladas neste Plan, ademais das condicións que lle sexan de aplicación segundo a lexislación sectorial vixente en cada caso.

Autorízase expresamente a realización de distintas actividades segundo os usos previstos por distintos titulares dentro da mesma parcela. Permítese a realización de divisións horizontais das edificacións da parcela con organización en parcela única.

5.- Parámetros urbanísticos e condicións da edificación

- Parcela mínima edificable: 3.000 m²

- Fronte mínimo de parcela a vía pública: 15 m

- Ocupación máxima de parcela: 50%

- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m². Desta edificabilidade so poderá destinarse un máximo do 31% a uso terciario.

- Dotación de aparcamento: requirirase a existencia no interior da parcela de a lo menos 1 praza de aparcamento por cada 95 m² de edificación.

- Recuados mínimos

- De edificación á aliñación: 10 m mínimo. En calquera caso o recuado mínimo á fronte da parcela será o sinalado nos correspondentes planos.

- De edificación a lindeiro lateral: 10 m

- De edificación a lindeiro traseiro: 10 m

- Entre edificacións dentro da mesma parcela: mínimo 10 m

- Altura máxima: 9 m dende a rasante do terreo circundante á edificación ata a liña de aleiro, podendo elevarse ata 11 m na cumieira, ou elementos puntuais illados. En casos excepcionais poderán superarse estas alturas para a colocación de instalacións necesarias para o proceso industrial.

- Voos: Non se permitirán voos por riba das liñas de recuados sinaladas anteriormente salvo os estrictamente necesarios para solucionar a evacuación de augas pluviais.

- Sotos: Permítese a construción de sotos e semisotos. Poderán adicarse a aparcamento, almacén, cuartos de instalacións e outros usos similares. Permitiranse usos comaptibles ata un 20% da edificabilidade da parcela cumprindo a normativa específica para cada actividade.

Computaranse todas as superficies de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con

destino a trasteiros de superficie inferior a 10 m², a aparcamento ou a instalacións do servizo de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Permítese a edificación de vivendas vinculadas á actividade, cunha superficie máxima de 120 m² e un máximo dunha por instalación, sempre e cando esta dispoña de polo menos 5.000 m² de superficie. Os parámetros urbanísticos serán os indicados anteriormente coa altura máxima das edificacións representativas.

Estas poderán ser exentas se a superficie da parcela o permite, gardando os recuados. Neste caso a altura máxima será de 7 m, equivalentes a 2 plantas, sen aproveitamento baixocuberta.

6. Condicións estéticas

6.1. - Xeneralidades

Queda prohibido o uso de materiais que imiten outros materiais, debendo empregarse estes co seu verdadeiro valor.

Queda prohibido utilizar como vistos materiais non acondicionados tecnicamente para ser vistos, debendo nestes casos revestirse estes coas proteccións axeitadas a cada caso.

Considéranse como fachadas todos os paramentos que dean peche ás construcións.

As empresas propietarias quedan obrigadas a manter as fachadas en bo estado de conservación, debendo realizar o mantemento necesario tanto nos paramentos verticais exteriores como nas cubertas.

En caso de non se realizar o axeitado mantemento destas, o concello poderá Instar os propietarios das edificacións a realzalos, poñendo como condición para poder seguir realizando as actividades, o seu mantemento.

6.2. - Peches de Parcelas.

Os peches de parcelas que dean ás vías terán unha altura máxima de 1 m dende a rasante da beirarrúa en cada punto, podéndose ampliar esta con peches vexetais mallas metálicas ou celosías ata unha altura máxima de 2 m con excepción de condicións máis xenerosas explicitar nos ordenanzas particulares ou casos debidamente xustificadas.

Os materiais do peche estarán acabados, ou revestidos convenientemente.

Os peches das parcelas colocaranse na aliñación fixada no presente Plan, e contra outras parcelas, colocáseno no linde, podendo ser opacos ata unha altura de 2 m medidos dende a rasante interior da parcela con excepción de condicións máis xenerosas explicitar nas ordenanzas particulares.

Nos peches estarán incorporados os armarios de acometidas de servizos

6.3. - Tratamento de Fachadas.

As fachadas (todas as da edificación) acabaranse con materiais adecuados ao seu uso e a súa situación de protección á intemperie, non podendo utilizar aqueles que teñan un carácter de provisionalidade.

As carpintaría preferentemente serán de madeira ou metálicas.

6.4. - Cubertas.

Utilizaranse materiais axeitados á súa función de protección contra as inclemencias, podéndose utilizar cubertas cerámicas, pétreas ou metálicas, coas pendentes axeitadas ao material elixido.

6.5. - Paneis Publicitarios

Os rótulos publicitarios indicando a empresa, permitiranse, sendo a empresa beneficiaria a responsable en todo momento do mantemento para o seu bo estado de conservación.

Os rótulos poderán colocarse pegados aos cerramentos exteriores da edificación, colocados sobre o propio edificio, ou no peche frontal de parcela.

6.6. - Urbanización de Fronte de Parcela

O proxecto de edificación deberá definir perfectamente a urbanización completa dos espazos non ocupados pola edificación.

O espazo frontal da parcela entre a liña de peche e a de edificación, deberá quedar perfectamente solucionado.

Este espazo poderase dedicar a aparcamento e manobra, tratándose o chan na súa totalidade, ou ben con pavimentos ou axardinada.

7.- Condicións de seguridade.

7.1. - Instalacións de Protección contra Incendios.

Serán de obrigado uso, como mínimo, e sen prexuízo de que a lexislación sectorial en función das actividades a realizar, obrigue maiores instalacións, os seguintes equipos:

- Extintores manuais, entendéndose como tal aqueles aparatos de manexo manual que conteñan no seu interior unha carga de espuma, po seco, halón ou anhídrido carbónico, que impulsada por presión permita sufocar lumes incipientes.

Estes levasen incorporado un soporte para a súa fixación a paramentos verticais, ou o correspondente carriño de transporte.

Colocaranse na seguinte cantidade, con independencia da que indique os regulamentos que lle correspondo aplicar polas súas normativas técnicas específicas:

-Oficinas: dous extintores 13 A por cada planta na caixa de escaleira, e como mínimo dous por cada 500 m² construídos ou fracción,

-Naves de fabricación ou de almacenaxe: dous extintores 130 por cada 500 m² construídos ou fracción.

-Colocaranse tamén extintores nos que alberguen: contadores de electricidade, depósitos de combustible, centros de transformación.

- Equipos de manguera instalada, que tomarán a auga dunha condución independente do resto da fontanaría con chave de paso e válvula de retención, de 70 mm de diámetro capaz de soportar unha presión de 15 atm, montados en armarios de aloxamento instalados en paramentos verticais a 12 cm do pavimento, con mangueras de 45 mm de diámetro e 30 m de lonxitude.

Colocaranse na seguinte cantidade:

-Oficinas: un equipo en cada planta cun mínimo de 1 por cada 40 m de fachada ou fracción.

-Naves de fabricación ou almacenaxe: 1 equipo por cada 500 m² de nave, cun mínimo de dous equipos por planta e unha distancia máxima de 40 m dun a outro. Un dos equipos instalárase xunto á porta de entrada da nave, e o resto no Interior.

8.- Condicións hixiénicas

8.1. - Emisións Gasosas.

As emisións gasosas das industrias que se instalen, xustificáranse aos valores máximos admitidos pola lei 38/1972 do 22 de decembro (BOE 26/12/72) de protección do ambiente atmosférico e o seu Regulamento aprobado por decreto 833/1975 do 6 de febreiro (BOE 22/4/75), para a contaminación atmosférica producida por industrias.

Cumprirán ademais canda normativa sobre o particular estea vixente no momento da solicitude de licenza e posta en marcha da actividade.

8.2. - Augas Residuais.

As augas residuais das industrias non poderán superar os seguintes parámetros.

Sólidos rapidamente sedimentables	15 mg/l
Temperatura	40°
PH	5,5 a 11
Graxas	100 mg/l
Cianuros libres	2 mg/l
Dióxido de xofre	20 mg/l
Fenóis totais	5 mg/l
Formaldehido	15 mg/l
Amoníaco	1,5 mg/l
Sulfuros	10 mg/l
Sulfuros libres	0,5 mg/l
Aluminio	30 mg/l
Arsénico	2 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	4 mg/l
Cadmio	1 mg/l
Cobre	5 mg/l

Cromo hexavalente	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cinc	5 mg/l
Estaño	4 mg/l
Ferro	2 mg/l
Manganeso	4 mg/l
Mercurio	2 mg/l
Niquel	10 mg/l
Chumbo	2 mg/l
Selenio	2 mg/l

En todo caso, as actividades clasificadas como insalubres ou nocivas, deberán someter á consideración do concello un estudio xustificativo do grao de inocuidade das súas augas residuais, co fin de que poida ser autorizado a súa vertedura á rede xeral de evacuación; no caso de que as augas efluentes non reúnan as condicións esixidas poro a súa vertedura, será obriga do usuario da industria a depuración previa do devandito efluente, mediante sistemas axeitados ás características dos residuos industriais a evacuar.

8.3. - Niveis Sonoros e Vibracións

De acordo coa lei 7/1.997 de protección contra a contaminación acústica, e o regulamento que a desenvolve, no ambiente exterior, con excepción de ruídos procedentes do tráfico, non se poderá producir ningún ruído no exterior, ou transmitido ao exterior dende o ambiente interior dos recintos, que supere os niveis seguintes:

Entre as 8 y 22 horas: 65dBA.

Entre as 22 e as 8 horas: 55 dBA,

Os ruídos expresáense e medirán en dB na escala "A".

A medición de ruídos realizarase no eixe das rúas contiguas á parcela industrial que se considere.

No recinto interior dos recintos, rexerán as seguintes disposicións:

Non se permite a ancoraxe de maquinaria e dos soportes desta ou de calquera órgano móbil nas paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación entre locais de usuarios distintos de calquera tipo de actividade.

A ancoraxe da maquinaria en chans ou estruturas non medianeiras, disporase interpoñendo dispositivos antivibratorios axeitados.

Os valores máximos tolerables de vibracións serán:

30 pals - na zona de máxima proximidade ao elemento xerador de vibracións

17 pals - no límite do recinto no que se atope situado o xerador de vibracións.

5 pals- fose de aqueles locais e na vía pública.

Os ruídos de vibración mediranse en Pals (V)

$V = 10 \log 3.200 A2 N3$

A: amplitude en cm

N: frecuencia en hercios

Os servizos técnicos municipais de inspección, poderán realizar en todo momento cantas comprobacións estimen necesarias, aos efectos perseguidos nestes aspectos.

8.4. - Aplicacións de Normas Hixiénicas.

Ademais dos preceptuadas nas presentes Ordenanzas Reguladoras os usuarios das industrias deberán aterse ás restantes normas e prescricións establecidas na lexislación sectorial vixente, como o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, os regulamentos de Policía de Augas e Canles e disposicións complementalas, e calquera outra que a relacións coas actividades obxecto de autorización.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

Art. 10.4.1. Condicións de desenvolvemento do solo urbanizable non delimitado

Os Plans de sectorización que desenvolvan áreas desta categoría de solo, terán por obxecto o desenvolvemento de áreas industriais.

Art. 10.4.2. Condicións para o desenvolvemento das distintas áreas de Solo Urbanizable non delimitado

Para a súa mellor xestión e dadas as diferentes características dos solos, o Solo Urbanizable Non Delimitado divídese en áreas homoxéneas, nas cales se fixan as correspondentes densidades e aproveitamentos máximos, así como os usos globais e os sistemas xerais a desenvolver en cada unha das bolsas mencionadas. Estas áreas aparecen reflectidas no plano CZ-1 a CZ-4 de sectores e áreas de solo urbanizable delimitado e non delimitado

Fíxanse a continuación os límites de aproveitamento e densidade que rexerán no momento que se proceda á delimitación de sectores de solo urbanizable dentro das áreas de solo urbanizable non delimitado.

- Superficie mínima para desenvolver áreas de Solo Urbanizable Non Delimitado:

Áreas para a ubicación de usos industriais (UND-01): 3,0 Ha

- Aproveitamento:

Áreas para a ubicación de usos industriais (UND-01): 0,60 m²/m²

- Alturas e ocupacións máximas:

Áreas para a ubicación de usos industriais (UND-01): 50% e 9 m.

- Usos compatibles:

Áreas para a ubicación de usos industriais (UND-01): terciario e dotacional.

- Condicións para o desenvolvemento de Plans de Sectorización

UND-01: Coa sectorización garantírase a imbricación do desenvolvemento previsto coa estrutura definida no Plan de Sectorización do SAUI-2. Deberase prever o reforzo do sistemas viarios locais existentes ata a conexión co viario de sistema xeral. A conexión co sistema xeral viario e coas infraestruturas municipais realizarase a través da estrada Autonómica AC-960. Esta conexión co sistema xeral viario deberá ser autorizada en todo caso polo organismo titular da vía que poderá condicionar o desenvolvemento deste en función da conexión prevista.

- Condicións do sistema viario en Solo Urbanizable Non Delimitado:

Como Norma xeral prohibíranse novos accesos directos indiscriminados de edificacións ás estradas, autonómicas ou provinciais, se non que se farán a través de camiños de servizo existentes ou deseñando un novo acceso que canalice todos os movementos, concentrando e limitando o seu número de maneira que se cumpra a normativa vixente e os criterios de seguridade vial. Estes novos accesos deberán contar co informe favorable do organismo titular da estrada.

Na tramitación de calquera actuación pública programada ou privada concertada farase indicación expresa das capacidades e características dos sistemas xerais aos que estas se conectan (viario, saneamento, subministro de auga, enerxía eléctrica, gas, etc.) e a xustificación da capacidade das mesmas ou, noutro, caso garantir o seu reforzo. Como norma xeral cumpriran co estipulado a tal efecto no Título VII da presente normativa.

TÍTULO XI. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO

CAPITULO 1. PRELIMINARES

Art. 11.1.1. Definición e ámbito

Son aqueles terreos do termo municipal que, polas súas condicións naturais, ou en razón do modelo territorial adoptado, son así clasificados ó obxecto de que permanezan á marxe do proceso de urbanización. Pertencen ó solo rústico os solos adscritos a esa clase de solo nos planos C-01 a C-19 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

Art. 11.1.2. Regulación urbanística do solo rústico

1. O solo rústico, en tanto se manteñan as condicións que determinaron a súa clasificación, carece de aproveitamento urbanístico e deberá utilizarse da forma que mellor corresponda á súa natureza e á preservación e conservación dos recursos naturais.

2. No solo rústico, non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da

realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria. Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria.

Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade. Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

3. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

Art. 11.1.3. Categorías de solo rústico

No Solo Rústico o Plan Xeral establece dúas categorías, identificadas no plano de Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais. Ditas categorías son as seguintes:

1. Rústico de Protección Ordinaria, S.R.PO., constituído polos terreos inadecuados para o desenvolvemento urbanístico.

2. Rústico de Especial Protección, S.R.E.P, delimitado por razóns de conservación e de especial protección medioambiental.

Art. 11.1.4. Construción e instalacións permitidas en calquera clase de solo rústico

1. Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido na lexislación do solo vixente, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional.

Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas na lexislación do solo vixente, e na presente normativa referente ás condicións das edificacións en solo rústico.

2. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor da LOUPMRG, poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor da LOUPMRG, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

3. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas na LOUPMRG e no PXOM, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

Art. 11.1.5. Afeccións aeronáuticas sobre o solo rústico

Nos solos rústicos afectados pola pegada sonora fixada nos planos de clasificación non se permitirán novos usos residenciais nin dotacionais educativos ou sanitarios.

Para a legalización das edificacións existentes destinadas a estes usos e non amparadas pola preceptiva licenza será obrigatoria a súa insonorización consonte ó indicado no Código Técnico da Edificación non correndo o titular do aeroporto cos custes de dita insonorización, indicándose ditos requisitos nas fichas urbanísticas correspondentes.

Nos ámbitos de solo rústico nos que o propio terreo vulnera as servidumes aeronáuticas ou o terreo atópase próximo ás superficies limitadoras das Servidumes Aeronáuticas (recollidas nos planos do presente PXOM) non se permiten novas construcións, instalacións, modificación do terreo ou obxectos fixos (postes, antenas carteis, aerogeradores, etc.) nin aumentar en altura as xa existentes. Excepcionalmente, conforme ó artigos 7 e 9 do RD 584/1972 na súa actual redacción, poderán ser autorizados os respectivos proxectos constructivos que superen os límites establecidos polas Servidumes Aeronáuticas cando se presenten estudos aeronáuticos ou de apantallamento que acrediten, a xuízo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA), que non comprometen a seguridade, nin queda afectada de modo significativo a regularidade das operacións das aeronaves ou ben que queden apantallados.

Calquera instalación en solo rústico cunha altura prevista maior de 40 m deberá contar co informe previo da Dirección Xeral de Aviación Civil do Ministerio de Fomento.

CAPITULO 2. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**Art. 11.2.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de protección ordinaria**

As áreas desta categoría de solo previstas polo Plan Xeral están grafitadas nos planos C-01 a C-19 de “*Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais*”.

Art. 11.2.2. Usos en solo rústico de protección ordinaria**1. Usos permitidos por licenza municipal:****1.1) Actividades non constructivas:**

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

1.2) Actividades e usos constructivos:

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

b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1) Actividades non constructivas:

e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2.2) Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais de todos os anteriores os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 11.3.1. Delimitación e ámbito do solo rústico de especial protección

Correspóndese con aqueles solos rústicos que, polas súas especiais condicións naturais, as súas características ambientais, paisaxísticas, ecolóxicas ou etnográficas, deben ser protexidos en aras a unha conservación do medio ambiente e os recursos naturais. O Plan Xeral establece seis zonas de Solo Rústico de Especial Protección identificadas nos planos C-01 a C-19 de "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais"

- Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria.
- Solo Rústico de Especial Protección Forestal.
- Solo Rústico de Especial Protección de Augas.
- Solo Rústico de Protección de Infraestruturas.
- Solo Rústico de Protección do Patrimonio.
- Solo rústico de Protección Paisaxística.
- Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.

Os solos correspondentes á categoría de solo rústico especialmente protexido só poderán ser destinados a usos que non incidan negativamente na conservación e mellora das características medio ambientais e etnolóxicas destes solos.

Nas áreas identificadas nos planos de clasificación como zonas de superposición de proteccións serán de aplicación as disposicións que confiran maior grao de protección ambiental aos predios.

Art. 11.3.2. Solo Rústico de Especial Protección Agropecuaria

Ámbito de aplicación.

Defínense como tais aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan Xeral, que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade productiva, actual ou potencial, no sector agropecuario e, polo tanto, teñan que preservarse para estes usos.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1 Actividades e usos non constructivos

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2 Actividades e usos constructivos:

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

b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1 Actividades non constructivas:

d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2.2 Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais de todos os anteriores os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Prohíbese expresamente a nova plantación de especies arbóreas que constitúan masa forestal.

Art. 11.3.3. Solo Rústico de Especial Protección Forestal

Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, 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.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1 Actividades e usos non constructivas:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

1.2 Actividades e usos constructivos:

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

b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1 Actividades e usos non constructivas:

d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

2.2 Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º da LOUPMRG, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.

h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais do anteriores os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección.

Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Ademais do anteriores os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección.

Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Art. 11.3.4. Medidas de protección contra os incendios forestais

Estarase ó disposto no artigo 23 e 26 da Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, ou normativa que a substitúa.

Art. 11.3.5. Solo Rústico de Especial Protección de Augas

Ámbito de aplicación.

- Defínense como tales as marxes dos ríos e regos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan e que deben ser obxecto dunha especial protección.

- En función disposto no artigo 6 do RD 1/2001 polo que se aproba o T.R. da Lei de Augas e os artigos 6,7,8 e 9 de R.D.PH. de 1986 establécese unha zona de servidume para uso público de 5 m. de anchura e unha zona de policía de 100 m de anchura en ambas marxes dos leitos.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1 Actividades e usos non constructivas:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2 Actividades e usos constructivos:

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1 Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Así mesmo autorizaranse as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes fluviais e para a implantación de paseos ou fluviais, sempre que quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

- Prohíbese expresamente a nova plantación de especies do xénero *eucaliptus* así como as coníferas. As especies restantes gardarán as distancias prescritas na vixente lexislación en materia de plantacións e prevención de incendios forestais.

Condicións das actividades constructivas: Prohíbese a realización de calquera obra (incluíndo peches de parcela) na zona de servidume a que se refiren os artigos 6 do RD 1/2001 polo que se aproba o T.R. da Lei de Augas e do RDPH (5 m dende o límite ó que cheguen as augas nas máximas enchentes ordinarias). Esta prescrición afectará a todo tipo de solo.

Establécese unha banda de 15 m de anchura en cada marxe dos ríos, na que se prohíbe calquera tipo de construción excepto peches. Para o solo non urbano e de núcleo rural e ríos catalogados.

As construcións que pola súa singularidade precisen establecerse nestas zonas restrinxidas necesitarán a autorización previa da administración hidráulica.

Art. 11.3.6. Especificacións relativas ós leitos, ribeiras e marxes

1. Definicións:

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvedades expresamente establecidas na Lei:

- a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas con independencia do tempo de renovación.
- b) Os cauces de correntes naturais, continuas o descontinuas.
- c) Os leitos dos lagos e lagoas e os dos embalses superficiais en cauces públicos.
- d) Os acuíferos subterráneos, ós efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos

1.1.- Álveo ou cauce natural dunha corrente continua ou descontinua é o terreo cuberto polas augas nas máximas enchentes ordinarias (artigo 4 do texto refundido da Lei de Augas). A determinación dese terreo realizarase atendendo ás súas características xeomorfolóxicas, ecolóxicas e tendo en conta as informacións hidrolóxicas, hidráulicas, fotográficas e cartográficas que existan, así como as referencias históricas dispoñibles.

Considerarase como caudal da máxima enchente ordinaria a media dos máximos caudais anuais, no seu réxime natural producidos durante dez anos consecutivos, que sexan representativos do comportamento hidráulico da corrente e que teñan en conta o establecido no apartado anterior.

1.2.- Son de dominio privado as canles polas que ocasionalmente discorran augas pluviais, en tanto atravesen, dende a súa orixe, unicamente terreos de dominio particular.

O dominio privado destas canles non autoriza facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiro, ou a destrución da cal pola forza das avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cousas

1.3.- Enténdese por ribeiras as faixas laterais das canles públicas situadas por enriba do nivel de augas baixas e por marxes os terreos que lindan coas canles.

A protección do dominio público hidráulico ten como obxectivos fundamentais os enumerados no artigo 92 do texto refundido da Lei de Augas. Sen prexuízo das técnicas específicas dedicadas ao cumprimento dos devanditos obxectivos, as marxes dos terreos que lindan coas devanditas canles están suxeitas en toda a súa extensión lonxitudinal:

- a) A unha zona de servidume de cinco metros de anchura para uso público, que se regula neste regulamento.
- b) A unha zona de policía de cen metros de anchura, na que se condicionará o uso do solo e as actividades que nel se desenvolvan.

A regulación das devanditas zonas ten como finalidade a consecución dos obxectivos de preservar o estado do dominio público hidráulico, previr a deterioración dos ecosistemas acuáticos, contribuíndo á súa mellora, e protexer o réxime das correntes en avenidas, favorecendo a función dos terreos lindantes coas canles na laminación de caudais e carga sólida transportada.

1.4.- Nas zonas próximas á desembocadura no mar, no ámbito inmediato dos encoros ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas das canles e marxes o fagan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderá modificarse a anchura das devanditas zonas na forma que se determina no RDPH.

2.- Zona de servidume

2.1.- A zona de servidume para uso público definida no punto anterior terá os fins seguintes:

- a) Protección do ecosistema fluvial e do dominio público hidráulico.
- b) Paso público peonil e para o desenvolvemento dos servizos de vixilancia, conservación e salvamento, salvo que por razóns ambientais ou de seguridade o organismo de cunca considere conveniente a súa limitación.
- c) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional e en caso de necesidade.

2.2.- Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non deteriores o ecosistema fluvial ou impidan o paso sinalado no apartado anterior.

As talas ou plantacións de especies arbóreas requirirán autorización do organismo de cunca.

2.3.- Con carácter xeral non se poderá realizar ningún tipo de construción nesta zona salvo que resulte conveniente ou necesaria para o uso do dominio público hidráulico ou para a súa conservación e restauración.

Só poderán autorizarse edificacións en zona de servidume en casos moi xustificados.

As edificacións que se autoricen executaranse nas condicións menos desfavorables para a propia servidume e coa mínima ocupación desta, tanto no seu chan coma no seu voo. Deberá garantirse a efectividade da servidume, procurando a súa continuidade ou a súa situación alternativa e a comunicación entre as áreas do seu trazado que queden limitadas ou cercenadas por aquela.

2.4.- Por razóns topográficas, hidrográficas, ou se o esixisen as características da concesión dun aproveitamento hidráulico, poderá modificarse a zona de servidume. A modificación farase por causas xustificadas de esixencia do uso público, previa a tramitación dun expediente no que se oír o propietario do terreo e, se é o caso, ao titular da concesión, determinándose a correspondente indemnización de acordo coa lexislación de expropiación forzosa, se procedese.

3.- Zona de policía

3.1.- Na zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir da canle quedan sometidos ao disposto neste Regulamento as seguintes actividades e usos do solo:

- a) As alteracións substanciais do relevo natural do terreo.
- b) As extraccións de áridos.
- c) As construcións de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para a corrente en réxime de avenidas ou que poida ser causa de degradación ou deterioración do estado da masa de auga, do ecosistema acuático, e en xeral, do dominio público hidráulico.

3.2.- Sen prexuízo da modificación dos límites da zona de policía, cando concorran algunha das causas sinaladas no artigo 6.2 do Texto Refundido da Lei de Augas, a zona de policía poderá ampliarse, se iso fose necesario, para incluír a zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo, ao obxecto específico de protexer o réxime de correntes en avenidas, e reducir o risco de produción de danos en persoas e bens. Nestas zonas ou vías de fluxo preferente só poderán ser autorizadas polo organismo de cunca aquelas actividades non vulnerables fronte ás avarias e que non supoñan unha redución significativa da capacidade de desaugadoiro da devandita vía.

A zona de fluxo preferente é aquela zona constituída pola unión da zona ou zonas onde se concentra preferentemente o fluxo durante as avenidas, ou vía de intenso desaugadoiro, e da zona onde, para a avenida de 100 anos de período de retorno, se poidan producir graves danos sobre as persoas e os bens, quedando delimitado o seu límite exterior mediante a envolvente de ambas as dúas zonas.

Os efectos da aplicación da definición anterior, considerarase que poden producirse graves danos sobre as persoas e os bens cando as condicións hidráulicas durante a avenida satisfagan un ou máis dos seguintes criterios:

- a) Que o calado sexa superior a 1 m.
- b) Que a velocidade sexa superior a 1 m/s.
- c) Que o produto de ambas as dúas variables sexa superior a 0,5 m²/s.

Enténdese por vía de intenso desaugadoiro a zona pola que pasaría a avenida de 100 anos de período de retorno sen producir unha sobreelevación maior que 0,3 m, respecto á cota da lámina de auga que se produciría con esa mesma avenida considerando toda a chaira de inundación existente. A sobreelevación anterior poderá, a criterio do organismo de cunca, reducirse ata 0,1 m cando o incremento da inundación poida producir graves prexuízos ou se aumentar ata 0,5 m en zonas rurais ou cando o incremento da inundación produza danos reducidos.

Na delimitación da zona de fluxo preferente empregárase toda a información de índole histórica e xeomorfolóxica existente, co fin de garantir a axeitada coherencia dos resultados coas evidencias físicas dispoñibles sobre o comportamento hidráulico do río.

3.3.- A modificación dos límites da zona de policía, cando concorran algunha das causas sinaladas no apartado 2 do presente artigo, só poderá ser promovida pola Administración Xeral do Estado, autonómica ou local.

A competencia para acordar a modificación corresponderá ao organismo de cunca, debendo instruír ao efecto o oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública e o de audiencia aos concellos e comunidades autónomas no territorio das cales se atopan os terreos gravados e aos propietarios afectados. A resolución deberá ser motivada e publicada, polo menos, no Boletín Oficial das provincias afectadas.

3.4.- A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de canles precisará autorización administrativa previa do organismo de cunca, sen prexuízo dos supostos especiais regulados neste Regulamento. A devandita autorización será independente de calquera outra que haxa de ser outorgada polos distintos órganos das Administracións públicas.

3.5.- Poderán realizarse en caso de urxencia traballos de protección de carácter provisional nas marxes das canles. Serán responsables dos eventuais danos que puidesen derivarse das devanditas obras os propietarios que as constrúan.

3.6.- A realización dos citados traballos na zona de policía deberá ser posta en coñecemento do Organismo de cunca no prazo dun mes, ao obxecto de que este, á vista destes e das circunstancias que os motivaron, poida resolver sobre a súa legalización ou demolición.

3.7.- As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais das canles rexeranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas, estarase ao establecido na concesión ou autorización correspondente.

3.8.- Para realizar calquera tipo de construción en zona de policía de canles, esixírase a autorización previa ao Organismo de cunca, a menos que o correspondente Plan de Ordenación Urbana, outras figuras de ordenamento urbanístico, ou plans de obras da Administración, fosen informados polo Organismo de cunca e recollisen as oportunas previsións formuladas ao efecto.

3.9.- Á petición referida unirase plano de planta que inclúa a construción e as marxes da canle, cun perfil transversal polo punto de localización da construción mais próxima á canle, na que quedasen reflectidas as posibles zonas exentas de edificios.

3.10.- A tramitación será sinalada nos artigos 52 ao 54 do RDPH.

3.11.- Os Organismos de cunca notificarán ao Concello competente as peticións de autorización de construción de zona de policía de canles, así como as resolucións que sobre ela recaian aos efectos do posible outorgamento da correspondente licenza de obras

3.12.- Para a execución de obras de defensa ou nivelacións de terreos, camiños rurais, canles e drenaxes en zona de policía que alteren sensiblemente o relevo natural, a petición, documentación e tramites axustáense aos artigos 52 ao 54 do RDPH.

3.13.- As extraccións de áridos en zonas de policía de canles, sen prexuízo do establecido na lexislación de minas, só poderán ser outorgadas ao propietario do terreo ou a persoas que gocen da súa autorización.

Tramítanse de acordo co sinalado nos artigos 52 ao 54 do RDPH, coas peculiaridades propias do caso e coas salvidades seguintes:

a) Suprimírase na documentación técnica todo o referente a cubicacións.

b) Na mesma documentación farase resaltar canto corresponda á realización dos traballos en relación con as marxes e os seus reforzos, co fin de evitar a desviación da canle como consecuencia da depresión causada coas extraccións. Igualmente estudarase a posible reposición do oco ocasionado con produtos sobrantes da extracción ou outros materiais.

3.14.- A autorización de calquera outra actividade a que fai referencia o apartado d) do artigo 9º do RDPH tramítase polo Organismo de cunca de acordo co disposto nos artigos 52 ao 54.

3.15.- As acampadas colectivas en zona de policía de canles públicas que, de acordo coa lexislación vixente, necesiten autorización dos organismos competentes en materia de regulación de campamentos turísticos, haberán de ser autorizadas polo Organismo de cunca, previa a correspondente petición formulada polo interesado, polo menos cun mes de antelación á data en que se queira iniciar a acampada.

3.16.- Esta autorización sinalará as limitacións a que haberá de suxeitarse a acampada, no referente aos riscos para a seguridade das persoas ou de contaminación das augas por verquidos de residuos sólidos ou líquidos.

4. Verquidos. Son obxectivos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

a) Acadar e manter un adecuado nivel de calidade das augas.

b) Impedir a acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.

c) Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación.

4.1.- Enténdese por contaminación, aos efectos da Lei de Augas, a acción e o efecto de introducir materias ou formas de enerxía, ou inducir condicións na auga que, de modo directo ou indirecto, impliquen unha alteración prexudicial da súa calidade en relación cos usos posteriores ou coa súa función ecolóxica.

O concepto de degradación do dominio público hidráulico para os efectos desta Lei inclúe as alteracións prexudiciais do ámbito afecto ao devandito dominio.

4.2.- Entre os usos posteriores mencionados no apartado anterior, serán obxecto de especial protección aqueles que corresponden aos abastecementos de auga potable, impliquen afección á saúde humana ou teñan asignada unha función ecolóxica para a protección de zonas vulnerables ou sensibles.

4.3.- Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no artigo 92 da Lei de Augas:

a) Efectuar verquidos directas ou indirectas que contaminen as augas.

b) Acumular residuos sólidos, entullos ou substancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar en que se depositen, que constitúan ou poidan constituír un perigo de contaminación das augas ou de degradación do seu ámbito.

c) Efectuar accións sobre o medio físico ou biolóxico afecto á auga que constitúan ou poidan constituír unha a súa degradación.

Cando o Organismo de cunca comprobe a degradación do medio receptor como consecuencia de prácticas agropecuarias inadecuadas, comunicarao á Administración competente, sen prexuízo da esixencia de responsabilidade por accións causantes de danos ao dominio público hidráulico derivadas do incumprimento do artigo 97.b) do texto refundido da Lei de Augas.

d) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección fixados nos plans hidrolóxicos, cando puidese constituír un perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico.

4.4.- Ós efectos da Lei de Augas, considéranse verquidos os que se realicen directa ou indirectamente nas augas continentais, así como no resto do dominio público hidráulico, calquera que sexa o procedemento ou técnica utilizada.

Son verquidos directos a emisión directa de contaminantes ás augas continentais ou a calquera outro elemento do dominio público hidráulico, así como a descarga de contaminantes na auga subterránea mediante inxección sen percolación a través do chan ou do subsolo.

Son verquidos indirectos tanto os realizados en augas superficiais a través de azarbes, redes de colectores de recollida de augas residuais ou de augas pluviais ou por calquera outro medio de desaugadoiro, ou a calquera outro elemento do dominio público hidráulico, así como os realizados en augas subterráneas mediante filtración a través do chan ou do subsolo.

4.5.- Queda prohibido con carácter xeral o verquido directo ou indirecto de augas e produtos residuais susceptibles de contaminar as augas continentais ou calquera outro elemento do dominio público hidráulico, salvo que se conte coa previa autorización. A devandita autorización corresponde ao Organismo de cunca tanto no caso de verquidos directos a augas superficiais ou subterráneas coma no de verquidos indirectos a augas subterráneas.

4.6.- A autorización de verquido terá como obxecto a consecución do bo estado ecolóxico das augas, de acordo coas normas de calidade, os obxectivos ambientais e as características de emisión e inspiración establecidas neste regulamento e no resto da normativa en materia de augas. Estas normas e obxectivos poderán ser concretados para cada cunca polo respectivo plan hidrolóxico, de acordo co disposto no artigo 100.2 do texto refundido da Lei de Augas.

4.7.- Os verquidos indirectos a augas superficiais con especial incidencia para a calidade do medio receptor, segundo os criterios sinalados no apartado anterior, han de ser informados favorablemente polo Organismo de cunca previamente ao outorgamento da preceptiva autorización.

4.8.- Ós efectos deste regulamento, enténdese por:

a) Norma de calidade ambiental: a concentración dun determinado contaminante ou grupo de contaminantes na auga, nos sedimentos ou na biota, que non debe superarse co fin de protexer a saúde humana e o medio.

b) Valor límite de emisión: a cantidade ou a concentración dun contaminante ou grupo de contaminantes, o valor dos cales non debe superarse polo verquido. En ningún caso o cumprimento dos valores límites de emisión poderá alcanzarse mediante técnicas de dilución.

c) Contaminante: calquera substancia que poida causar contaminación e en particular as que figuran no anexo II do RDPH

d) Substancia perigosa: as substancias ou grupos de substancias que son tóxicas, persistentes e bioacumulables, así como outras substancias ou grupos de substancias que entrañan un nivel de risco análogo.

e) Obxectivo ambiental: para as augas continentais, a prevención da deterioración das distintas masas de auga, a súa protección, mellora e rexeneración, co fin de alcanzar un bo estado das augas.

Art. 11.3.7. Solo Rústico de Especial Protección de Infraestruturas

Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección para a localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación.

A continuación figuran a regulación de usos que rexen de maneira xenérica para este tipo de solo.

De maneira específica, no que se refire ó solo rústico de protección de infraestruturas vinculado ó sistema xeral aeroportuario do aeroporto de Santiago, compre indicar que, sobre os usos que se enumeran a continuación, en caso de contradicción, prevalecerán as disposicións que figuran no Plan Director do Aeroporto de Santiago. Neste caso o uso admisible será exclusivamente o público aeroportuario.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1 Actividades non constructivas:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2 Actividades e usos constructivos:

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

b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

Asemade permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

En solo rústico de protección de infraestruturas unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais. En concordancia co aproveitamento agropecuario ou forestal prohibese todo tipo de peches excepto os peches rústicos para delimitación de fincas e control de gando.

Art. 11.3.8. Solo Rústico de Especial Protección de Patrimonio

Estes solos quedan sometidos á lexislación específica de protección que lles resulta de aplicación, e a súa regulación fica especificada no Título IV de Protección do Medio Ambiente e do Patrimonio.

Nas intervencións que sobre as edificacións e construción adxectivas xa existentes dentro desta categoría de solo, que presente parámetros tipolóxicos tradicionais (volumen, composición de fachadas, sistema estrutural, solucións singulares e elementos constructivos) deberá procurarse o mantemento de ditas características, por ser as definidoras, xunto coa morfoloxía do territorio, do valor cultural do ámbito. Así mesmo deberá procurarse o mantemento das condicións morfolóxicas do territorio, mediante a conservación dos elementos que o constitúen tales como valos, muros de pedra, regos de auga paralelos ás vías, fontes, etc., sendo obrigada a conservación no caso de muros de pedra tradicionais e do arborado ou vexetación autóctona.

Art. 11.3.9. Solo Rústico de Especial Protección Paisaxística

É o reflectido nos planos C-01 a C-19 "Clasificación Xeral do Solo e Sistemas Xerais".

O réxime do solo rústico de protección paisaxística, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os espazos de interese paisaxístico, ficando suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1 Actividades e usos non constructivos:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2 Actividades e usos constructivos:

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

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1 Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os residenciais e industriais.

Art. 11.3.10. Solo Rústico de Especial Protección de Espazos Naturais

Ámbito de aplicación.

Defínese como tal aqueles terreos, delimitados nos planos correspondentes deste Plan, que deben ser obxecto dunha especial protección por aplicación da Lei 9/2001 de conservación da natureza ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna.

1. Usos permitidos por licenza municipal:

1.1) Actividades non constructivas:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.

b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

1.2) Actividades e usos constructivos:

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

2.1) Actividades e usos constructivos:

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

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

j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

Ademais de todos os anteriores os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

Tamén utORIZABLES os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados pola alínea letras j) e l), será necesario obter o previo informe favorable da consellaría competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados relacionados a continuación, sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección:

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

b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

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

3. Usos prohibidos:

Todos os demais

Art. 11.3.11. Condicións xerais das edificacións en Solo Rústico de Protección

1. Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación, o fornecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, no seu caso, a previsión de aparcamentos suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións haberán de ser asumidas como custe a cargo exclusivo da promotor da actividade, formulando o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola administración na forma que se determine.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos productivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

-A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio.

Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación de cemiterios a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun tercio da superficie da parcela.

-O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurárase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

-As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

-As características estéticas e constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

-Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida nos seguintes puntos, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

- Os edificios ubicaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar mais apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construcións os lindes da parcela haberán de garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.

- As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

- Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, alomenos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas

e) Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar desde o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia do interesado.

2. As obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto na lexislación do solo.

Art. 11.3.12. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas nos artigos correspondentes da presente normativa, cumpriran as seguintes:

a) A edificación deberá estar ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse, de certo e de xeito imprescindible, que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

b) Que a edificación teña a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.

c) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados e a superficie ocupada pola edificación non superará o 5% da superficie neta da parcela.

Art. 11.3.13. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais

1. As construcións en solo rústico distintas dos sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se ubique a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados agás para os seguintes usos:

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

- Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

- Ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

b) Haberá de se xustificar a idoneidade do emprazamento electo e a imposibilidade ou inconveniencia de ubicalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria para os seguintes usos:

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

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

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

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

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

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinxéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localicen e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados na presente normativa.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto nos puntos anteriores, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

3. As obras de simple conservación e as obras menores non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán emprazarse a unha distancia inferior a 500 metros dos asentamentos de poboación (límite dos núcleos delimitados) e 250 metros da vivenda mais próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima aos asentamentos de poboación (límite dos núcleos delimitados) será de 100 metros, e á vivenda mais próxima non incluída na delimitación do núcleo será de 50 metros. En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación.

Art. 11.3.14. Condicións adicionais para as actividades de turismo rural localizadas en solo rústico protexido

De acordo coas DOT as actividades de turismo rural admisibles en solo rústico especialmente protexido desenvolve-ranse en edificacións preexistentes de interese patrimonial ou etnográfico, sempre que sexa posible ou, en todo caso, rehabilitando as edificacións tradicionais existentes. Deberán potenciarse, entre outros, os seguintes usos: termalismo, gastronomía, enoloxía, oficios tradicionais, labores agrarios, a diversificación e promoción das producións agrarias e o aproveitamento dos recursos endóxenos en xeral, así como aqueles que fomenten o contacto coa natureza, a conservación do medio natural e da biodiversidade e a interpretación da paisaxe.

O Equipo redactor

Julio C. Rojo Martínez

Isidro López Yáñez

Enxeñeiro de Camiños

Arquitecto

ANEXO I: FICHAS DAS ÁREAS DE REPARTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEÓN

P-L-01 ARL-01

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
ORDENAMENTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL COLECTIVA
OUTROS USOS	10% da edificabilidade uso comercial e 10% vivenda protexida
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	16.616

ORDENANZAS DE APLICACIÓN			
ORDENANZAS	SUP. EDIFICABLE (m ²)	OCCUPACIÓN (%)	ALTURA
COL. MAZÁ PECHADA			
COL. EDIF. ABERTA			
UNIFAMILIAR ILLADA			
UNIFAMILIAR ADOSADA			
TOTAL			

EDIFICABILIDADE TOTAL	8.308 m ²	0,50 m ² /m ²
-----------------------	----------------------	-------------------------------------

CESIÓN			
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
ESPACIOS LIBRES		1.700	10,23
EQUIPAMENTO		860	5,18

SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS			
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
SISTEMA XERAL VARIO			
SISTEMA XERAL EQUIP			

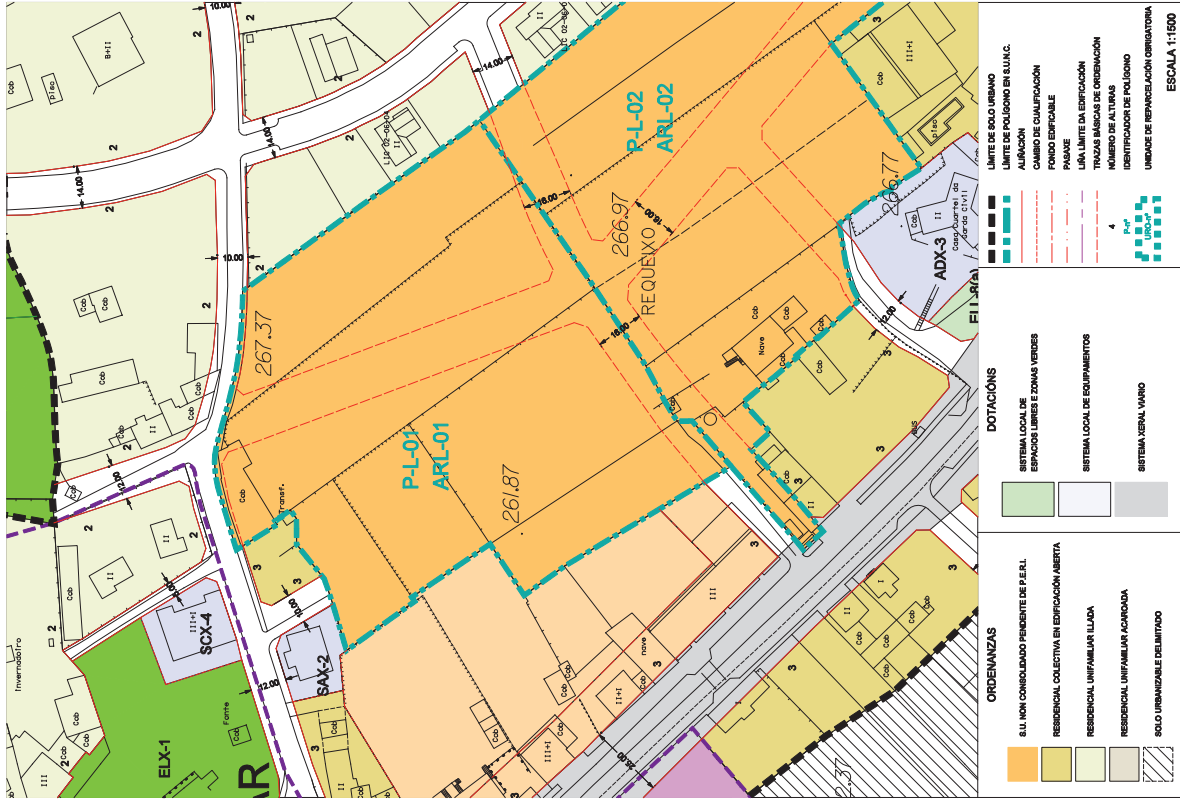
OUTROS ESTANDARES			
TIPO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	APROVEITAMENTO (m ²)	PORCENTAXE (%)
VPP		831	10,00
PRAZAS APARCAMENTO	PÚBLICAS: 65	TOTAIS: 148	

APROVEITAMENTO TIPO			
USO	APROVEITAMENTO (m ²)	COEF. HOMOXENIZACIÓN	SUPERFICIE LUCRATIVA PONDERADA
RESIDENCIAL COLECTIVA	6.646	1,00	6.646
COMERCIAL	831	1,10	914
RESIDENCIAL COLECTIVA VIVENDA PROTEXIDA	831	0,80	665
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVENDA PROTEXIDA		0,70	
TOTAL	8.308		8.225

APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	0,495
---	-------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
----------------------	--------------

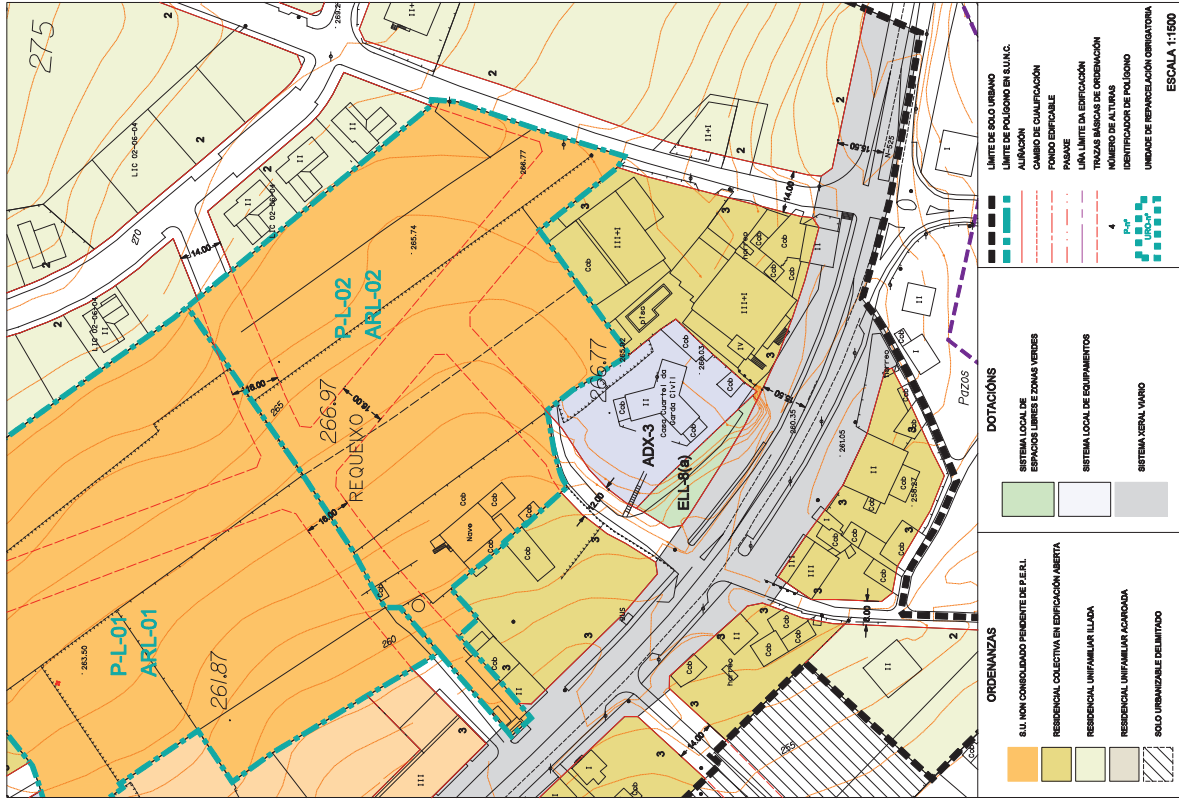
OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN
 A ordenación deste ámbito será compatible coa do P-L-02.
 Coa ordenación do P.E.R.I. resolverase o enlace dos viaríos periféricos.
 Os equipamentos e zonas libres concentraranse no contorno do centro de saúde.
 A ordenación concentrará a edificación na mazá oeste prevendo ordenación en mazá pechada de cara a ocultar as traseiras do solo urbano consolidado.
 A execución de este ámbito condiona o desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable SUD-R1, SUD-R2 e SUD-R3.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

P-L-02 ARL-02

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO	
ORDENAMENTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL COLECTIVA	
OUTROS USOS	10% uso comercial e 10% vivenda protexida	
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	14.897	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN		
ORDENANZAS	SUP. EDIFICABLE (m ²)	ALTURA
COL. MAZA FECHADA		
COL. EDIF. ABERTA		
UNIFAMILIAR ILADA		
UNIFAMILIAR ADOSADA		
TOTAL		
EDIFICABILIDADE TOTAL	7.450 m ²	0,50m ² /m ²
CESIÓNS		
TIPO	código	SUPERFICIE (m ²)
REDE VIARIA		
ESPACIOS LIBRES	1.500	10,01
EQUIPAMENTO	750	5,00
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS		
TIPO	código	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMA XERAL VIARIO		
OUTROS ESTANDARES		
TIPO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	APROVEITAMENTO (m ²)
VPP	745	10,00
PRAZAS APARCAMENTO	PÚBLICAS: 100	TOTAIS: 174
APROVEITAMENTO TIPO		
USO	APROVEITAMENTO (m ²)	COEF. HOMOXENEIZACIÓN
RESIDENCIAL COLECTIVA	5.960	1,00
COMERCIAL	745	1,10
RESIDENCIAL COLECTIVA	745	0,80
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	—	0,70
VIVENDA PROTEXIDA	—	—
TOTAL	7.500	7.448
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	0,497	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		
<p>OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN A ordenación deste ámbito será compatible coa do P-L-01. Coa ordenación do P.E.R.I. resolverase o enlace dos viarios periféricos. Os equipamentos e zonas libres concentraranse no contorno do cuartel da Garda Civil. A execución de este ámbito condiona o desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable SUD-R1, SUD-R2 e SUD-R3.</p>		



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

P-L-03 ARL-03

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
ORDENAMENTO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL COLECTIVA
OUTROS USOS	10% de edificabilidade uso comercial e 10% vivenda protexida
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	11.929

ORDENANZAS DE APLICACIÓN			
ORDENANZA	SUP. EDIFICABLE (m ²)	OCCUPACIÓN (%)	ALTURA
COL. MAZÁ FECHADA			
COL. EDIF. ABERTA	2.881	50	2,50
UNIFAMILIAR ILADA	4.414		
UNIFAMILIAR ADOSADA			
TOTAL			
EDIFICABILIDADE TOTAL	5.849 m ²		0,49 m ² /m ²

CESIÓN			
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
ESPACIOS LIBRES		1.186	9,94
EQUIPAMENTO		598	5,01

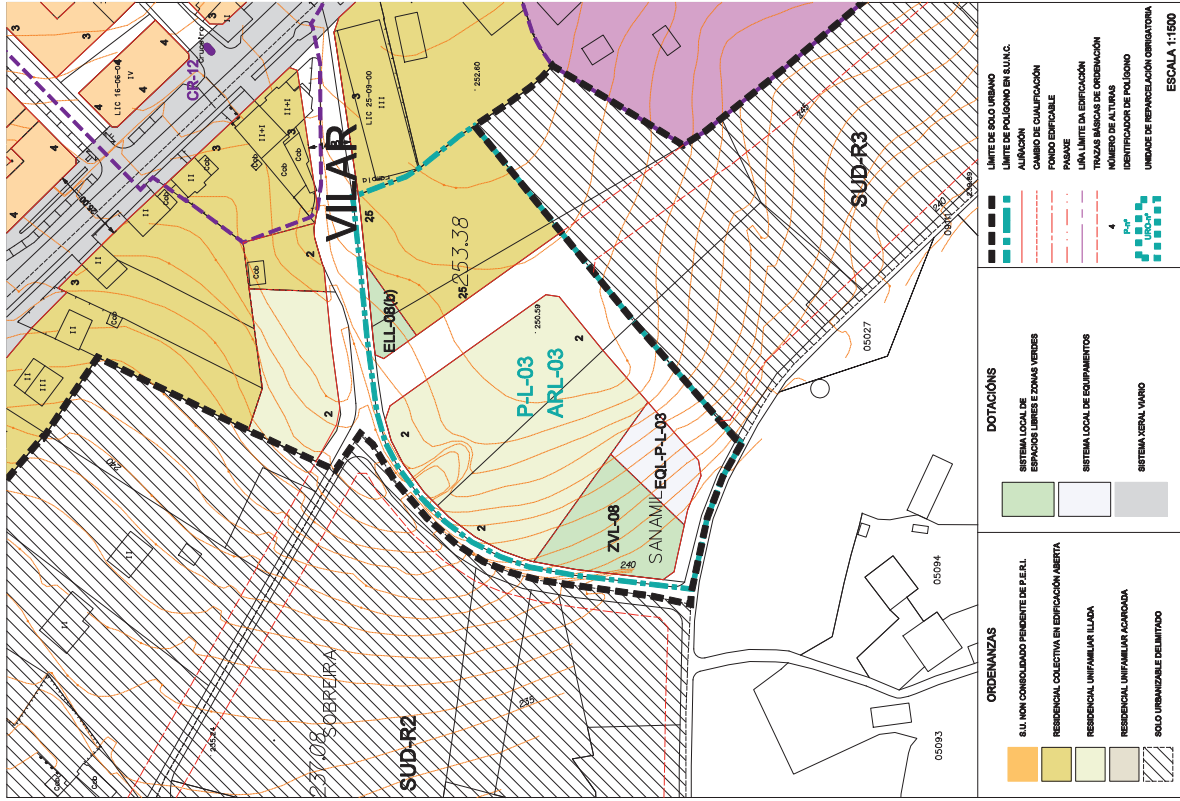
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS			
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
SISTEMA XERAL VARIO			
SISTEMA XERAL EQUIP			

OUTROS ESTANDARES			
TIPO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	APROVEITAMENTO (m ²)	PORCENTAXE (%)
VPP		590	10,00
PRAZAS APARCAMENTO	PÚBLICAS: 100		TOTAIS: 135

APROVEITAMENTO TIPO			
USO	APROVEITAMENTO (m ²)	COEF. HOMOXENEIZACIÓN	APROVEITAMENTO PONDERADO TOTAL
RESIDENCIAL COLECTIVA	2.028	1,00	2.028
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.648	0,90	2.383
RESIDENCIAL COLECTIVA VIVENDA PROTEXIDA	590	0,80	472
COMERCIAL	585	1,10	644
TOTAL	5.849		5.525
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)			0,463

SISTEMA DE ACTUACIÓN	
ORDENANZA	COMPENSACIÓN

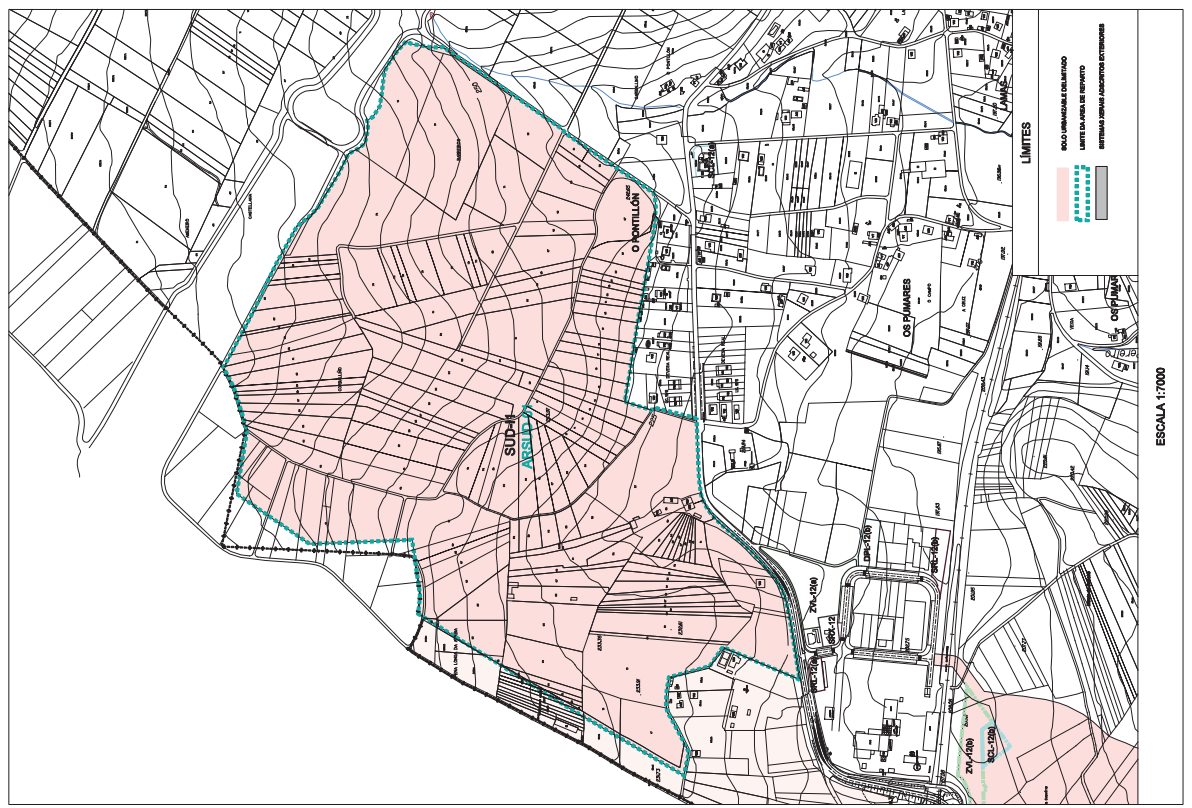
OBJECTIVOS DA ORDENACIÓN
 A ordenación deste ámbito será compatible coa do SUD-R3.
 Coa ordenación do P.E.R.T. reordenarase e entrase ohas vivendas pertencentes a este ámbito.
 A execución do P.E.R.T. deberá realizarse en prazo máximo de 20/2010, considerándose espazo exterior de calidade as catro rúas previstas con anchos de 14,00 a 12,00 metros, mois superacións á altura máxima prevista de 7,50 metros.
 A execución de este ámbito condicionará o desenvolvemento dos sectores de solo urbanizable SUD-R1, SUD-R2 e SUD-R3.

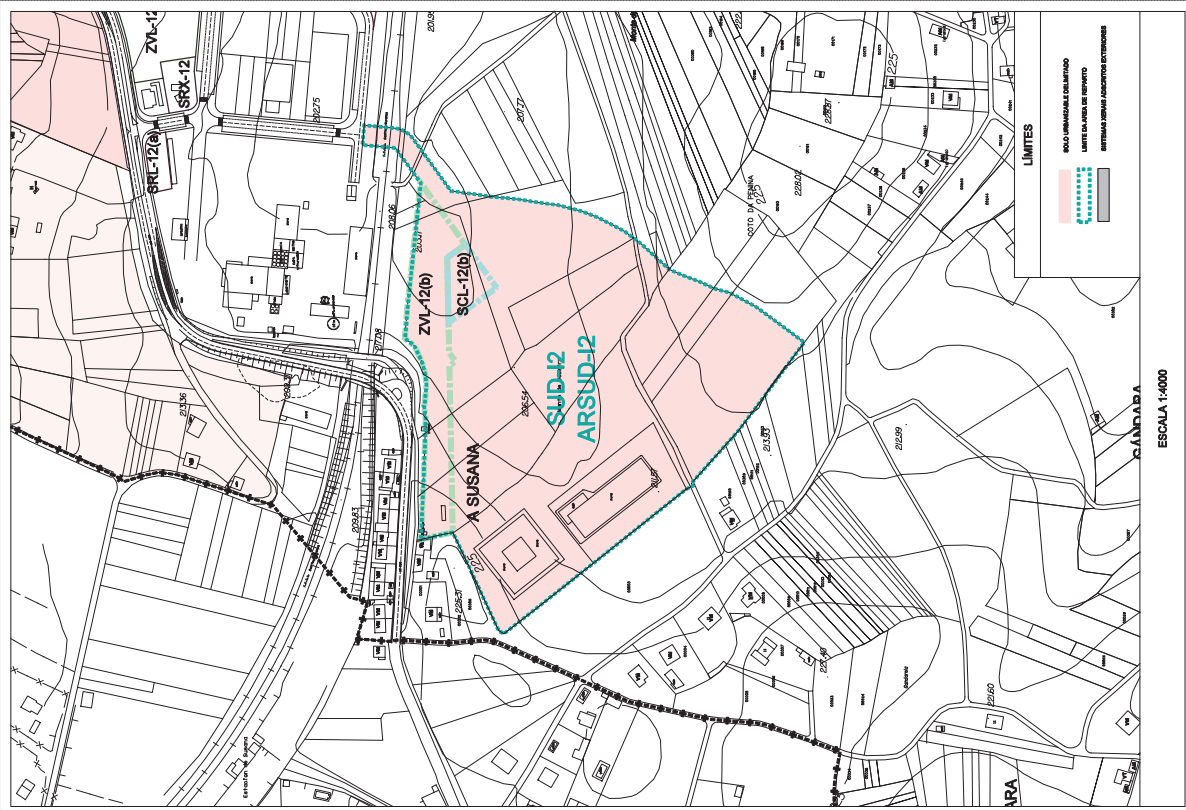


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN

SUD-I1 ARSUD-I1

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANIZABLE
ORDENAMENTO	PLAN DE SECTORIZACIÓN. APROBACIÓN DEFINITIVA 27/03/07
USO PRINCIPAL DO SOLO	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	
- Os definidos no Plan de Sectorización aprobado.	
USOS PROHIBIDOS	
- Os definidos no Plan de Sectorización aprobado.	
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	Plan de sectorización
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)	Plan de sectorización
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	Plan de sectorización
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	Plan de sectorización
PRazos DE EXECUCIÓN	Plan de sectorización





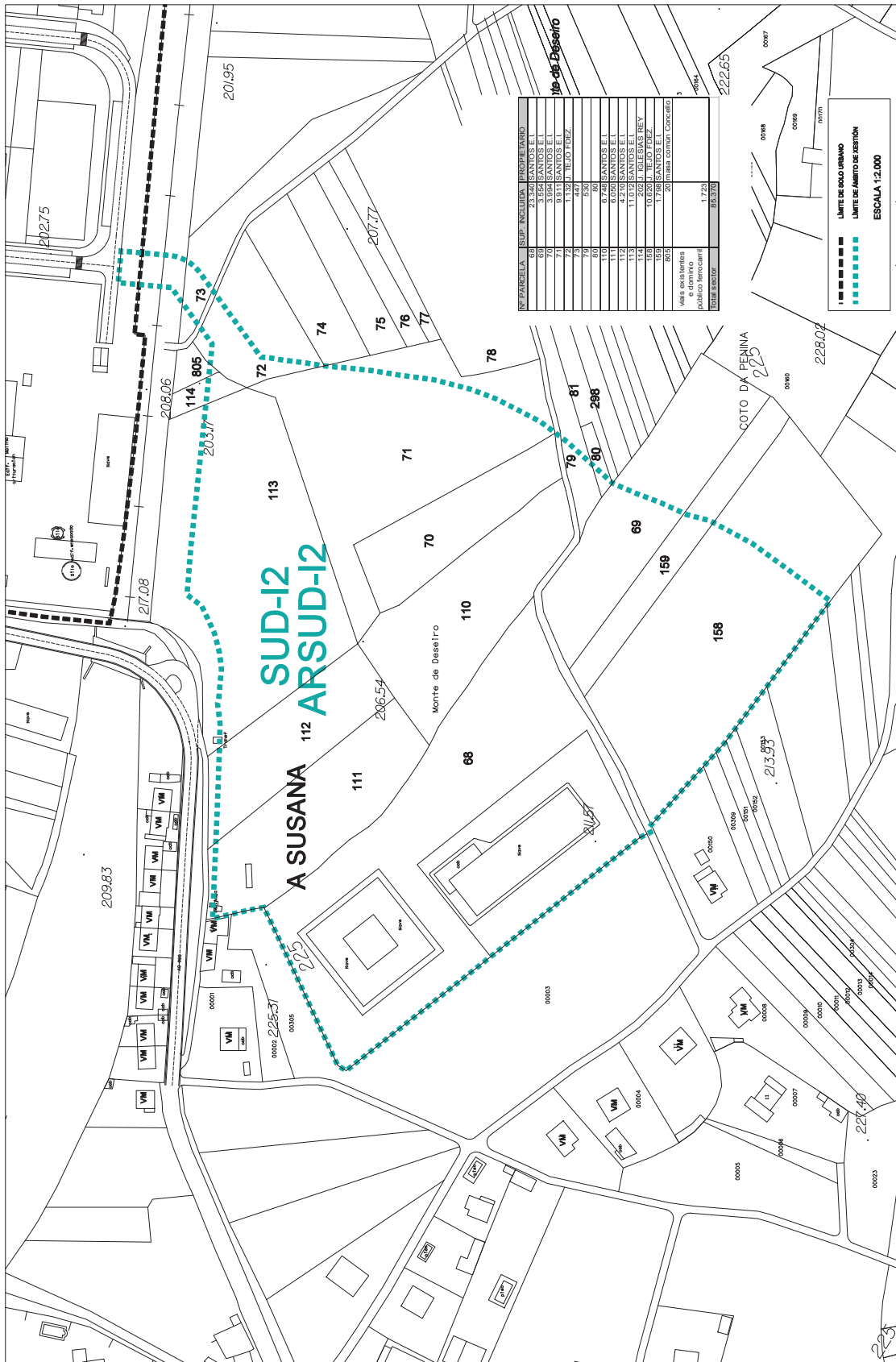
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

SUD-I2 ARSUD-I2

CLASIFICACIÓN DO SOLO		SOLO URBANIZABLE			
ORDENAMENTO		PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL			
USO PRINCIPAL DO SOLO		INDUSTRIAL			
OUTRO USOS		Terciario cunha edificabilidade máxima de 12.651 m ² o 31% do uso industrial			
SUPERFICIE TOTAL (m ²)		86.370			
ORDENANZAS DE APLICACIÓN					
ORDENANZA	SUP. EDIFICABLE (m ²)	OCCUPACIÓN (%)	ALTURA (m)	EDIFICABILIDADE (m ² /m ²)	APROVETAMENTO (m ²)
INDUSTRIA 1	68.018	50	9	0,60	40.810
TOTAL	68.018				40.810
EDIFICABILIDADE TOTAL		40.810		0,481 m ² /m ²	
CESIÓN					
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)		
REDE VIARIA		7.104	8,32		
ESPACIOS LIBRES	ZVL-12(b)	8.539	10,00		
EQUIPAMENTO	SCL-12 (b)	1.709	2,00		
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS					
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)		
PRAZAS APARCAMENTO		PÚBLICAS: 122			
TOTALS:		562			
APROVETAMENTO TIPO					
USO	APROVETAMENTO (m ²)	COEF. HOMOXENIZACIÓN	APROVETAMENTO PONDERADO TOTAL		
INDUSTRIAL	28.159	1,00	28.159		
TERCIARIO	12.651	1,00	12.651		
TOTAL	40.810		40.810		
DOTACIÓN INCLUIDAS (VARIO E DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO) (M2)		1.723			
APROVETAMENTO TIPO (m ² /m ²)		0,4879			
SISTEMA DE ACTUACIÓN... COMPENSACIÓN		PRAZO DE EXECUCIÓN... 1º QUINQUENIO			
EVALUACIÓN ECONÓMICA		1.175.949 EUROS			
CONDICIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO					
Sistema xeral viario: Impónse como condición para o desenvolvemento e conexión viaria co solo urbano SAUJ-1 o enlace do SAUJ-1 coa estrada AC-900 considerárase suficientemente dimensionado para dar servizo á este novo ámbito. Para o saneamento impónse a condición de ampliar nun módulo de 600 hab./ha a EDAR do polígono do SAUJ-1. Tamén será por conta deste desenvolvemento a execución das coleccións necesarias ata a parcela de EDAR existente. As pluviais serán conducidas ata o punto de vertido que determine o organismo autónomo competente no rego Paveiro. A execución deste colector será na súa totalidade con cargo ó desenvolvemento do ámbito.					
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS					
Infraestrutura viaria: O enlace do SAUJ-1 coa estrada AC-900 considerárase suficientemente dimensionado para dar servizo á este novo ámbito. Infraestruturas de servizos: O sistema de saneamento será suficiente. Para o saneamento impónse a condición de ampliar nun módulo de 600 hab./ha a EDAR do polígono do SAUJ-1. Tamén será por conta deste desenvolvemento a execución das coleccións necesarias ata a parcela de EDAR existente. As pluviais serán conducidas ata o punto de vertido que determine o organismo autónomo competente no rego Paveiro. A execución deste colector será na súa totalidade con cargo ó desenvolvemento do ámbito.					

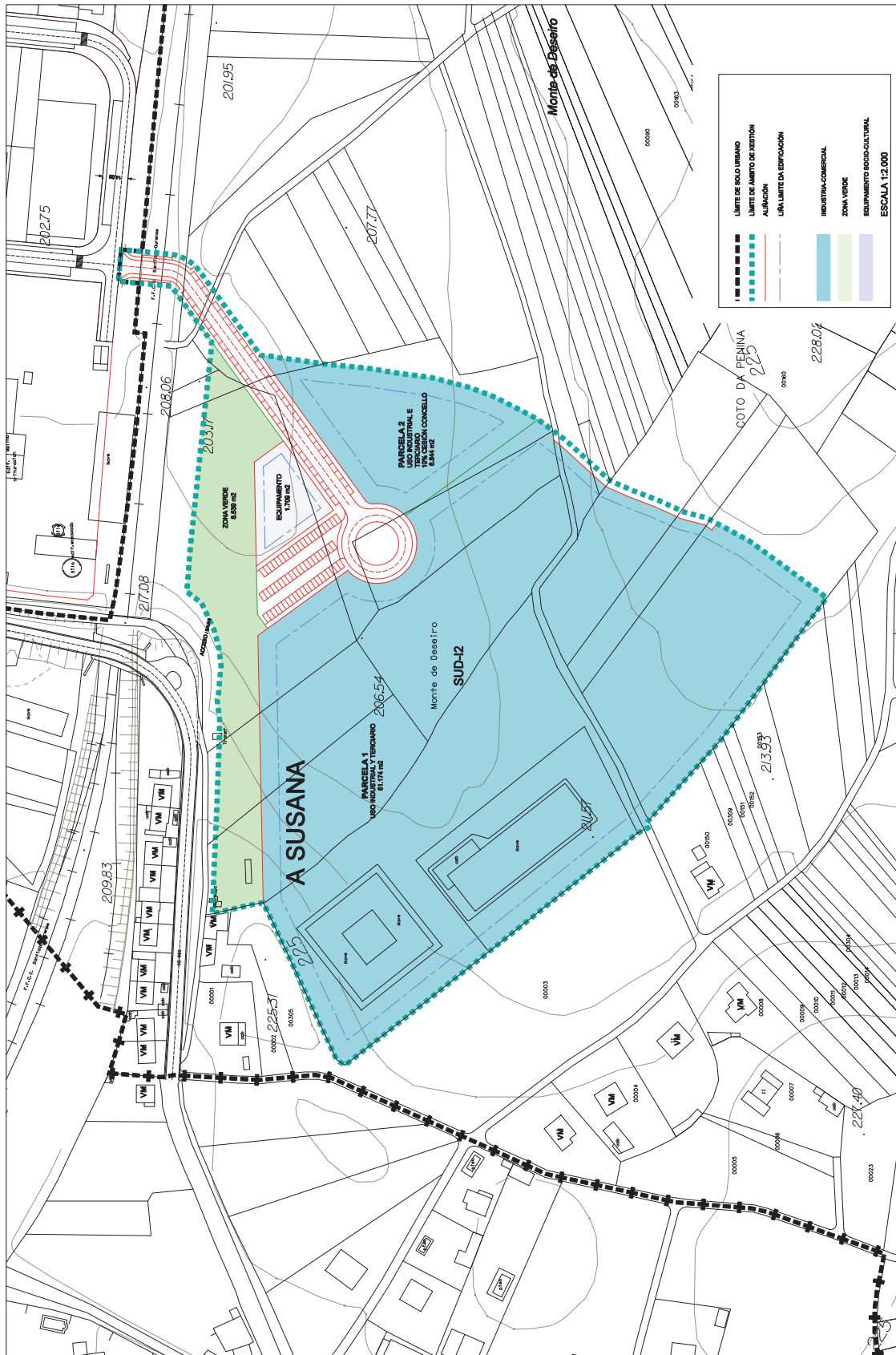
SUD-I2.01 PARCELARIO

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



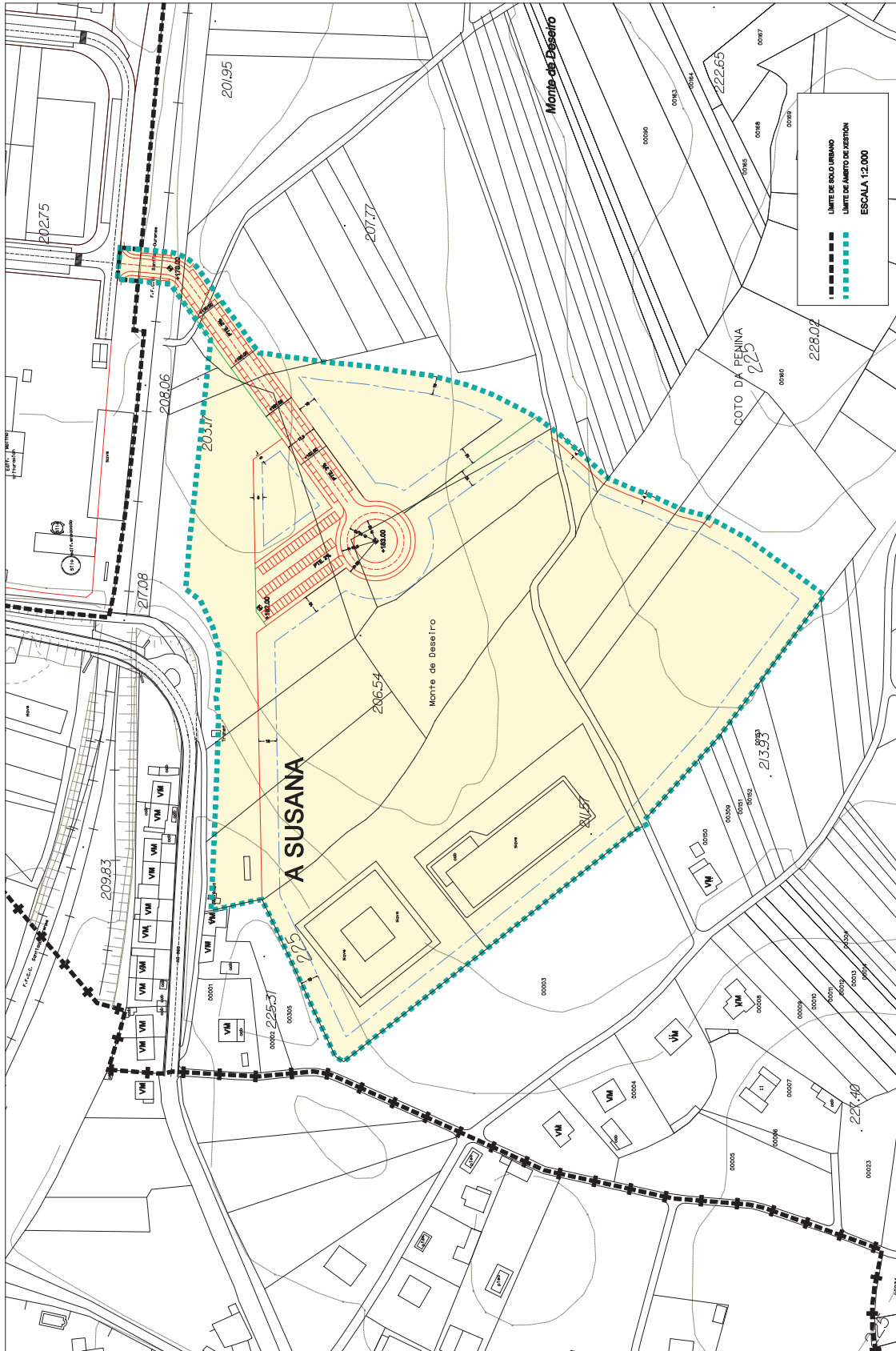
SUD-12.02 ZONIFICACIÓN

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



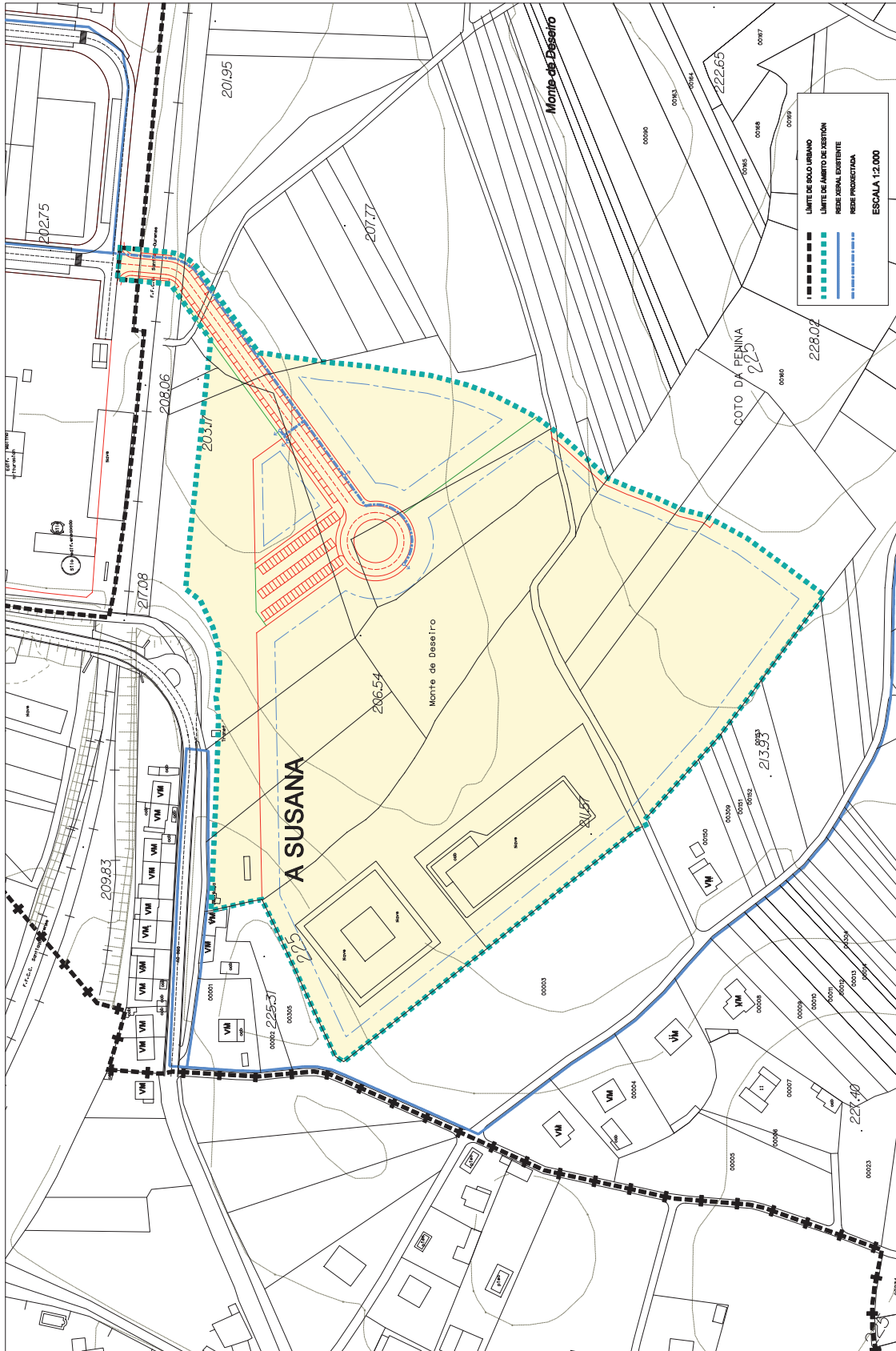
SUD-I2.03 DEFINICIÓN XEOMÉTRICA

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



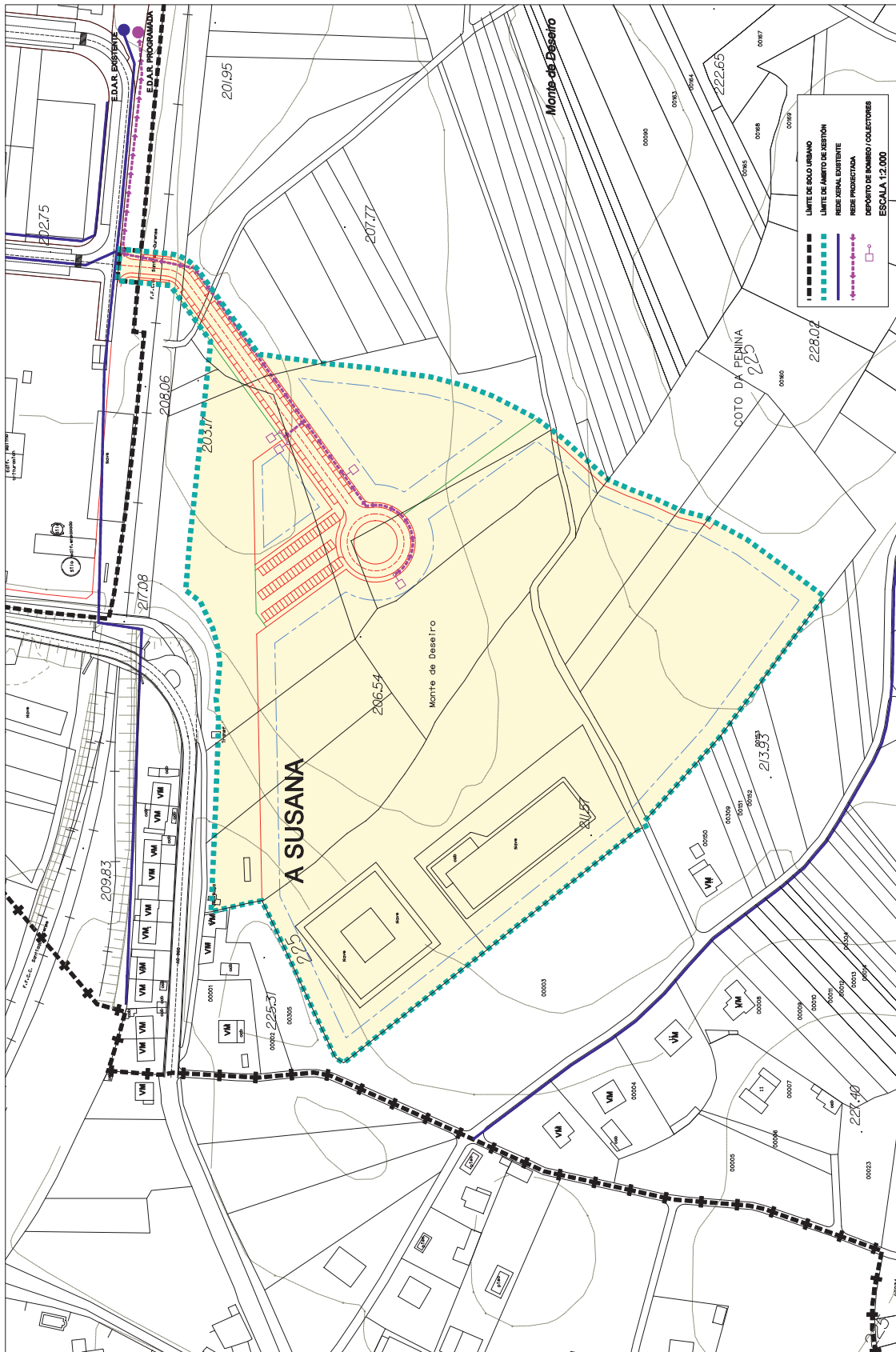
SUD-I2.04 ABASTECIMIENTO

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



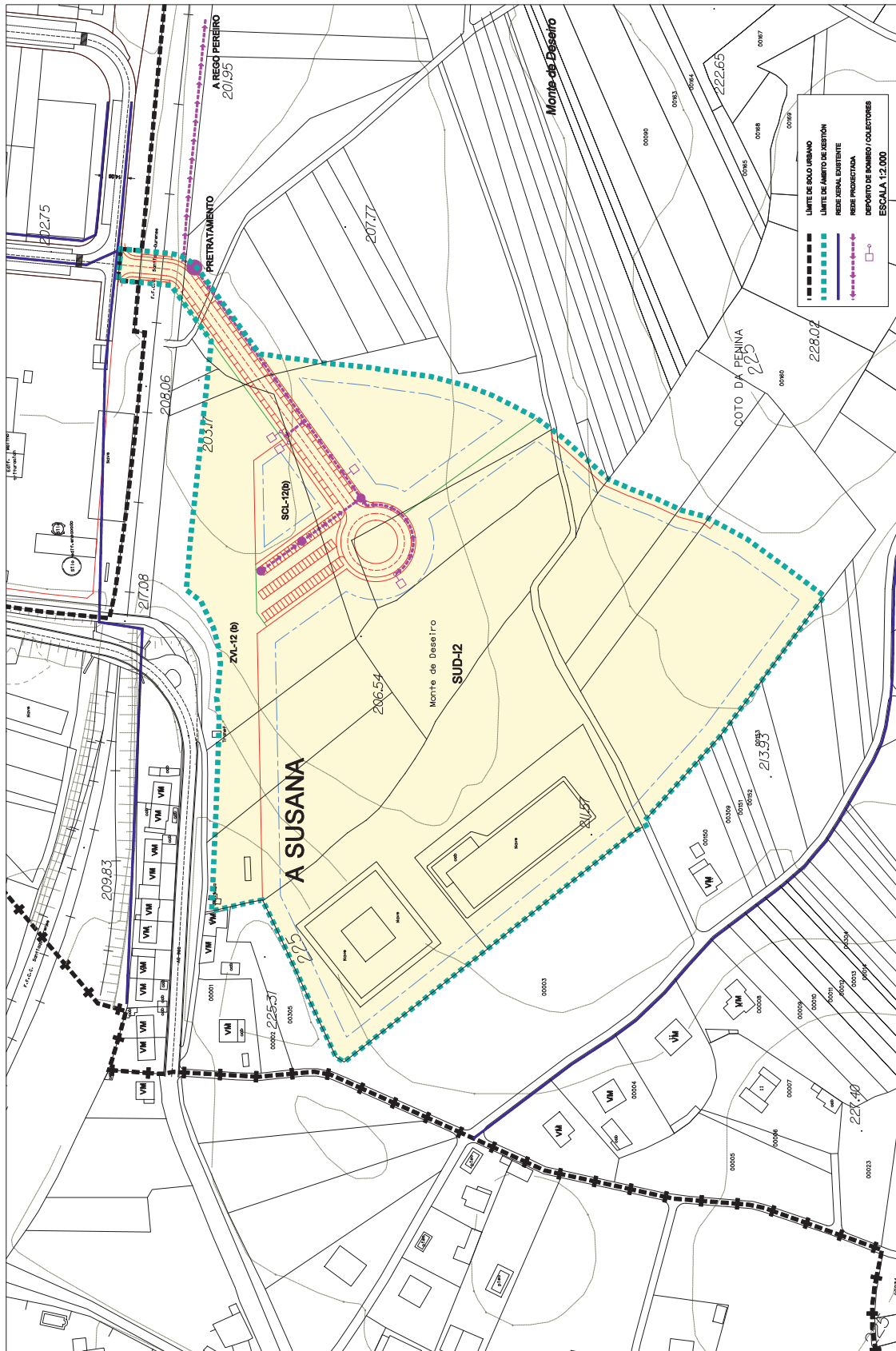
SUD-I2.05 SANEAMENTO FECAIS

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



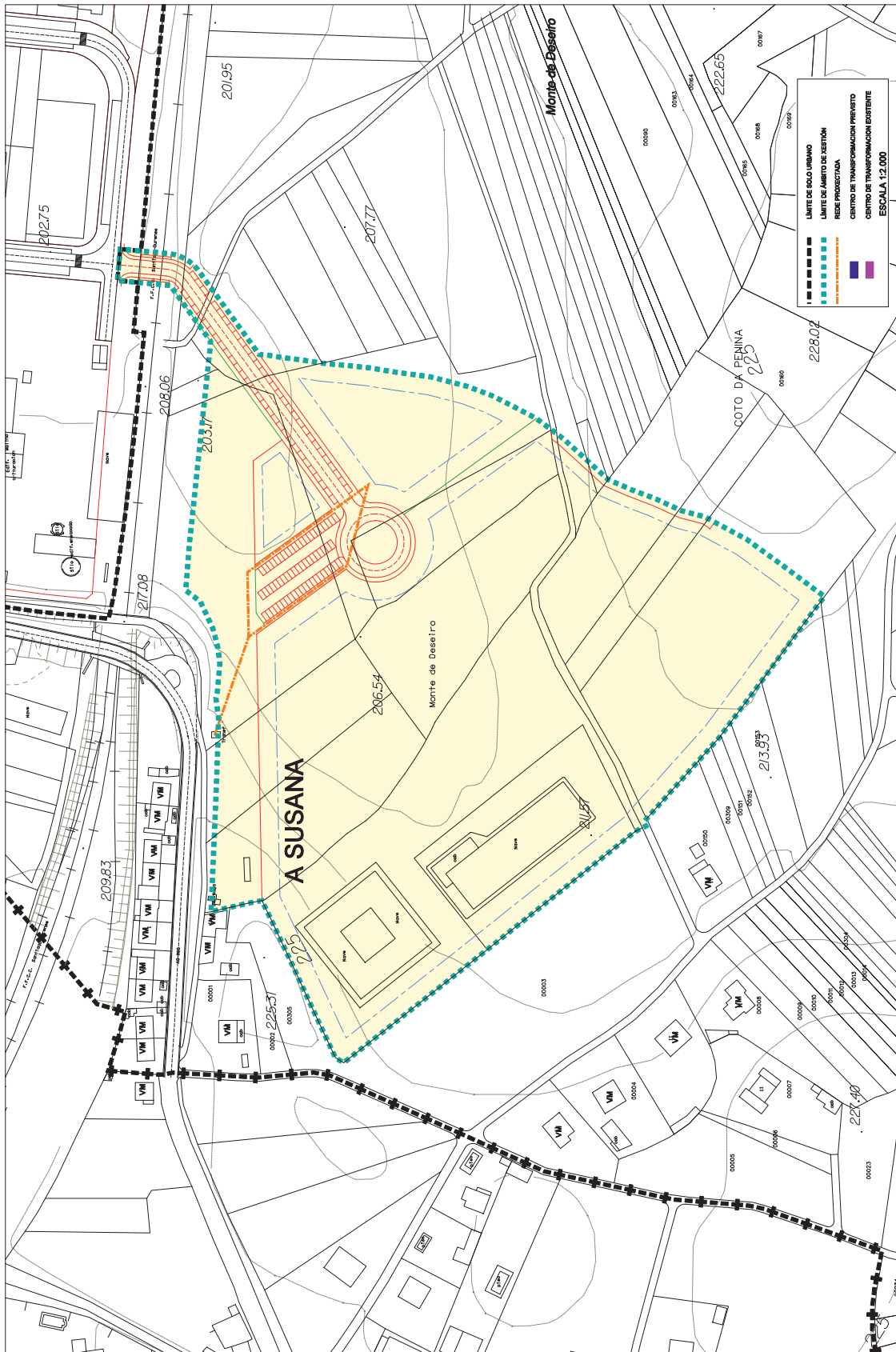
SUD-I2.06 SANEAMENTO PLUVIAIS

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



SUD-I2.07 ELECTRICIDADE

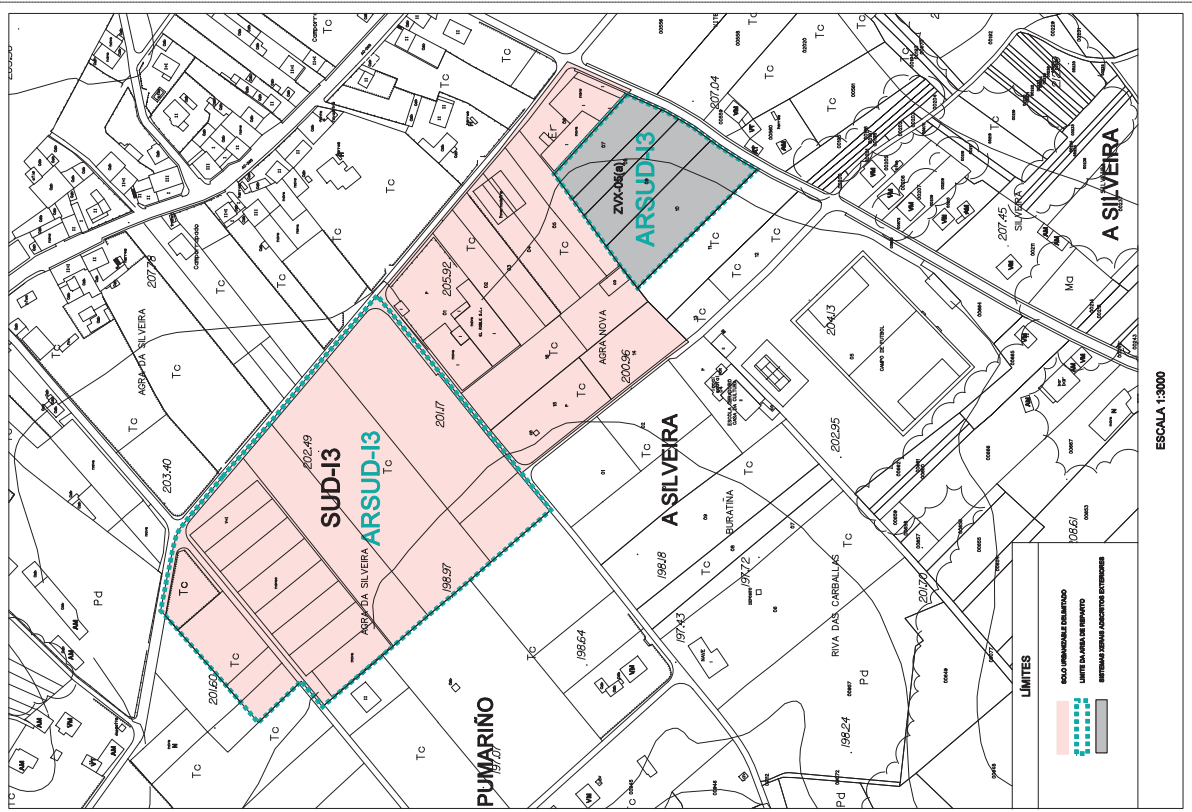
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN



SUD-I2.08a VIARIO PROPOSTO

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOQUELÓN

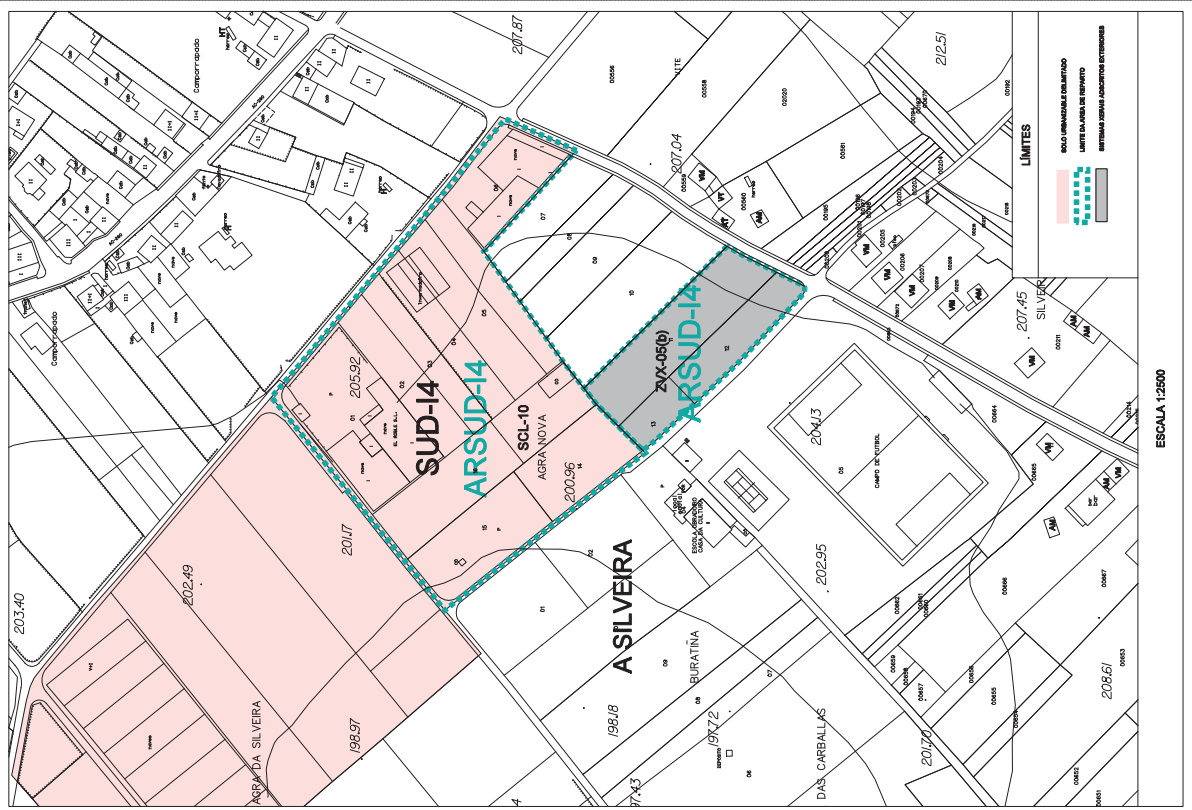




SUD-I3 ARSUD-I3

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

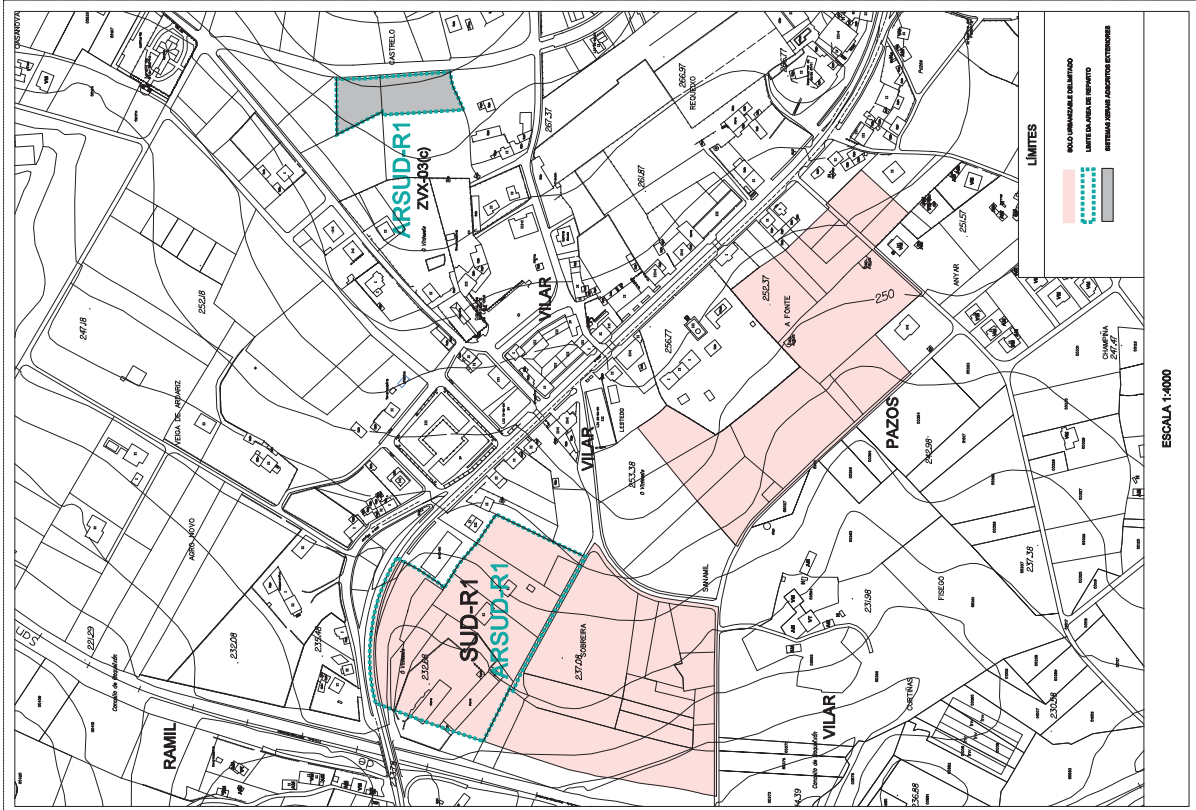
CLASIFICACIÓN DO SOLO		SOLO URBANIZABLE
ORDENAMENTO		PLAN PARCIAL
USO PRINCIPAL DO SOLO		INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES		
- Terciano cunha superficie do 20% da edificabilidade total		
USOS PROHIBIDOS		
- Residencial		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	36.408	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)	0,60	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	23.045	
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSORTOS		
TIPO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
	8.838	23,01
CÓDIGO		
	ZUA-05(e)	
COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN		
INDUSTRIAL	1,00	
TERCIARIO	1,20	
APROVEITAMENTO TOTAL DE USO CARACTERÍSTICO (m ²)		23.967
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)		0,507
PRAZOS DE EXECUCIÓN		PRIMEIRO QUINQUENIO
CONDICIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO		
<p>Unha das finalidades do desenvolvemento deste sector é a posta en ordenación das edificacións existentes. O Plan Parcial será respetuoso co entorno no que se insire o polígono coitando as solucións de urbanización e o tratamento do borde. A tal efecto o Plan Parcial contemplará medidas concretas de integración na paisaxe. O Plan Parcial impoñerá nas súas ordenanzas de uso industrial condicións que garantan as mínimas emisións contaminantes.</p> <p>Crearase un órgano xestor do polígono que se encargue entre outras cousas, do control medioambiental. O Plan Parcial contemplará medidas específicas de integración na paisaxe.</p> <p>Elaborarase un estudo de compatibilidade acústica entre este ámbito e os solos residenciais circundantes, do cal se desprenderán as posibles medidas conectoras a adoptar.</p>		
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS		
<p>Infraestruturas de servizos: O abastecemento considéranse suficientes. Para garantir a capacidade do saneamento será necesaria a ampliación da E.D.A.R. de Camporrapado en Guisande segundo o previsto no estudo económico do PXOM.</p>		



CLASIFICACIÓN DO SOLO		
SOLO URBANIZABLE		
ORDENAMENTO	PLAN PARCIAL	
USO PRINCIPAL DO SOLO	INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES		
- Terciarío cunha superficie do 20% da edificabilidade total		
USOS PROHIBIDOS		
- Residencial		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	25.978	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)	0,80	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	15.587	
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS		
TIPO	SUPERFICIE (m ²)	PERCENTAXE (%)
	5.814	22,76
CÓDIGO		
	ZX-05(b)	
COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN		
INDUSTRIAL	1,00	
TERCIARIO	1,20	
APROVEITAMENTO TOTAL DE USO CARACTERÍSTICO (m ²)		16.210
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)		0,508
PRAZOS DE EXECUCIÓN		PRIMEIRO QUINQUENIO
CONDICIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO		
<p>Unha das finalidades do desenvolvemento deste sector é a posta en ordenación das edificacións existentes. O Plan Parcial será respetuoso co entorno no que se insire o polígono coidando as solucións de urbanización e o tratamento do borde. A tal efecto o Plan Parcial contemplará medidas concretas de integración na paisaxe. O Plan Parcial imporá nas súas ordenanzas de uso industrial condicións que garantan as mínimas emisións contaminantes.</p> <p>Crearase un órgano xestor do polígono que se encargue entre outras cousas, do control medioambiental. O Plan Parcial contemplará medidas específicas de integración na paisaxe.</p> <p>Elaborarase un estudo de compatibilidade acústica entre este ámbito e os solos residenciais circundantes, do cal se desprendan as posibles medidas correctoras a adoptar.</p>		
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS		
<p>Infraestruturas de servizos: O abastecemento considéranse suficientes. Para garantir a capacidade do saneamento será necesaria a ampliación da E.D.A.R. de Camporrapado en Guisande segundo o previsto no estudo económico do PXOM.</p>		

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

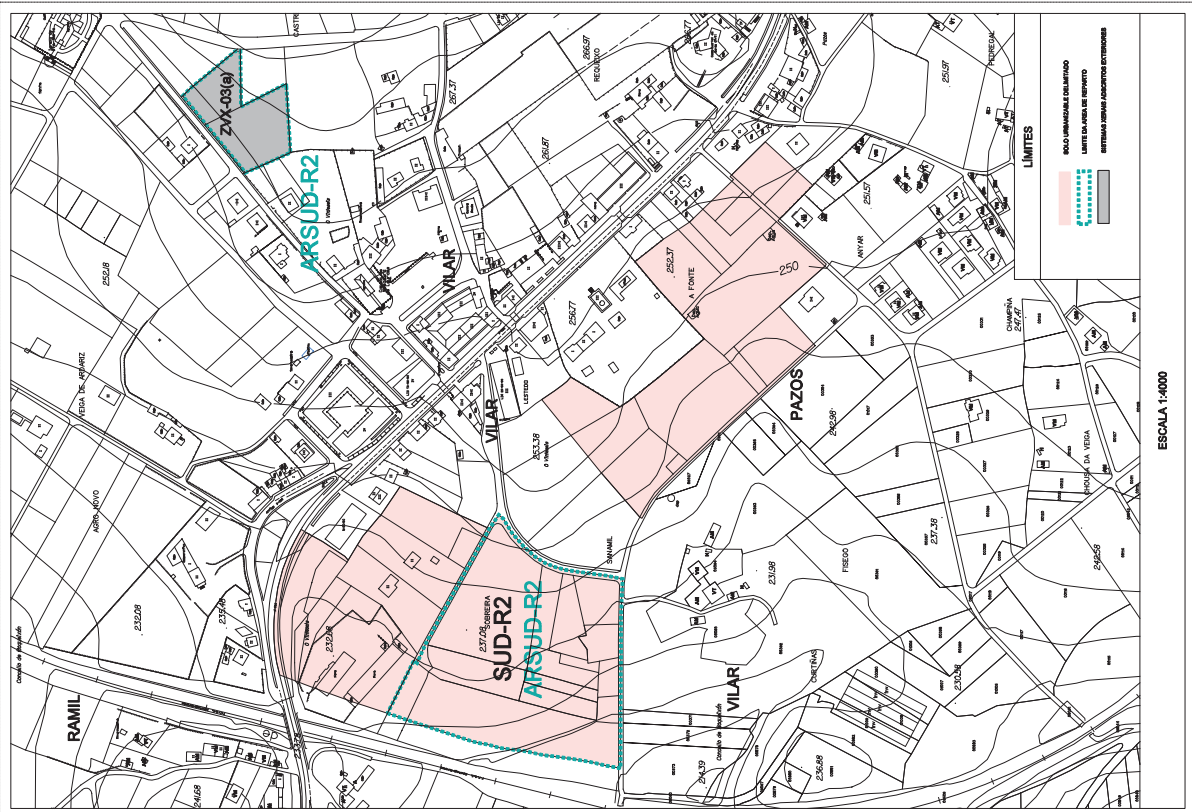
SUD-14 ARSUD-14



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

SUD-R1 ARSUD-R1

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANIZABLE	
ORDENAMENTO	PLAN PARCIAL	
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
USOS COMPATIBLES		
Al menos o 10% da edificabilidade total de uso residencial será destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Os únicos efectos do cumprimento deste estándar permítese a execución de edificación colectiva en baixo e planta. Destinárase un 10% da edificabilidade a uso comercial.		
- Industrial.		
USOS PROHIBIDOS		
SUPERFICIE TOTAL (m ²)		22.425
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)		0,30
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)		6.727
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSORTOS		
TIPO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
ZONA VERDE	3.807	16,98
COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1	
RESIDENCIAL VPP	0,80	
RESIDENCIAL COLECTIVA	1,20	
TERCIARIO	1,10	
APROVEITAMENTO TOTAL DE USO CARACTERÍSTICO (m ²)	6.660	
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	0,254	
PRAZOS DE EXECUCIÓN		
SEGUNDO E TERCEIRO QUINQUENIO		
CONDICIÓN PARA O DESENVOLVEMENTO		
O desenvolvemento deste sector está condicionado pola execución do solo urbano non consolidado PL-01, PL-02 e PL-03.		
Sistema xeral viario: Procurárase a continuidade viaria co solo urbano contiguo e a conexión e coherencia da ordenación co resto do solo urbano.		
A ordenación servirá de transición entre o solo urbano e o medio rural circundante.		
A ordenación contemplará condicións de compatibilidade co viario do Solo Urbano.		
O Plan Parcial contemplará medidas específicas de integración na paisaxe.		
Os accesos concentráranse no viario local evitando crear novos accesos a estrada N-525.		
Contempláranse un 35% de solo sin impermeabilizar.		
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS		
Infraestruturas de servizos:		
O abastecemento de auga considérase suficiente para a poboación prevista.		
O saneamento está garantido coa ampliación da E.D.A.R. de Seirgude, con cargo ós presupostos municipais.		



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOGUEIRÓN

SUD-R2 ARSUD-R2

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANIZABLE	
ORDENAMENTO	PLAN PARCIAL	
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
USOS COMPATIBLES		
Al menos o 10% da edificabilidade total de uso residencial será destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Os únicos efectos do cumprimento deste estándar permítese a execución de edificación colectiva en baixo e planta. Destinárase un 10% da edificabilidade a uso comercial.		
USOS PROHIBIDOS	- Industrial.	
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	29.288	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)	0,30	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	8.786	
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSORITOS		
TIPO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAXE (%)
ZONA VERDE	6.334	18,21
COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1	
RESIDENCIAL COLECTIVA VPP	0,80	
RESIDENCIAL COLECTIVA	1,20	
TERCIARIO	1,10	
APROVEITAMENTO TOTAL DE USO CARACTERÍSTICO (m ²)	8.696	
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	0,251	
PRazos DE EXECUCIÓN	SEGUNDO E TERCEIRO QUINQUENIO	
CONDICIÓNs PARA O DESENVOLVEMENTO		
O desenvolvemento deste sector está condicionado pola execución do solo urbano non consolidado PL-01, PL-02 e PL-03.		
Sistema xeral viario: Procurárase a continuidade viaria co solo urbano contiguo e a conexión e coherencia da ordenación co resto do solo urbano.		
A ordenación servirá de transición entre o solo urbano e o medio rural circundante.		
O Plan Parcial contemplará condicións de compatibilidade co viario do Solo Urbano.		
Os accesos concentráranse no viario local evitando crear novos accesos a estrada N-525.		
Contempláranse un 35% de solo sin impermeabilizar.		
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS		
Infraestruturas de servizos:		
O abastecemento de auga considérase suficiente para a poboación prevista.		
O saneamento está garantido coa ampliación da E.D.A.R. de Seirgude, con cargo ós presupostos municipais.		

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL - CONCELLO DE BOBORRÓN

SUD-R3 ARSUD-R3

CLASIFICACIÓN DO SOLO	SOLO URBANIZABLE	
ORDENAMENTO	PLAN PARCIAL	
USO PRINCIPAL DO SOLO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
	USOS COMPATIBLES	
<p>Al menos o 10% da edificabilidade total de uso residencial será destinada a vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. Os únicos efectos do cumprimento deste estándar permítese a execución de edificación colectiva en baixo e planta. Destinárase un 10% da edificabilidade a uso comercial.</p>		
	USOS PROHIBIDOS	
	- Industrial.	
SUPERFICIE TOTAL (m ²)	32.286	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ² /m ²)	0,30	
EDIFICABILIDADE TOTAL (m ²)	9.680	
SISTEMAS XERAIS INCLUIDOS OU ADSCRITOS		
TIPO	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)
ZONA VERDE	ZVA-3(B)	4.581
		PORCENTAXE (%)
		14,20
COEFICIENTES DE HOMOXENEIZACIÓN		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1
	RESIDENCIAL COLECTIVA VPP	0,80
	RESIDENCIAL COLECTIVA	1,20
	TERCIARIO	1,10
APROVEITAMENTO TOTAL DE USO CARACTERÍSTICO (m ²)	9.583	
APROVEITAMENTO TIPO (m ² /m ²)	0,280	
PRazos DE EXECUCIÓN	SEGUNDO E TERCEIRO QUINQUENIO	
CONDICIÓNs PARA O DESENVOLVEMENTO		
<p>O desenvolvemento deste sector está condicionado pola execución do solo urbano non consolidado PL-01, PL-02 e PL-03. Sistema xeral viario: Procurárase a continuidade viaria co solo urbano contiguo e a conexión e coherencia da ordenación co resto do solo urbano. A ordenación servirá de transición entre o solo urbano e o medio rural circundante. O Plan Parcial contemplará condicións de compatibilidade co viario do Solo Urbano. Os accesos concentráranse no viario local evitando crear novos accesos a estrada N-525. Contemplárase un 35% de solo sin impermeabilizar.</p>		
CAPACIDADE DOS SISTEMAS XERAIS		
Infraestruturas de servizos:		
O abastecemento de auga considérase suficiente para a poboación prevista		
O saneamento está garantido coa ampliación da E.D.A.R. de Sergude, con cargo ós presupostos municipais.		

